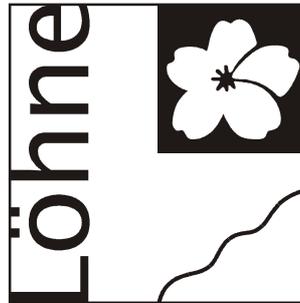


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/175/A

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



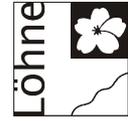
Bebauungsplan Nr. 175/A der Stadt Löhne

**„Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße
(nördlicher Teilbereich)“**

- Aufhebung -

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzung -



A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 175/A der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ aufgehoben.

Gemäß Baugesetzbuch sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzustellen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Weiterhin sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gelten gem. § 1 (8) BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung, wobei das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes dem der Aufstellung entspricht. Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen. Abschließend wird die Aufhebung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsplanaufhebung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet Löhne. Es liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Löhne-Bahnhof und südlich der Eisenbahnlinie. Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung entlang der Straßen Am Mühlenbach und Schierholzstraße und setzt sich in südöstlicher Richtung fort. Es umfasst eine Größe von ca. 6,88 ha.

Dieser Teil des Plangebietes Nr. 175/A wird als Geltungsbereich 1 bezeichnet. Der räumliche Geltungsbereich 1 erstreckt sich östlich der Straßen Am Mühlenbach und Schierholzstraße in Nord-Süd-Richtung zwischen der Einmündung Obere Wilhelmstraße/Am Mühlenbach und der Waldfläche „Rolfmeiers Busch“.

Das Plangebiet Nr. 175/A wird um den Geltungsbereich 2, welcher die externe Kompensationsfläche umfasst, ergänzt. Der Geltungsbereich 2 liegt östlich des Plangebietes und südlich einer vorhandenen Waldfläche. Er umfasst eine ca. 1.700 qm große Teilfläche der Gemarkung Gohfeld, Flur 32, Flurstück Nr. 68.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der nachfolgenden Übersicht zum Bebauungsplan Nr. 175/A zu entnehmen:

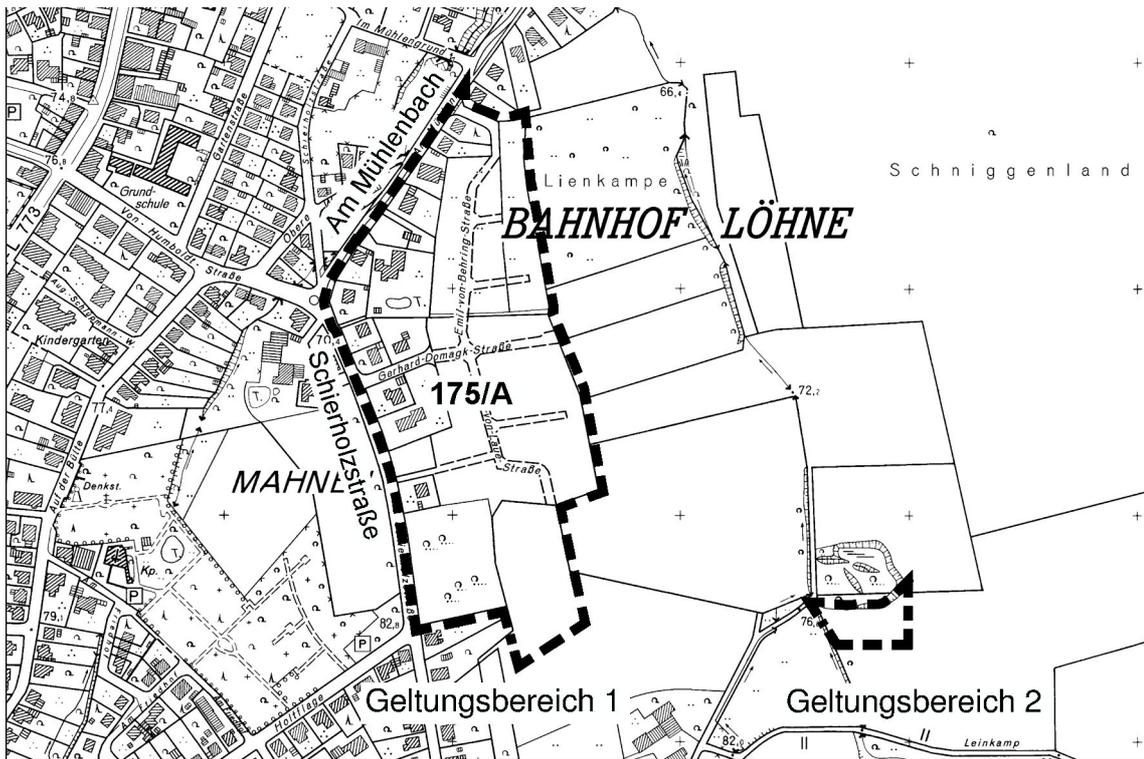


Abb. 1 Bebauungsplangebiet Nr. 175/A (unmaßstäblich)

Für die genauen Grenzen sind die Eintragungen in den Plänen des Verwaltungsamtes Planung und Umwelt verbindlich.

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straßen Am Mühlenbach und Schierholzstraße sowie die im südlichen Bereich an die Schierholzstraße angrenzende Waldfläche „Roflsmeiers Busch“. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Der Bebauungsplan wurde am 18.06.2008 vom Rat als Satzung beschlossen und am 05.07.2008 in der örtlichen Presse in verkürzter Fassung mit dem Hinweis auf Aushang im Bekanntmachungskasten der Stadt bekannt gemacht. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes lag in der Sicherung der Erschließung und der Entwicklung einer Wohnbebauung sowie der Sicherung einer ökologischen Freiraumverbindung.

Planerische Absichten, das östlich der Randbebauung entlang der Straßen „Am Mühlenbach“ und „Schierholzstraße“ gelegene Gelände für eine Wohnbebauung zu entwickeln, bestanden bereits seit Anfang der 1980er Jahre (Bebauungsplan Nr. 124). Die seinerzeitigen Überlegungen scheiterten allerdings immer wieder an der mangelnden Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Grundeigentümer. Aus diesem Grund war bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit 2004) die Wohnbauflächenausweisung deutlich reduziert worden. Mit dem Bebauungsplan 175A (Aufstellungsbeschluss 18.06.2007) unternahm ein ortsansässiger Architekt noch einmal auf eigene Initiative den Versuch, einen Teil des Geländes einer baulichen Nutzung zuzuführen. Bis auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens hat diese Initiative nicht zu umsetzbaren Ergebnissen geführt.

Eine Umsetzung der Bauleitplanung durch den ortsansässigen Architekten als Erschließungsträger wurde bis heute nicht in Betracht gezogen. Bereits unmittelbar nach der Bekanntmachung und bis heute waren keine Erschließungsabsichten mehr - weder von dem o.g. Erschließungsträger noch von einem anderen Erschließungsträger - erkennbar. Daher wurden bisher weder Erschließungsanlagen hergestellt, noch wurden Erschließungsverträge mit der Stadt Löhne abgeschlossen. Es wurde allerdings einer maßgeblichen Grundstückseigentümerin mit Datum vom 15.05.2007, also im laufenden Aufstellungsverfahren, eine Baugenehmigung – auf Grundlage des § 34 BauGB (Erschließung gesichert, rückwärtige Bebauung im Gebiet vorhanden, Übereinstimmung mit bauleitplanerischem Konzept) – erteilt.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist aus heutiger Sicht die Neuerschließung des Wohngebietes mit ca. 55 Bauplätzen entbehrlich. Entsprechend der Gemeindemodellrechnung 2011 – 20130 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen ist die Bevölkerungszahl in Löhne rückläufig. Ausgehend von 40.199 Einwohnern zum Stichtag 01.01.2011 werden zum gleichen Stichtag in 2030 nur noch 35.315 Einwohner in Löhne leben. Im Ergebnis bedeutet dies einen Bevölkerungsrückgang von ca. 12 % innerhalb von 29 Jahren. Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt von der Ausweisung eines neuen Wohngebietes und die Errichtung neuer Infrastruktureinrichtungen, die später in der Unterhaltung zu Lasten der Stadt gehen, abzusehen. Vielmehr ist es im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung maßgeblich, Flächen im Innenbereich zu entwickeln und nach zu verdichten. Aktuell gibt es im Stadtgebiet einen Wohnbauflächenüberschuss. Es existieren mehrere Bebauungsplangebiete, die bereits erschlossen sind oder zur Erschließung bereitstehen, aufgrund mangelnder Kaufinteressen aber noch nicht ausgenutzt sind.

In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass die Renditeerwartungen der Erschließungsträger angesichts steigender Kosten für Erschließungsanlagen bei gleichzeitig rückläufigen Preisen für baureife Grundstücke vielfach nicht erfüllt werden können. Eine wirtschaftliche Erschließung von Baugebieten ist daher oftmals nicht realisierbar. Dies mag auch ein Grund dafür sein, dass bisher keine Aktivitäten zur Umsetzung der beabsichtigten Nutzung für das Plangebiet Nr. 175/A erkennbar waren. Seit Abschluss des Planverfahrens im Sommer 2008 sind der Stadt keinerlei Erschließungsangebote unterbreitet worden. Aus den genannten Gründen steht das geplante Wohngebiet Nr. 175/A somit zur Disposition.

Die aktuelle Situation ist geprägt durch die Absichten der Hermes-Gruppe, die seit Jahrzehnten im Stadtgebiet Löhne und Umgebung auf zuletzt 14 verschiedene Standorte verteilt angesiedelt ist, ein neues Warenverteilzentrum (WVZ) errichten zu lassen. Nach einer intensiven Standort- und Flächendiskussion mit der Stadt Löhne und mit der Bezirksregierung Detmold wurde im Ergebnis der Standort Gohfeld in Löhne ausgewählt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Fläche von ca. 28 ha erforderlich, die östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 175/A liegt, südlich an die Bahntrasse und westlich an die Gewerbenutzungen im Bereich Scheidkamp anschließt.

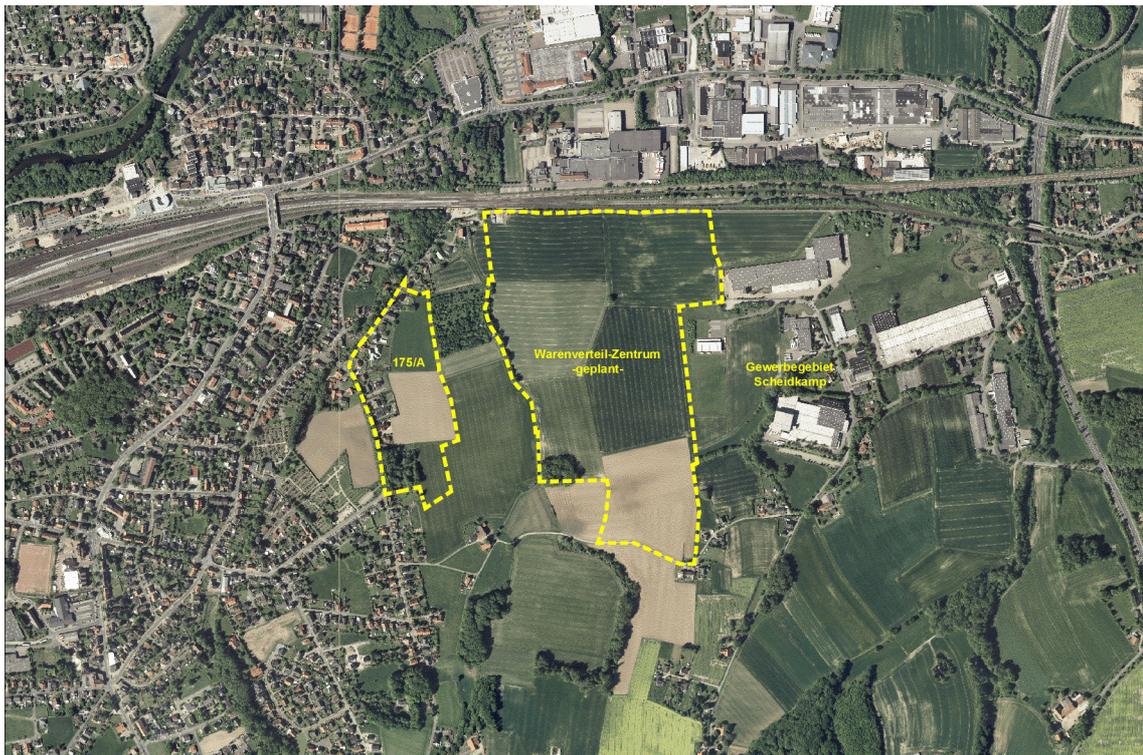


Abb. 2 Bebauungsplangebiet Nr. 175/A (unmaßstäblich) und Standort geplantes Warenverteilzentrum

Mit der Ansiedlung des Warenverteilzentrums wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bis jetzt landwirtschaftlich genutzt wird und gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktion übernimmt. Durch eine vollständige Bebauung mit Gewerbe- und Wohnbauflächen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ und Bebauungsplan Nr. 175/A) ginge der Korridor als Freiraum zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen und der angrenzenden Landschaft fast vollständig verloren. Auch verlöre das Gebiet seine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche in Richtung Norden. Der Gedanke des Flächennutzungsplanes, aus ökologischen und klimatologischen Erwägungen im Süden des Stadtgebietes einen Freiraumkorridor zu erhalten, ist nur durch Entscheidung für eine der konkurrierenden Nutzungen realisierbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Warenverteilzentrums zu schaffen, hat die Stadt Löhne bei der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 02.08.2012 den Antrag auf Änderung des Regionalplans zur Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gestellt.

Da für die Umsetzung des Projekts eine Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) erforderlich ist, wurde von Seiten der Bezirksregierung gefordert, auf Regionalplanebene andere GIB-Bereiche im Stadtgebiet zurückzunehmen und zudem auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) die Wohnbaufläche östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach zu reduzieren.

Zwischenzeitlich ist die 18. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld in Kraft getreten. Mit Bekanntmachung vom 25.06.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen ist der geänderte Regionalplan wirksam geworden.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A der Stadt Löhne

Die Änderung umfasst neben der Darstellung eines „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zur Ansiedlung des Logistikzentrum (Hermes Gruppe) auch die Rücknahme des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ östlich der Straße ‚Am Mühlenbach‘ sowie der Schierholzstraße (u.a. Plangebiet Nr. 175/A) zugunsten der Neudarstellung als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Im Rahmen der planerischen Anpassungspflicht werden der Flächennutzungsplan in einem 5. Verfahren geändert und der Bebauungsplan Nr. 175/A aufgehoben.

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Raumordnungsplanung und Bauleitplanung sind auf Übereinstimmung angelegt. Dementsprechend bestimmt § 1 (4) BauGB, dass die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Diese inhaltliche (materielle) Anpassungspflicht bedarf der Umsetzung durch die Bauleitplanung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 14.03.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ sowie die 5. FNP-Änderung im Parallelverfahren beschlossen. Aufgrund der o.g. Voraussetzungen für eine Regionalplanänderung hat der Rat in seiner Sitzung am 22.11.2012 beschlossen, den Bereich der 5. FNP-Änderung um die Fläche östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach (u.a. Bebauungsplangebiet Nr. 175/A) zu erweitern. Somit umfasst der Geltungsbereich der FNP-Änderung insgesamt rund ca. 48 ha (s. Abb. 6 und 7).

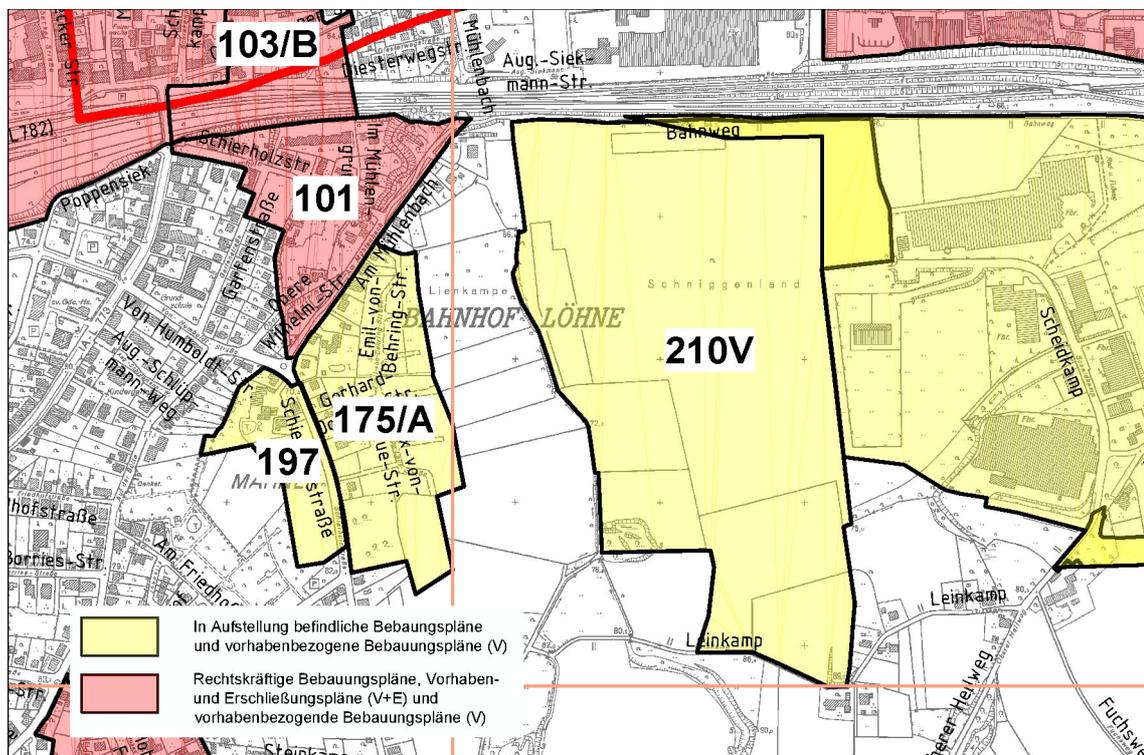


Abb. 3 Auszug Bebauungsplanübersicht

Die geforderte Rücknahme der Wohnbaufläche betrifft den Bereich, für den der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Einleitung des Aufhebungsver-

fahrens für den Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ beschlossen hatte.

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ wurde am 18.06.2008 vom Rat als Satzung beschlossen und am 05.07.2008 fehlerhaft in der örtlichen Presse bekannt gemacht (vgl. S. 2).

Diese bis dahin allgemein übliche Form der Bekanntmachung wurde vom OVG NRW mit Urteil vom 14.08.2008 (Az. / D 120/07.NE) als verfahrensfehlerhaft für Gemeinden der Größenordnung von Löhne erkannt. Eine Heilung dieses Verfahrensfehlers durch erneute Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 175/A erfolgte bis heute nicht, da aus den bereits oben dargelegten Gründen bis heute kein Erfordernis zur Inkraftsetzung des Planes bestand. Nach nunmehr fast fünf Jahren wäre der Bekanntmachungsfehler nicht mehr allein durch erneute Bekanntmachung sondern nur durch ein ergänzendes Verfahren heilbar. Hierbei wäre die geänderte Sachlage (demografischer Wandel, bisher keine Erschließung, Planung eines Warenverteilzentums) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der nunmehr veränderten städtebaulichen Entwicklungsziele liegt die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 175/A auch nicht mehr im Interesse der Stadt. Allein die geänderten Verhältnisse bedeuten aber nicht die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Denn die bloße Absicht der Stadt, künftig eine geänderte Plankonzeption zu verfolgen, reicht für die Annahme der Funktionslosigkeit des Planes nicht aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 – 4 C 7.91, juris).

Daher soll der Bebauungsplan Nr. 175/A entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Stadt Löhne vom 27.09.2012 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Das BVerwG hat dazu festgestellt, dass eine „Norm [...] – abgesehen von der Nichtigerklärung in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren, wie es für den Bebauungsplan § 47 VwGO vorsieht – grundsätzlich nur in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufgehoben werden [kann]. [...] Der durch Normgebung gesetzte Rechtsschein ist [...] durch einen Gegenakt der Normsetzung, d.h. bei einem fehlerhaften Bebauungsplan durch dessen förmliche Aufhebung, zu beseitigen, wenn der Fehler nicht ‚geheilt‘ oder ‚heilbar‘ ist“ (BVerwG, Urteil vom 21.11.1986 – 4 C 22/83, juris).

Des Weiteren hat das BVerwG auch festgestellt, dass eine „Gemeinde nicht nur befugt, sondern auch gehalten [ist], den als nichtig erkannten Bebauungsplan, wenn sie die die Nichtigkeit begründenden, behebbaren Fehler nicht beheben will, nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen [...] aufzuheben“ (BVerwG, Urteil vom 21.11.1986 – 4 C 22/83, Juris).

Das Gericht begründet dies mit dem Aspekt der Rechtssicherheit. Zwar sei ein nichtiger Bebauungsplan rechtlich nicht existent. Mit dem Erlass der Verkündung eines Bebauungsplanes tue der Satzungsgeber der Öffentlichkeit aber – so das Gericht weiter – kund, dass die von ihm beschlossene Satzung Geltung beansprucht. Leide die Satzung an einem Fehler, so sei dies im Allgemeinen nicht für jedermann erkennbar, an den sich die Satzung richtet. Der durch die Normgebung gesetzte Rechtsschein sei deshalb durch einen Gegenakt im oben genannten Sinne zu beseitigen (vgl. BVerwG,

Urteil vom 21.11.1986 – 4 C 22/83, juris; OVG NRW, Urteil vom 07.08.2006 – 7 D 67/05.NE.)¹

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004, war das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

auf dem Gebiet der **Stadt Löhne**

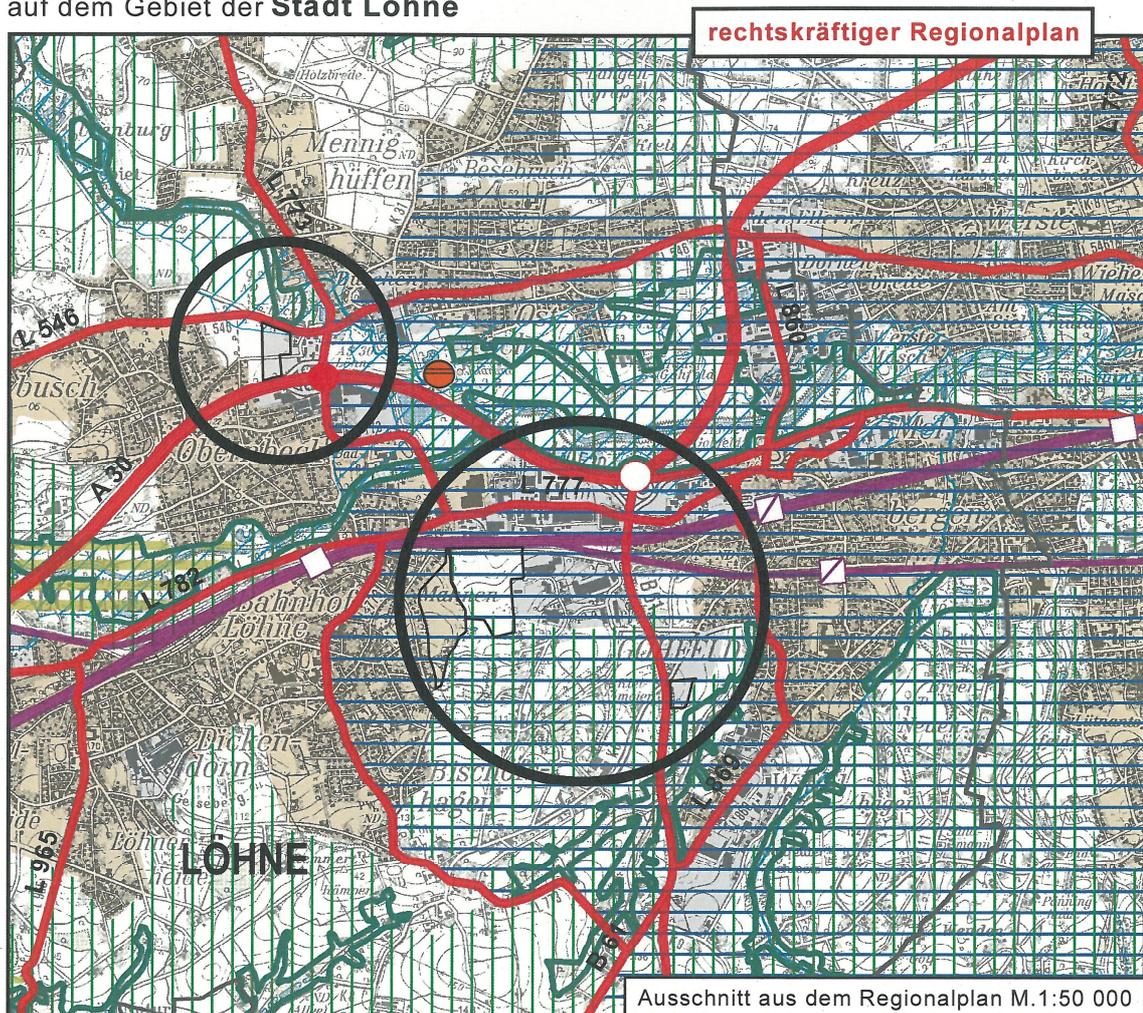


Abb. 4 Regionalplan 2004
 Grundlage: Auszug aus Anlage 1, Blatt 1 zur Beschlussvorlage RR-2/2013 zur Sitzung des
 Regionalrates am 04.03.2013

Um den Standort des Unternehmens im Stadtgebiet zu sichern und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Hermes Gruppe zu schaffen, hat die Stadt Löhne mit Schreiben vom 02.08.2012 eine entsprechende Regionalplan-Änderung für den Bereich Löhne-Gohfeld beantragt. Ziel ist die Änderung der bisheri-

¹ s. Juristische Prüfung zum Umgang mit dem Bebauungsplan Nr. 175/A durch eine Fachanwaltskanzlei

gen Darstellungen in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) „Logistikzentrum Gohfeld“ als Erweiterung der östlich angrenzenden GIB-Flächen „Scheidkamp“.

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2012 den Erarbeitungsbeschluss für die GIB-Neudarstellung von rund 28 ha Größe gefasst (siehe Vorlage Drucksache Nr. RR-21/2012). Grundlage ist die vorhabenbezogene Nutzung durch den Logistikgroßbetrieb, nur unter dieser Voraussetzung kann der zusätzliche Flächenbedarf für die Stadt Löhne begründet werden. Der Entwurf der 18. Änderung des Regionalplans sieht u.a. eine Regionalplan-Neudarstellung mit einem GIB von 28 ha Größe (Änderungsbereich 1) sowie die Rücknahme von Bauflächen in ähnlicher Größenordnung an anderer Stelle im Stadtgebiet (Änderungsbereiche 2-4) vor. Der Änderungsbereich 2 erfasst auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Hier wird die Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) zurückgenommen. Daraufhin wurde im Herbst 2012 das entsprechende Beteiligungsverfahren gem. § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) eingeleitet. Die Zielvorgaben des LEP wurden im Rahmen der angestrebten 18. Änderung des Regionalplans somit beachtet. Im Januar 2013 wurde ein Erörterungstermin bei der Bezirksregierung Detmold durchgeführt. Da hierbei ein Ausgleich der Meinungen erzielt wurde, hat der Regionalrat in seiner Sitzung am 04.03.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans gefasst. Diese wurde anschließend der Staatskanzlei zur Genehmigung vorgelegt.

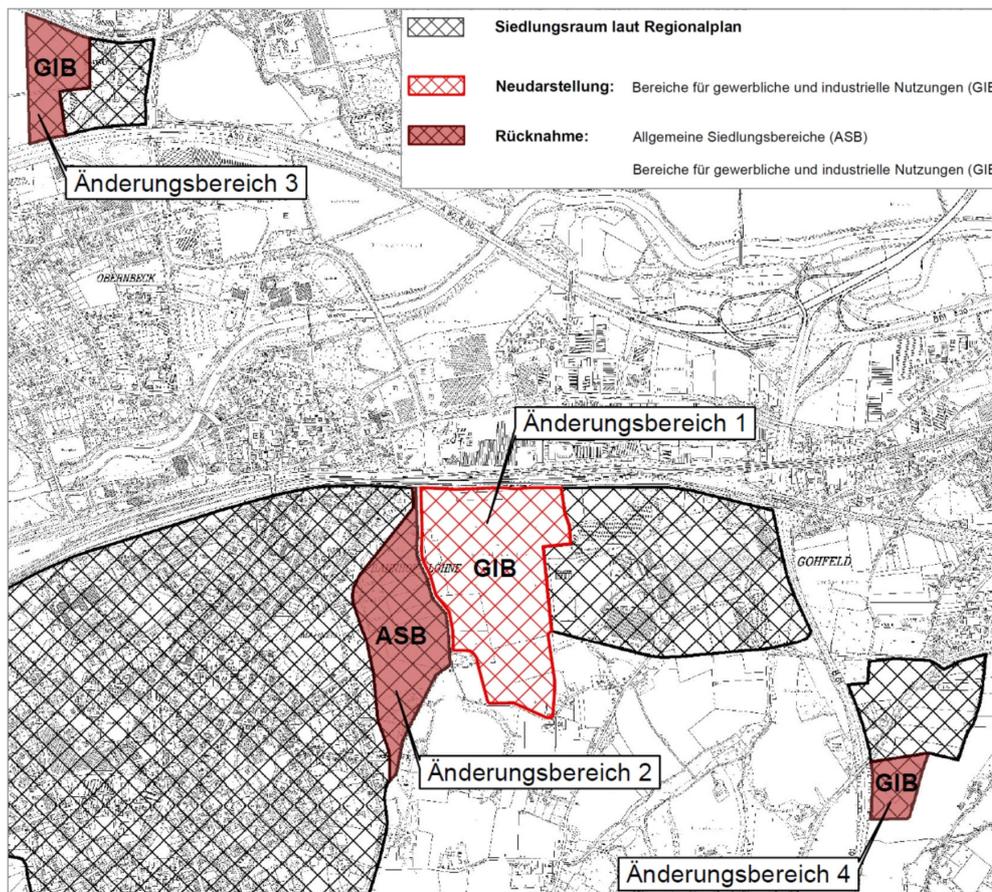


Abb. 5 Änderungsbereiche der 18. Regionalplanänderung
Bezirksregierung Detmold, - □ Nord
Anlage 1 zum Beschlussvorschlag des Regionalrats am 24.09.2012, ohne Maßstab

Zwischenzeitlich ist die 18. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld in Kraft getreten. Mit Bekanntmachung vom 25.06.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen ist der geänderte Regionalplan wirksam geworden. Die Änderung umfasst neben der Darstellung eines „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zur Ansiedlung des Logistikzentrum (Hermes Gruppe) auch die Rücknahme des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ östlich der Straße ‚Am Mühlenbach‘ sowie der Schierholzstraße (u.a. Plangebiet Nr. 175/A) zugunsten der Neudarstellung als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“.

auf dem Gebiet der **Stadt Löhne**

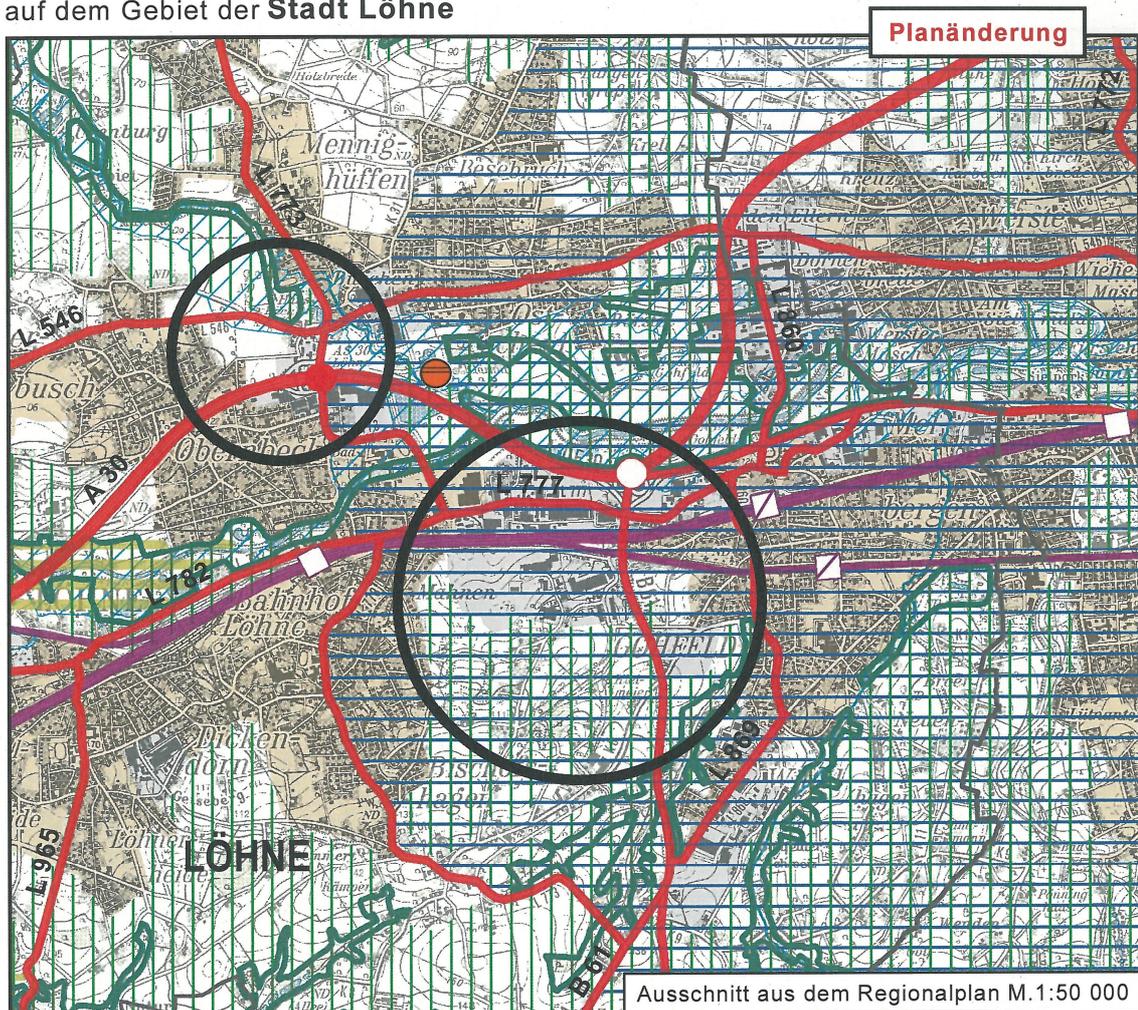


Abb. 6 18. Änderung des Regionalplans
 Grundlage: Auszug aus Anlage 1, Blatt 2 zur Beschlussvorlage RR-2/2013 zur Sitzung des Regionalrates am 04.03.2013, ohne Maßstab

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Raumordnungsplanung und Bauleitplanung sind auf Übereinstimmung angelegt. Dem entsprechend bestimmt § 1 (4) BauGB, dass die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Diese inhaltliche (materielle) Anpassungspflicht bedarf der Umsetzung durch die Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 175/A als Wohnbaufläche (W) und teilweise als Grünfläche dar.

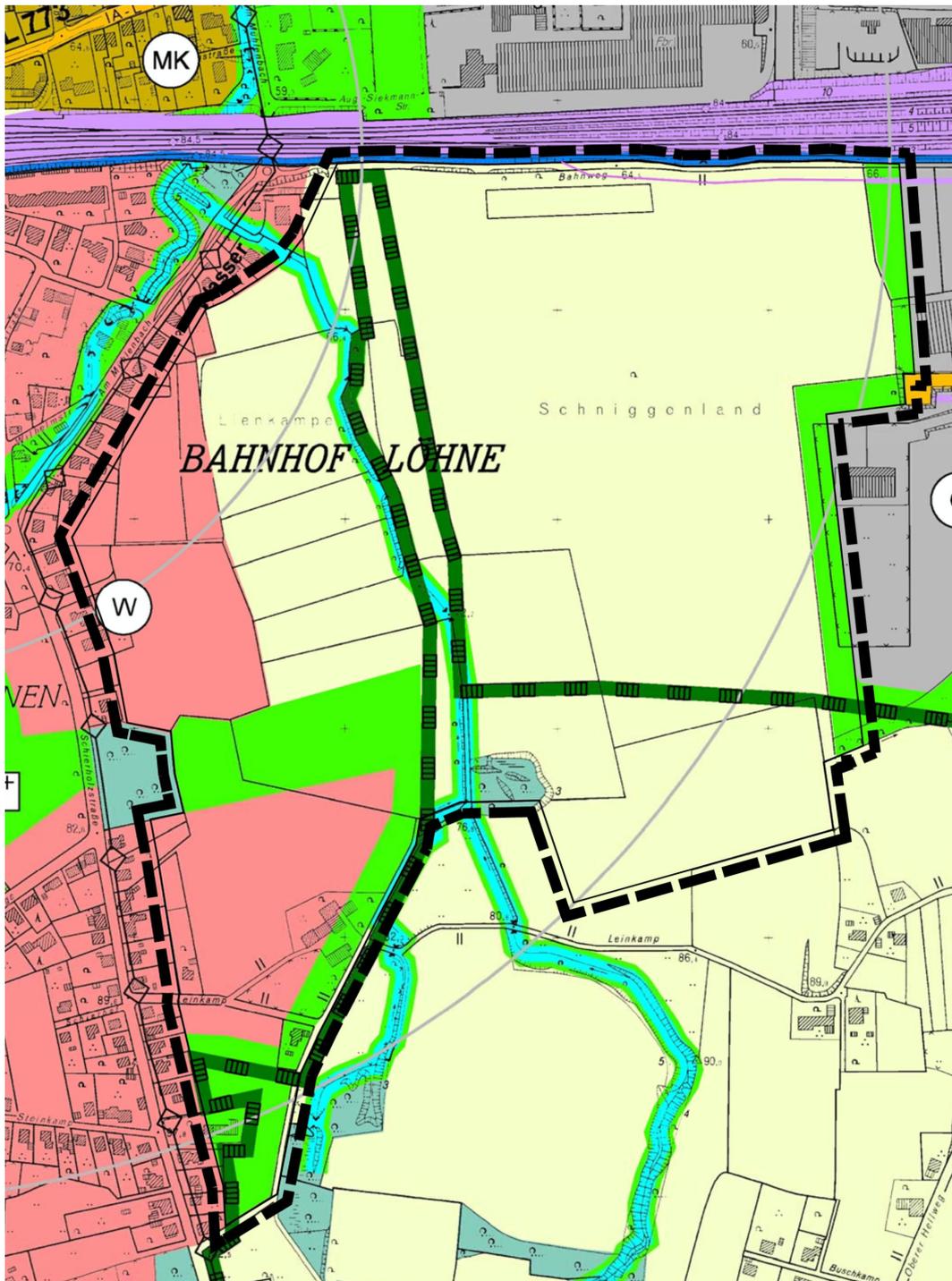


Abb. 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand September 2004 (unmaßstäblich)
Grundlage: Planzeichnung zur 5. Änderung des FNP
Planungsbüro Tischmann/Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Dezember 2012

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A der Stadt Löhne

Im Rahmen der planerischen Anpassungspflicht wird der Flächennutzungsplan in einem 5. Verfahren geändert. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diese Flächen zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

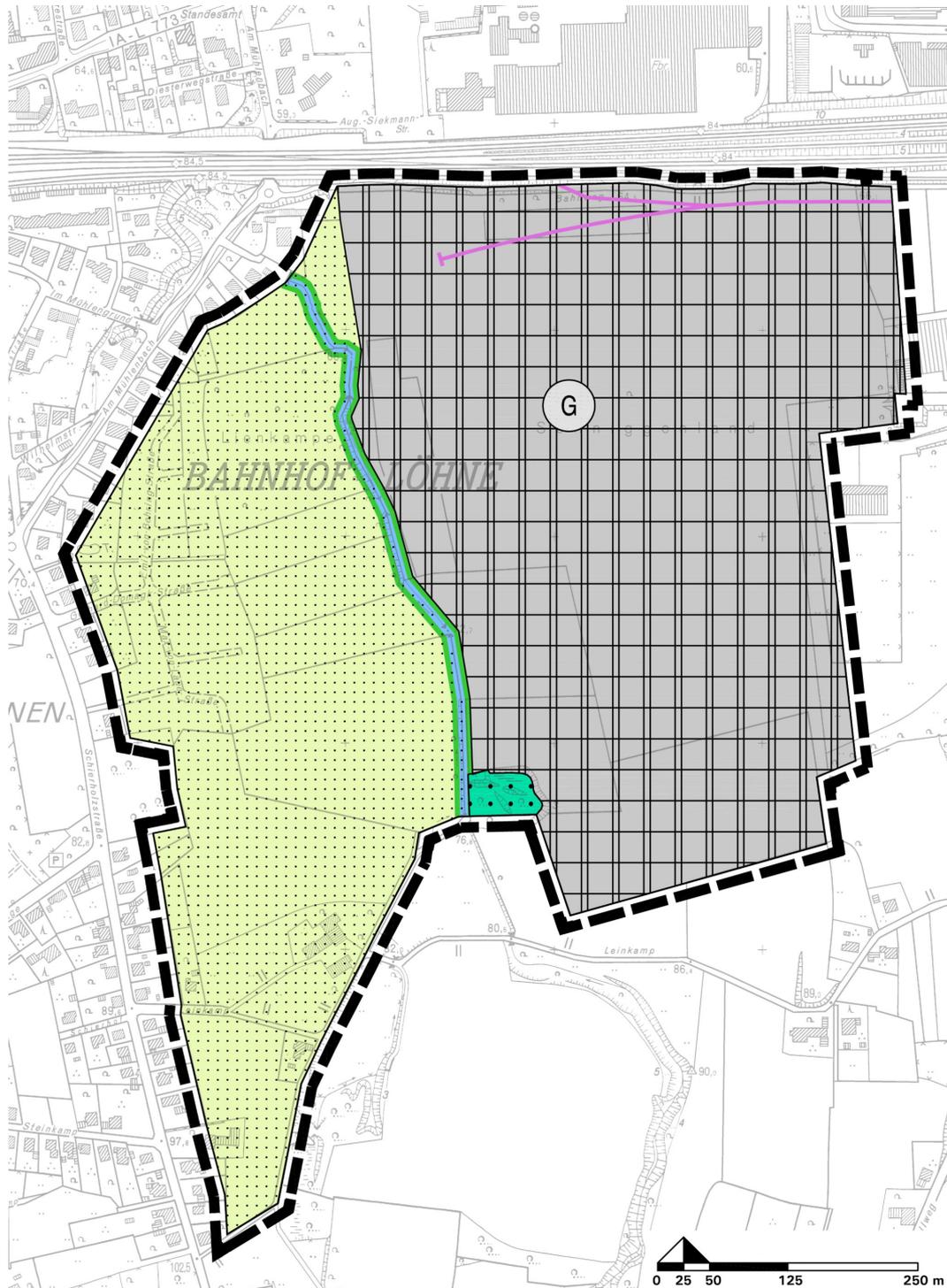


Abb. 7 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)
 Grundlage: Planzeichnung zur 5. Änderung des FNP
 Planungsbüro Tischmann/Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Dezember 2012

Die Wohnbebauung in einer Bautiefe östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach liegt außerhalb der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der FNP stellt diesen Bereich weiterhin als Wohnbaufläche dar, was der tatsächlichen Bestandssituation entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen, ist es folgerichtig, den Bebauungsplan Nr. 175/A aufzuheben.

Das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 175/A und das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwar parallel durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird aber erst dann entsprochen, wenn die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung erst *nach* Inkraftsetzung der Flächennutzungsplanänderung Rechtskraft erlangt. Somit wird zu jedem Zeitpunkt im Planverfahren dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.06.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175/A "Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)" gefasst. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes lag in der Sicherung der Erschließung und der Entwicklung einer Wohnbebauung sowie der Sicherung einer ökologischen Freiraumverbindung.

Das Plankonzept sieht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Nach dem Erschließungs- und Baukonzept sollen insgesamt ca. 55 Baugrundstücke im nördlichen Teilbereich entstehen. Die Erschließung des Plangebietes soll durch eine von der Straße Am Mühlenbach in nordsüdlicher Richtung abführende Planstraße (Emil-von-Behring-Straße) erfolgen, die unter Einschluss der katastermäßig bereits vorhandenen Wegeparzelle 420 auf die Schierholzstraße aufmündete. Die innere Erschließung ist über Stichstraßen vorgesehen. Die Anbindungen Am Mühlenbach und Schierholzstraße werden bis an die östliche Plangebietsgrenze weitergeführt. Hierbei wurde die Entwicklung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen zu Wohnbauflächen antizipiert wie sie im Gebietsentwicklungsplan berücksichtigt war. Die vorhandene Waldfläche „Rolfmeiers Busch“ bleibt erhalten und soll durch Wildstrauch- und Wildgehölzpflanzungen ergänzt werden. Östlich angrenzend an die Waldfläche soll eine ca. 5.900 qm große Grünfläche hergerichtet werden, die im nördlichen Bereich als Ausgleichsfläche und im südlichen Bereich als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Wald- und Grünfläche sollen in einen in West-Ost-Richtung verlaufenden innerstädtischen Grünzug, der im seinerzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist und über das Plangebiet hinausgeht, eingebunden werden. Als Abgrenzung zur freien Landschaft ist an der östlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung einer 5 m breiten Hecke vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll über die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens an der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgen.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A der Stadt Löhne

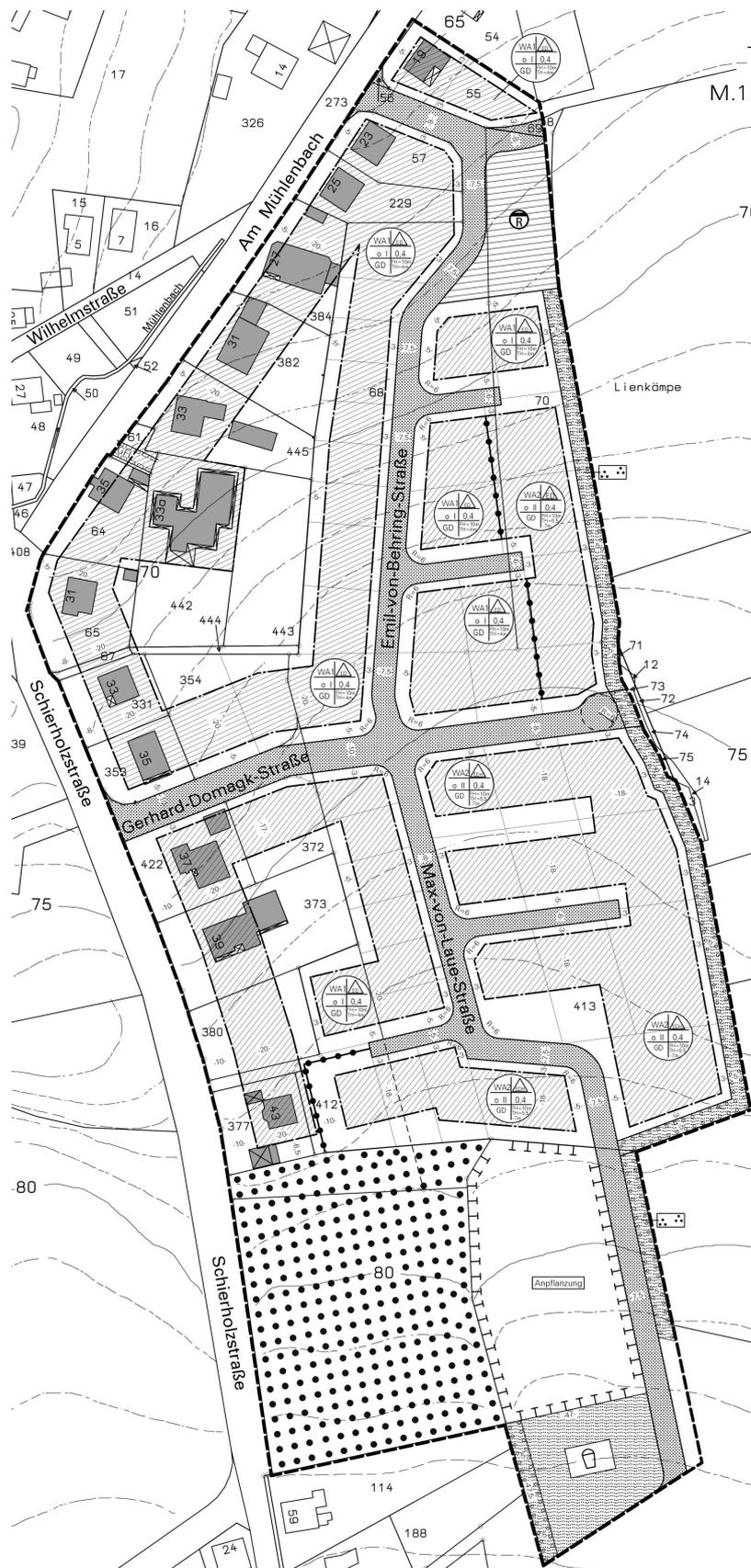


Abb. 8 Bebauungsplan Nr. 175/A

Das Defizit für die planbedingten Eingriffe soll auf einer externen Kompensationsfläche ebenfalls im Ortsteil Löhne-Bahnhof, Gemarkung Gohfeld, Flur 32, Flurstück 68 (tlw.) erbracht werden. Die externe Kompensationsfläche liegt ca. 200 m in östliche Richtung vom Plangebiet entfernt und damit in unmittelbarer Nähe zu diesem. Als Ausgleichsmaßnahme war die Aufforstung einer ca. 1.700 qm großen Fläche südlich angrenzend an eine vorhandene Gehölzfläche (Wäldchen), welche als besonderes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde am 18.06.2008 vom Rat als Satzung beschlossen und am 05.07.2008 fehlerhaft in der örtlichen Presse bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit keine Rechtskraft erlangt. Auf die Ausführungen unter Pkt. 1 wird verwiesen.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen veränderten städtebaulichen Zielsetzungen hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ beschlossen hat. Zielsetzung der Aufhebung des Bauleitplans ist es, einen Korridor als Freiraum zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen und der angrenzenden Landschaft zu erhalten, der weiterhin gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktion übernimmt. Das Gebiet soll weiterhin seine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche in Richtung Norden beibehalten. Weiterhin sollen Flächen, die durch die Überplanung des Freiraums zugunsten des Warenverteilzentrums der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, dieser wieder zur Verfügung stehen.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl in ein- als auch in zwei-geschossiger Bauweise fest. Zielsetzung war die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern, teilweise auch Hausgruppen. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich dann wieder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Da der Bebauungsplan nicht umgesetzt wird, ist zukünftig im vollständig bebauten Bereich entlang der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlentbach mit An-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen zu rechnen, die auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden können. Insgesamt ist die Wohnbebauung östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlentbach als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgen keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter.

3.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes sollte durch eine von der Straße „Am Mühlentbach“ abführende Planstraße (Emil-von-Behring-Straße) erfolgen, die weiter südlich über die

Gerhard-Domagk-Straße an die Schierholzstraße angebunden wird. Die Planstraße sollte in südliche Richtung als Max-von-Laue-Straße bis an die südliche Plangebietsgrenze fortgesetzt werden, um hier die Entwicklung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes aufzunehmen. Von der Planstraße sollten Stichstraßen in östliche Richtung abführen. Die Anbindungen „Am Mühlenbach“ und Schierholzstraße“ sollten bis an die östliche Plangebietsgrenze weitergeführt werden. Hierbei wurde eine Entwicklung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen zu Wohnbauzwecken antizipiert.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Straßenplanung hinfällig. Lediglich die Anbindung an die Schierholzstraße als Gerhard-Domagk-Straße ist zur Erschließung des Hauses Gerhard-Domagk-Straße 1 teilweise hergestellt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbebauung entlang der Straßen Am Mühlenbach und Schierholzstraße mit Strom, Gas und Wasser ist vorhanden und dauerhaft sichergestellt.

3.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan ist nicht umgesetzt worden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich wieder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Insgesamt ist die Wohnbebauung östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgen keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter.

Der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht herabgesetzt. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandschutz vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A und weiterhin nach Aufhebung des Bebauungsplanes. Die vorhandene Wohnbaunutzung ist durch den Freiraumkorridor klar von der geplanten gewerblichen Nutzung getrennt, somit wird dem Trennungsgebot nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprochen. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung ist die vorhandenen Wohnbebauung ohnehin bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 zu berücksichtigen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“, Lärmkontor, Hamburg, 02.04.2013 sind auch Immissionsorte im Bereich des Plangebietes Nr. 175/A entlang der Straße ‚Am Mühlenbach‘ und der Schierholzstraße untersucht worden. Unter Berücksichtigung der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und WAB-Überdachung) lassen sich die Berechnungen zum *Gewerbelärm* wie folgt zusammenfassen:

„Westlich des geplanten Logistikzentrums an der Straße Am Mühlenbach werden in der Gesamtbelastung, d.h. in der Summe der Emissionen aus bereits bestehenden Gewerbeflächen und Logistikzentrum, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Die Prognostizierten Beurteilungspegel betragen an den Wohngebäuden Am Mühlenbach am Tag bis zu 54 B(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 40 dB(A).“ (s. o.g. schalltechnische Untersuchung, S. 23)

„Für die Beurteilung der *Verkehrsgeräusche* sind für die Wohngebäude entlang der Straße Am Mühlenbach insbesondere die Belastungen der Bahnstrecke von Bedeutung.“ (a.a.O., S. 27.) „Aus den Berechnungsergebnissen für die Bestandsituation (...) ist ersichtlich, dass insbesondere nachts bereits im Bestand die hier zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Maßgeblich für die hohe Verkehrsbelastung sind insbesondere im nördlichen Wohnumfeld an der Straße Am Mühlenbach sowie Am Bahnweg die Immissionen der Bahn.“ (a.a.O., S. 29) Hier werden im Bestand Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Immissionsort Am Mühlenbach Haus Nr. 27 erreicht. Aus den Prognoseergebnissen ist aber ersichtlich, dass im Sinne der TA-Lärm relevante Pegelerhöhungen im Bereich Am Mühlenbach nicht zu erwarten sind. Der zusätzliche Verkehr durch das Logistikzentrum führt hier zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes Nr. 175/A durch das geplante Warenverteilzentrum keine Immissionskonflikte ausgelöst werden.

Die weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

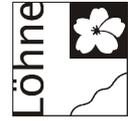
Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden auch festgesetzte Grünflächen aufgehoben, die aber aufgrund der örtlichen Situation nicht als überbaubare Fläche gem. § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes zu bewerten sind. Der vorhandene Wald „Rolfmeiers Busch“ bleibt erhalten.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 175/A befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) 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 auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Insofern sind keine sozialen Maßnahmen zu ergreifen.



5. Entschädigungsansprüche

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A ist die Frage der Entschädigungsansprüche zu klären. Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 ff. BauGB ist ein rechtsverbindlicher, also wirksamer Bebauungsplan. Diese Voraussetzung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ist hier aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung nicht gegeben: Der Bebauungsplan ist nicht in Kraft getreten. Weiterhin besteht kein Anspruch nach § 42 BauGB, da auch die Erschließung nicht gesichert ist.

Die Frage der Entschädigung ist durch eine Fachanwaltskanzlei überprüft worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass Entschädigungsansprüche nicht bestehen dürften.

Nach rechtlicher Würdigung durch den Fachanwalt geht die Stadt Löhne davon aus, dass auch Schadenersatzansprüche der Grundstückseigentümer nicht bestehen, da es zu keinen durch eine mögliche Amtspflichtverletzung adäquat verursachten und zu-rechenbaren Schäden gekommen ist. Denn es gibt – soweit aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen ersichtlich – keinen Nutzungsberechtigten, der zum einen im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes nutzungsvorbereitende Aufwendungen gemacht hat und der zum anderen zum normengeschützten Personenkreis zählt.

6. Kosten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A entstehen der Stadt Löhne keine investiven Kosten.

C. Belange von Natur und Landschaft

Das Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Lediglich entlang der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich Wohnhäuser. Weiterhin liegt östlich der Schierholzstraße der vorhandene Wald „Rolfmeiers Busch“.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baurechte geschaffen, durch die ein erneuter Eingriff in Natur und Landschaft zu befürchten ist. Die in der Vergangenheit erfolgten Eingriffe waren nicht auszugleichen, da es sich um Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB handelte.

Vielmehr wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A die bis jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten, die auch gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktion übernimmt. So kann auch bei der Realisierung des Warenverteilzentrums durch die Zurücknahme der Wohnbaufläche der Korridor als Freiraum zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen und der angrenzenden Landschaft erhalten bleiben. Das Gebiet kann seine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche in Richtung Norden bewahren. Der Gedanke des Flächennutzungsplanes, aus ökologischen und klimatologischen Erwägungen im Süden des Stadtgebietes einen Freiraumkorridor zu erhalten, ist nur durch Entscheidung für eine der konkurrierenden Nutzungen realisierbar.

Weiterhin werden im Ausgleich zu den zukünftigen Gewerbeflächen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden und im sog. „Umweltbericht“ zu dokumentieren. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung erarbeitet. Im Umweltbericht werden die heutige Umweltsituation im Gebiet und die zu erwartenden Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt.

Die Grundlagenarbeit für den Umweltbericht wurde bereits durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A durch Landschaftsarchitekten Nagel, Bad Oeynhausen erbracht.

Zusammenfassend lässt sich bisher sagen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A erhebliche Auswirkungen im Plangebiet, wie sie durch die Versiegelung für Baukörper und Verkehrsflächen auf den überwiegend intensiv agrarisch genutzten Flächen möglich gewesen wären, vermieden werden.

2. Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

„Die von der Planung betroffenen Böden sind auf der vom geologischen Dienst herausgegebenen Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 1:50.000, als sehr schutzwürdige Böden in Bezug auf die Pufferfunktion sowie die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Die Böden stellen vorrangig Flächen für die Landwirtschaft dar, wenn die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung unterstützen.“²

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch erschließungs- und wohnungsbaubedingte umfangreiche Verluste der Böden und Schutzgutfunktionen nicht mehr zu erwarten. Insgesamt hätten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 11.300 qm zulässige Bebauungsfläche versiegelt werden können, sodass in diesem Bereich die Funktion des Bodens als Lebensraum für die Fauna und Flora, als Puffer für das Grundwasser, als Grundwasserspeicher und Grundwasserneubildner verloren gegangen wäre. Diese er-

² Quelle: Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175/A, Nagel Landschaftsarchitekten, Bad Oeynhausen, April 2008, S. 10

heblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden finden nunmehr nicht statt.³

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Wald sowie Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Waldes sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Neuaufstellung eines Bauleitplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Auswirkungen sind zu prüfen und nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Basis des Umweltberichts (siehe Teil II).

Durch die Planung für die wohnbauliche Nutzung (ca. 6,88 ha) wurden im Wesentlichen bislang ackerbaulich genutzt Flächen einer erstmaligen baulichen Entwicklung zugeführt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A werden die bisher geplanten Wohnbauflächen und Straßen zurückgenommen, so dass hier nunmehr kein Eingriff stattfindet. Ein Nord-Süd-orientierter, gliedernder Grünzug kann erhalten werden. Das im Plangebiet gelegene Wäldchen an der Schierholzstraße, welches bedeutsam ist als Gehölzfläche im Siedlungsraum und als Rückzugsgebiet für Vögel, bleibt erhalten.

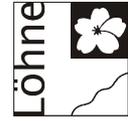
Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Das im Süden des Aufhebungsbereiches gelegene Wäldchen ist im Biotopkataster der LANUV als „Feldgehölz an der Schierholzstraße“ (BK 3818- 045) registriert. Als Schutzziel des Trittsteinbiotopes wird der Erhalt von Lebensgemeinschaften angeführt.

Weiterhin wird das nördlich angrenzend an den Geltungsbereich 2 gelegene Wäldchen einschließlich südlich angrenzender Flächen im Biotopkataster der LANUV (2012A) geführt (BK-3818-048). Zusätzlich liegt in diesem Wäldchen ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NW geschützter „periodisch wasserführender Tümpel“ (GB-3818-644). Die genannten Biotopstrukturen sollen durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 gesichert werden.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 175/A ermöglichten Eingriffe sollten durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die Aufforstung einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe mehr zu erwarten, so dass Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich sind. Die Herrichtung der externen Kompensationsfläche ist daher auch nicht weiter erforderlich, so dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann.

³ vgl. s.o. S. 11



4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Planverfahren ist zu prüfen, ob Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder deren Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG).

Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um die Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt, wodurch der ursprüngliche Planzustand erhalten bleibt, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung entbehrlich.

5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet übernimmt als Nord-Süd-Verbindung und Gliederung zwischen den Siedlungsgebieten wichtige Klimafunktionen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben in der leichten Hanglage Richtung Norden Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche Richtung Norden in den Siedlungsbereich (Durchlüftung).

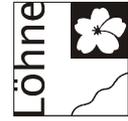
Bauleitpläne sollen gemäß BauGB 2011 den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) berücksichtigen und fördern. Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A insbesondere der Erhalt der Gliederung und damit der Erhalt des Freiraumkorridors und seine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche in Richtung Norden von grundlegender Bedeutung.

Das Vorhaben ‚Warenverteilzentrum‘ im Anschluss an den Bereich Scheidkamp und an die Bahntrasse führt somit zu einem teilweisen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, ein noch wirksamer Korridor zwischen den Bauflächen des Warenverteilzentrums kann aber durch die Aufhebung der westlichen FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A erhalten werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der derzeit bestehende Luftabfluss aufgrund des Geländereiefs schwerpunktmäßig entlang des im Raum bestehenden Fließgewässers liegt. Filterwirkungen übernimmt hingegen das im Raum gelegene Wäldchen. Die kleinklimatisch hervorzuhebenden Strukturen Gewässerlauf und Wäldchen werden erhalten. Im Zuge der Projektplanung zum Warenverteilzentrum und im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 210 wird zudem eine ökologische Aufwertung des kleinen Wasserlaufs vorgesehen, die neben einem neuen Verlauf auch die Schaffung zusätzlicher Gehölze bzw. eine Stärkung der „klimatischen Verbindungsachse“ umfasst.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufhebungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 175/A beschlossen.



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 der Stadt Löhne „Logistikzentrum Gohfeld“ und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Dezember 2012/Januar 2013 sind neben Einwendungen zu diesen Bauleitplanverfahren auch solche zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A vorgetragen worden. Die Einwendungen wurden insbesondere von Grundstückseigentümern im Plangebiet Nr. 175/A vorgetragen. Diese Einwendungen waren ebenfalls Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Beschlussvorlage 79/2013). Die Einwendungen die sich auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A beziehen werden im Folgenden erörtert:

1. Grundstückseigentümerin im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 16.01.2013)

Das unbebaute Grundstück der Einwenderin liegt in ca. 220 m Entfernung im Westen des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Die Eigentümerin verfügt über ein ca. 2 ha großes Grundstück im Bereich des B-Plans Nr. 175A und legt Widerspruch gegen dessen Aufhebung und gegen die 5. FNP-Änderung ein, da ihr Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück 413 durch die vorgesehene FNP-Änderung von Wohngebiet wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche rückgeführt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan als Satzung beschlossen worden und somit rechtskräftig sei. Es wird ein erheblicher Wertverlust durch die vorgesehene FNP-Änderung befürchtet. Mögliche Regress- bzw. Entschädigungsansprüche werden ausdrücklich vorbehalten (siehe Anlage).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet im Bereich zwischen Leinkamp und Schierholzstraße - nördlicher Teilbereich“ wurde mit der Zielsetzung der Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich östlich der Schierholzstraße aufgestellt. Geplant wurde im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Freiraum wurden Heckenpflanzungen vorgesehen. Dieser Bebauungsplan ist jedoch noch nicht rechtskräftig bekannt gemacht worden, auch ist keine Erschließung vorhanden.

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 24.09.2012 nach fachjuristischer Prüfung beschlossen, diesen Bebauungsplan nicht in Kraft zu setzen, sondern ein formelles Aufhebungsverfahren einzuleiten. Das heute an dieser Stelle nicht mehr benötigte Wohngebiet soll nicht mehr entwickelt werden, dafür kann der Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum freigehalten werden. Grundsätzlich können sich die städtebaulichen Ziele einer Kommune im Zeitablauf verändern, die entsprechende Durchführung von Bauleitplanverfahren ist möglich und erforderlich zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 175/A ist die Frage der Entschädigungsansprüche zu klären. Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 ff. BauGB ist ein rechtsverbindlicher, also wirksamer Bebauungsplan. Diese Voraussetzung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ist hier aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung nicht gegeben: Der Bebauungsplan ist nicht



in Kraft getreten. Weiterhin besteht kein Anspruch nach § 42 BauGB, da auch die Erschließung für die Neubauflächen nicht gesichert ist. Bestehende Baumöglichkeiten auf Grundlage des § 34 BauGB werden durch die Planaufhebung nicht berührt. Die Frage der Entschädigung ist gutachterlich durch eine Fachanwaltskanzlei überprüft worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass Entschädigungsansprüche nicht bestehen (Übernahme aus: Begründung zur Aufhebung zum Bebauungsplan Nr. 175/A, Kapitel 5 - siehe dort).

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

2. Grundstückseigentümerin im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 15.01.2013)

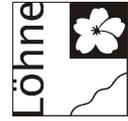
Das unbebaute Grundstück der Einwenderin liegt in ca. 240 m Entfernung im Westen des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Die Miteigentümerin des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 30, Flurstück 8 und Flurstück 70 ist von der 5. FNP-Änderung betroffen, da die Grundstücke im Bebauungsplan 175/A bisher als Wohngebiet festgesetzt sind und durch die Bekanntmachung auch Rechtsverbindlichkeit erlangt haben sollen. Durch die Änderung des FNP und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 210 soll der Geltungsbereich des B-Plans 175/A wieder in landwirtschaftliche Fläche rückgeführt werden. Gegen das geplante Vorhaben wird daher Widerspruch eingereicht, da durch die geplante Änderung eine Wohnbaunutzung ausgeschlossen wird und die gewerbliche Planung erheblichen Einfluss auf die Wertigkeit der eigenen Grundstückspartellen hat. Es wird angeführt, dass die Rechtsverbindlichkeit des B-Plans 175/A wegen einer unzureichenden Bekanntmachung von der Stadt in Frage gestellt wird, obwohl bereits ein Bauvorhaben auf dessen Grundlage genehmigt und erstellt wurde. Da der B-Plan 175/A den rechtsverbindlichen Status erlangt hat und die Öffentlichkeit nicht über die fragwürdige Nichtrechtsverbindlichkeit informiert wurde, wird die Notwendigkeit einer rechtlichen Klärung gesehen. Mögliche Regress- bzw. Entschädigungsansprüche werden ausdrücklich vorbehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

- siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort -

Das angeführte Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 175/A wurde weder nach § 30 BauGB noch nach § 33 BauGB genehmigt. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.



3. Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 15.01.2013)

Das unbebaute Grundstück des Einwenders liegt in ca. 240 m Entfernung im Westen des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Der Miteigentümer des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 30, Flurstück 8 und Flurstück 70 ist von der vorgesehenen 5. FNP-Änderung betroffen. Das Schreiben ist nahezu identisch mit dem Schreiben unter Nr. 2 (siehe Anlage).

Stellungnahme der Verwaltung:

- siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort –

Das angeführte Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 175/A wurde weder nach § 30 BauGB noch nach § 33 BauGB genehmigt. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

4. Grundstückseigentümerin im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 15.01.2013)

Das Grundstück der Einwenderin liegt in ca. 350 m Entfernung im Westen des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück 372 (noch unbebaut) ist von der vorgesehenen 5. FNP-Änderung betroffen. Das Schreiben ist nahezu identisch mit dem Schreiben unter Nr. 2 (siehe Anlage).

Stellungnahme der Verwaltung:

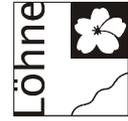
- siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort -

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

5. Ehemalige Grundstückseigentümer/in im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 14.01.2013)

Das Gebäude der Einwender liegt in ca. 420 m Entfernung im Südwesten des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Die ehemaligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gohfeld Blatt 2570, Flur 32, Flurstück 35 und 36 mit heutigem Wohnrecht als Gesamtberechtigte legen Widerspruch gegen die geplante FNP-Änderung ein.

Die Grundstücke im Bebauungsplan 175 sind bisher als Wohngebiet festgesetzt. Durch die Änderung des FNP und durch die Planung für den vorhabenbezogenen B-



Plan Nr. 210 soll der Geltungsbereich des B-Plans 175 wieder in landwirtschaftliche Fläche rückgeführt werden. Gegen das geplante Vorhaben wird daher Widerspruch eingereicht, da durch die geplante Änderung eine Nutzung zum Wohnbau ausgeschlossen wird und die gewerbliche Planung erheblichen Einfluss auf die Wertigkeit der Grundstückspartellen hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

- siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort -

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

6. Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 14.01.2013)

Der Miteigentümer des Grundstücks Gemarkung Gohfeld Blatt 2570, Flur 32, Flurstück 35 und 36 legt Widerspruch gegen die geplante FNP-Änderung ein. Grundstück/Gebäude liegen in ca. 400 m Entfernung im Südwesten des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Der Einwender selber wohnt nicht am Leinkamp. Das Schreiben ist weitgehend identisch mit dem Schreiben unter Nr. 5 (siehe Anlage).

Stellungnahme der Verwaltung:

- siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort -

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

7. Grundstückseigentümer/in im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 14.01.2013)

Die Miteigentümerin des Grundstücks Gemarkung Gohfeld Blatt 2570, Flur 32, Flurstück 35 und 36 legt Widerspruch gegen die geplante FNP-Änderung ein. Grundstück/Gebäude liegen in ca. 400 m Entfernung im Südwesten des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Die Einwenderin selber wohnt nicht am Leinkamp. Das Schreiben ist weitgehend identisch mit dem Schreiben unter Nr. 5 (siehe Anlage).

Stellungnahme der Verwaltung:

- siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort -

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Frei-

raum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

8. Grundstückseigentümerin im FNP-Änderungsbereich im Bereich Schierholzstraße (Schreiben vom 16.01.2013)

Das Grundstück der Einwenderin liegt in ca. 410 m Entfernung im Südwesten des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Von der Grundstückseigentümerin wird Widerspruch gegen die beabsichtigte FNP-Änderung eingelegt, da ihr Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 32, Flurstück 206, welches im Bebauungsplan 175/A als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, durch die vorgesehene FNP-Änderung wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche rückgeführt werden soll. Die geplante Nutzungsänderung schließt eine Nutzung des Grundstücks zu Wohnbauzwecken aus. Außerdem hat die gewerbliche Planung erheblichen Einfluss auf die Wertigkeit des eigenen Grundstücks. Die vorgesehene Änderung stellt einen Eingriff in die bisherige planungsrechtliche Situation und das Eigentum dar und somit einen unmittelbaren Grundrechtseingriff (siehe Anlage).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück der Einwenderin in der Gemarkung Gohfeld, Flur 32, Flurstück 206 liegt nicht im Bebauungsplan 175/A, sondern weiter südlich unterhalb des Leinkamps im ursprünglich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Gesamt-Bebauungsplan Nr. 175 und ist dort nur in einem kleinen nördlichen Streifen als Wohngebiet angedacht worden. Im FNP ist der Streifen entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt, die übrigen Flächen sind als Grünflächen aufgenommen worden. Diese FNP-Darstellungen, die keine direkte Rechtswirkung gegenüber den Bürgern entfalten, werden mit der vorliegenden 5. FNP-Änderung aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 175 wird nicht mehr weiter verfolgt. Vielmehr hat der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, seinen am 18.06.2007 gefassten Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 „Wohngebiet im Bereich zwischen Leinkamp und Schierholzstraße“ vom 27.02.2002 zu bekräftigen und das Planverfahren einzustellen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 26.10.2012 im Amtlichen Kreisblatt bekannt gemacht.

Diese Änderung der Planungsabsichten der Kommune ist legitim, die Eigentümerin des o.g. Flurstücks hatte keinen Anspruch auf eine Beibehaltung und Umsetzung der mittlerweile aufgehobenen Planung. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur lfd. Nr. 1 wird ergänzend Bezug genommen.

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 ist aufgehoben worden.

9. Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 175A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 12.01.2013)

Das Gebäude der Einwender liegt in ca. 260 m Entfernung im Westen des geplanten Warenverteilzentrums in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Von den An-

liegen werden im Wesentlichen Einwände gegen die 5. FNP-Änderung und gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 210 aber auch gegen die Aufhebung des B-Planes Nr. 175/A vorgebracht. (Hinweis: Im Folgenden ist nur der Einwand gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A aufgeführt):

Ein eigenes Grundstück, welches derzeit als Bauland ausgewiesen ist, wird durch die vorgesehene Planänderung wertlos. Die Planung verstößt gegen geltendes Baurecht, da B-Plan Nr. 175/A als Satzung beschlossen wurde. Die von der Stadt behauptete Nichtwirksamkeit des B-Plans wird angezweifelt. Daher ist die Ansiedlung des Gewerbebetriebes nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet im Bereich zwischen Leinkamp und Schierholzstraße - nördlicher Teilbereich“ wurde mit der Zielsetzung der Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich östlich der Schierholzstraße aufgestellt, der Bebauungsplan ist jedoch bis heute nicht rechtskräftig bekannt gemacht worden. Der Rat der Stadt Löhne hat bereits in seiner Sitzung am 24.09.2012 nach fachjuristischer Prüfung beschlossen, diesen nicht in Kraft zu setzen, sondern ein formelles Aufhebungsverfahren einzuleiten.

Weiterhin siehe lfd. Nr. 1 mit ähnlicher Betroffenheit und entsprechende Stellungnahme der Verwaltung dort.

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern.

Im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 14.02.2013 bis zum 13.03.2013. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 12.02.2013 im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) ortsüblich bekannt gemacht.

Die folgende Stellungnahme, lfd. Nr. 10, wurde von dem Planverfasser des Bebauungsplanes Nr. 175/A eingereicht, welcher ursprünglich auch die Erschließung des Plangebietes Nr. 175/A beabsichtigt hatte.

10. Bürger aus Gohfeld (Schreiben vom 26.02.2013)

Nach Auffassung des Einwenders ruft das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer hervor, da die Stadt Löhne es versäumt hat, die fehlerhafte Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu wiederholen und damit den Bebauungsplan rechtmäßig in Kraft zu setzen. Die Entschädigungsansprüche basieren seiner Meinung nach auf der Wertminderung von nicht erschlossenem Wohnbauland zu landwirtschaftlicher Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ wurde am 18.06.2008 vom Rat als Satzung beschlossen und am 05.07.2008 in der örtlichen Presse in verkürzter Fassung mit dem Hinweis auf

Aushang im Bekanntmachungskasten der Stadt bekannt gemacht. Diese allgemein übliche Form der Bekanntmachung wurde vom OVG NRW mit Urteil vom 14.08.2008 (Az. / D 120/07.NE) – also nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 175/A - als verfahrensfehlerhaft für Gemeinden der Größenordnung von Löhne erkannt.

Eine Heilung dieses Verfahrensfehlers durch erneute Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 175/A erfolgte bis heute nicht, da hierfür keine Notwendigkeit vorlag. Bereits unmittelbar nach der Bekanntmachung und bis heute waren keine Erschließungsabsichten mehr - weder von dem o.g. Einwender noch von einem anderen Erschließungsträger - erkennbar. Der Einwender war nicht mehr an dem Abschluss eines Erschließungsvertrages interessiert. Vielmehr hat er einer maßgeblichen Grundstückseigentümerin mit Schreiben vom 01.09.2008 mitgeteilt, dass die Erschließung aufgrund der hohen Kosten momentan nicht durchführbar sei. Weiterhin trägt er vor, dass ihm Planungskosten von insgesamt 50.000,- EUR entstanden sind. Diese beabsichtigt er, sich entweder von einem anderen Erschließungsträger erstatten zu lassen oder von den Grundstückseigentümern zurückzufordern, falls keine Erschließung vorgenommen wird. Er begründet seine Forderung mit der Steigerung des Grundstückswertes von Ackerland zu Rohbauland, da dieser Mehrwert durch seine Tätigkeit erzielt wurde. Das Schreiben vom 01.09.2008 wurde ebenfalls der Stadt Löhne zur Verfügung gestellt. Seitdem ist der Einwender nie mehr an die Stadt Löhne herantreten, um einen Erschließungsvertrag abzuschließen oder seine nach wie vor bestehenden Erschließungsabsichten kundzutun.

In seinem o.g. aktuellen Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung trägt der Einwender lediglich vor, dass seiner Meinung nach Entschädigungsansprüche für die Grundstückseigentümer entstehen. Er teilt nicht mit, dass er weiterhin eine Erschließung beabsichtigt und am Abschluss eines Erschließungsvertrages interessiert ist.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Entwicklungsziele beabsichtigt die Stadt Löhne, von der Erschließung des Plangebietes Nr. 175/A abzusehen.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird widersprochen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Die folgende Stellungnahme, lfd. Nr. 11, ist von dem gleichen Verfasser wie die Stellungnahmen lfd. Nrn. 90 bis 100 der Beschlussvorlage 79/2013. Der Einwender wohnt nicht vor Ort, ist jedoch verwandtschaftlich mit einer Eigentümerin am Scheidkamp verbunden.

11. Bürger mit Verwandtschaft im Bereich Scheidkamp (Schreiben vom 22.02.2013)

Der Einwender widerspricht der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Insbesondere stellt er in Frage, dass es möglich ist "einen Korridor als Freiraum zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen und der angrenzenden Landschaft zu erhalten, der weiterhin gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktion übernimmt", wenn das Hermes-Projekt zur Umsetzung kommt. Der vorgesehene schmale Gürtel kann nicht die Funktion erfüllen (grüne Lunge für Löhne), die das große Areal der derzeitigen Grundstückseigentümer im Plangebiet Nr. 210 erfüllt. Die Frischluftschneise wird nicht zu erhalten sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

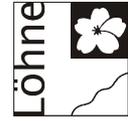
Der Bereich zwischen den Wohngebieten im Westen und dem Gewerbegebiet Hellweg/Scheidkamp im Osten übernimmt als Gliederung zwischen den Siedlungsgebieten und als Nord-Süd-Verbindung wichtige Klimafunktionen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben in der leichten, nach Norden geneigten Hanglage Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche Richtung Norden in den Siedlungsbereich (Durchlüftung). Aus diesem Grund ist eine städtebauliche Zielsetzung der Stadt Löhne im Rahmen des Flächennutzungsplans (FNP), einen Korridor zwischen diesen Bauflächen freizuhalten. Im Zuge der (zwischenzeitlich) geplanten großflächigen Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich Am Mühlenbach/Leinkamp nach Osten wurden zuvor geplante Gewerbeflächen als Erweiterung des Gewerbegebiets Scheidkamp zurückgenommen, damit dieser Korridor nicht geschlossen bzw. zu sehr eingeeengt wird. Die danach im FNP aufgenommene Wohnbaufläche im Bereich Leinkamp reicht fast bis zu dem zentral gelegenen Wäldchen. Auf das 5. FNP-Änderungsverfahren und auf die zu Grunde liegenden Prüfungs- und Beratungsergebnisse der Stadt Löhne werden verwiesen. Diese Entscheidung wird im Grunde nunmehr angesichts der geänderten Rahmenbedingungen und der Bedarfslage zurückgenommen.

Auch vor diesem Hintergrund hat daher die im Zuge der vorliegenden 5. FNP-Änderung (siehe dort) erfolgende Rücknahme der bisher im Westen vorgesehenen Wohnbauflächen erhebliche Bedeutung als Kompensation für die gewerbliche Neuplanung. Diese Rücknahme und Sicherung des Korridors ist auch Gegenstand der Diskussionen im Rahmen des regionalplanerischen Änderungsverfahrens gewesen. Durch die zum Planentwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 210) überarbeitete Projektplanung mit einer leichten Drehung des Baukörpers nach Nordosten kann dieser Korridor zudem noch um rund 40 m etwas erweitert werden. Dort wird in Höhe des Bahnwegs an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 170 m zwischen dem nächstgelegenen westlichen Wohngebäude und dem Hermes-Baukörper eingehalten, weiter südlich hat der Korridor eine Breite von rund 300 - 400 m.

Das Vorhaben ‚Warenverteilzentrum‘ im Anschluss an den Bereich Scheidkamp und an die Bahntrasse führt somit zu einem teilweisen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, ein noch wirksamer Korridor zwischen den Bauflächen des Warenverteilzentrums kann aber durch die Aufhebung der westlichen FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A erhalten werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der derzeit bestehende Luftabfluss aufgrund des Geländereiefs schwerpunktmäßig entlang des im Raum bestehenden Fließgewässers liegt. Filterwirkungen übernimmt hingegen das im Raum gelegene Wäldchen. Die kleinklimatisch hervorzuhebenden Strukturen Gewässerlauf und Wäldchen werden erhalten. Im Zuge der Projektplanung zum Warenverteilzentrum und im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 210 wird zudem eine ökologische Aufwertung des kleinen Wasserlaufs vorgesehen, die neben einem neuen Verlauf auch die Schaffung zusätzlicher Gehölze bzw. eine Stärkung der „klimatischen Verbindungsachse“ umfasst.

Besondere lokalklimatische Auswirkungen durch das Vorhaben werden nach dem heutigen Stand der Umweltprüfung unter der Voraussetzung der Rücknahme der westlich im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen nicht erwartet.

Ergebnis: Besondere lokalklimatische Auswirkungen werden aber nach dem heutigen Stand der Umweltprüfung unter der Voraussetzung der Rücknahme der



westlich im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen (s. separates Verfahren) und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A nicht erwartet.

12. Anwalt von Grundstückseigentümern und einer Anliegerin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich sowie von Anliegerinnen im Bereich Scheidkamp (Schreiben vom 22.02.2013)

Der Anwalt weist darauf hin, dass seine Mandantschaft nicht bereit ist, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A hinzunehmen und bereit ist die Aufhebung gerichtlich anzufechten.

Die vorgetragenen Einwände beziehen sich auf die folgenden Punkte:

1. Keine Erforderlichkeit der Planung
 - a) Vollzugsunfähigkeit und keine Erforderlichkeit der Planung, da sich die Planungsziele nicht erreichen lassen.
 - b) Aufhebung des Bebauungsplanes schafft städtebauliche Unordnung
 - c) Unzulässige Negativplanung
2. Unzulässige Aufteilung der Planung in unabhängige Verfahren
3. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot
4. Amtshaftung
 - a) Verstoß gegen das Gebot zu konsequentem Verhalten
 - b) Verstoß gegen die Pflicht zu gesetzmäßigem Verhalten
 - c) Grundlose Verzögerung einer erneuten Bekanntmachung

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Durch die im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung zu ändernde Darstellung von „Wohnbaufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ wird der Forderung der Bezirksregierung Detmold im Rahmen der Regionalplanänderung entsprochen. Dementsprechend kann ein Korridor als Freiraum zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen, welcher gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktion übernimmt, erhalten werden. Gleichzeitig stehen der Landwirtschaft weiterhin Flächen zur Verfügung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist erforderlich und folgerichtig, da ansonsten durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen würde.

Zu a)

Das Planungsziel der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A - Erhalt eines Korridors als Freiraum mit gesamtstädtischer Klima- und Freiraumfunktion – lässt sich in dem überwiegenden Teil des Plangebietes, welcher zurzeit landwirtschaftlich und als Wald genutzt wird, vollziehen. Das Plangebiet Nr. 175/A ist hierbei ca. hälftiger Teil des gesamten Freiraumkorridors zwischen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Schierholzstraße und der Straße ‚Am Mühlenbach‘ und der westlichen Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 210. Somit ist die Vollzugsfähigkeit dieses Planungszieles gegeben und somit auch die Erforderlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes begründet. Diese Ziele können und sollen natürlich nicht auf den Wohnbestand entlang der Schierholzstraße und der Straße ‚Am Mühlenbach‘ angewendet werden. Allerdings nimmt die vorhandene Bebauung, die – wie der Einwender

anführt – etwa $\frac{1}{4}$ des gesamten Plangebietes in Anspruch nimmt, einen untergeordneten Teil des Plangebietes in Anspruch. Die Wohngebäude entlang der o.g. Straßen wurden in das Plangebiet einbezogen, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung maßgeblich war. Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 175/A, welches neben der Sicherung einer ökologischen Freiraumverbindung in der Sicherung der Erschließung und der Entwicklung einer Wohnbebauung lag, findet maßgeblich auf die nicht bereits zu wohnbaulichen Zwecken genutzten Flächen Anwendung. Dieses Ziel wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls aufgehoben.

Der Zustand einer städtebaulichen Unordnung, wie er durch den Einwender mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes gesehen wird, stellt sich nicht ein. Der Flächennutzungsplan stellt eine Bautiefe entlang der Schierholzstraße und der Straße ‚Am Mühlenbach‘ weiterhin als Wohnbaufläche dar, was der tatsächlichen Bestandssituation entspricht. Weiterhin wird durch die vorhandene Bebauung entlang der o.g. Straßen eine klare Raumkante zur freien Landschaft dargestellt.

Zu b)

Eine durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A eintretende städtebauliche Unordnung und damit die Möglichkeit einer Fehlentwicklung ist ausgeschlossen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich dann wieder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Da der Bebauungsplan nicht umgesetzt wird, ist zukünftig im vollständig bebauten Bereich entlang der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach mit An-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen zu rechnen, die auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden können. Insgesamt ist die Wohnbebauung östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgen keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter.

Es ist festzuhalten, dass die Wohnbebauung bereits weitestgehend vorhanden war als im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 noch Gewerbeflächen als westliche Erweiterung des Gewerbegebietes Scheidkamp vorgesehen waren. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandschutz vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A und weiterhin nach der Aufhebung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung ist die vorhandene Wohnbebauung ohnehin bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 210 zu berücksichtigen.

Dem Entstehen einer Gemengelage nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird widersprochen. Die städtebauliche Ordnung wird nicht in Frage gestellt. Die Wohnbebauung östlich Schierholzstraße und ‚Am Mühlenbach‘ war und ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen. Auch in dem Bebauungsplan Nr. 175/A war die Art der baulichen Nutzung mit WA festgesetzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgen keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter. Die vorhandene Wohnbaunutzung ist durch den Freiraumkorridor klar von der geplanten gewerblichen Nutzung getrennt. Dem Trennungsgebot nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird somit entsprochen.

Zu c)

Die Planaufhebung stellt keine unzulässige Negativplanung dar, deren Aufgabe darin besteht, den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach herabzusetzen. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandschutz vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A und weiterhin nach der Aufhebung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung ist die vorhandene Wohnbebauung ohnehin bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 210 zu berücksichtigen. Somit werden keine städtebaulichen Missstände erzeugt, die eine aus der Aufhebung des Bebauungsplanes resultierende Negativplanung zur Folge hätten. Dementsprechend werden auch keine Schutzansprüche herabgesetzt und es wird keine - wie vom Einwender dargestellte - Verhinderungs- und Herabstufungsplanung betrieben.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 197 "Friedhof Mahnen – östlicher Teilbereich" wird hier klargestellt, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 „Friedhof Mahnen“ bereits im März 2006 gefasst wurde. Zielsetzung war u.a. die Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Schierholzstraße. Eine Wohnbebauung entlang der Schierholzstraße wäre ohnehin auf der Grundlage von § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden neben fünf Wohnbaugrundstücken entlang der Schierholzstraße lediglich fünf weitere Wohnbaugrundstücken in 2. Bautiefe erschlossen. Dem Grundsatz gem. § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen folgend und Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, und teilweise sogar bereits erschlossen sind, folgend, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 nicht im Widerspruch zu der demografischen Entwicklung und zu der demografischen Argumentation zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A gesehen. Vielmehr erscheint es folgerichtig, den Bebauungsplan Nr. 175/A, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von ca. 55 Wohnbaugrundstücken im bislang unerschlossenen Außenbereich - also in den freien Landschaftsraum hinein – bildet, aufzuheben, und die planungsrechtlichen Voraussetzungen von lediglich fünf neuen Wohnbaugrundstücken im Innenbereich im Anschluss an bereits erschlossene Baugrundstücke zu schaffen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A erfolgte nicht früher, da kein städtebaulicher Missstand vorlag, die demografische Entwicklung in der Stadt Löhne in ihrer Deutlichkeit bislang nicht erkennbar war, und der Bebauungsplan auch nicht den bis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegenden städtebaulichen Zielvorstellungen widersprach, welche im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Es ist durchaus legitim, dass die Gemeinde ihre städtebaulichen Zielvorstellungen im Laufe der Zeit ändert und dementsprechend Bauleitplanverfahren zur Umsetzung ihrer Ziele abwickelt.

Die fehlerhafte Bekanntmachung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde geheilt. Der Flächennutzungsplan wurde durch Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse am 16.07.2009 rückwirkend zum 24.09.2004 in Kraft gesetzt.

Zu 2.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 175/A können nicht durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 aufgehoben werden. Da die Planung des Warenverteilzentrums projektorientiert erfolgt, wird hierfür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dementsprechend umfasst der Geltungsbereich Flächen, die für die Umsetzung des konkreten Vorhabens erforderlich sind. Gem. § 12 (4) BauGB können lediglich einzelne Flächen außerhalb des

Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen werden. Diese Voraussetzungen sind bei dem gesamten Pangebiet Nr. 175/A nicht erfüllt. Dem Einwender wird zugestimmt, dass ein konzeptioneller Zusammenhang zwischen den einzelnen Planverfahren abgeleitet werden kann. Dieser wird in den Begründungen zu den einzelnen Bebauungsplänen dokumentiert.

Dem Grundsatz der Konfliktbewältigung folgend ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 auch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach zu berücksichtigen. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandschutz vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A und weiterhin nach der Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei dieser projektbezogenen Planung des Warenverteilzentrums wird also bereits im Planungsstadium hinreichend abgeschätzt, ob sich die Nutzung am vorgesehenen Standort auch realisieren lässt. Somit wird dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung getragen. Ein Einbeziehen der o.g. Wohnbebauung in das Plangebiet Nr. 210 ist nicht erforderlich.

Zu 3.

Durch die im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung zu ändernde Darstellung von „Wohnbaufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ wird der Forderung der Bezirksregierung Detmold im Rahmen der Regionalplanänderung entsprochen (s. Stellungnahme der Verwaltung zu 1.). Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A ist erforderlich und folgerichtig, da ansonsten durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen würde. Das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 175/A und das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwar parallel durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird aber erst dann entsprochen, wenn die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung erst nach Inkraftsetzung der Flächennutzungsplanänderung Rechtskraft erlangt. Somit wird zu jedem Zeitpunkt im Planverfahren dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Zu 4.

Nach rechtlicher Würdigung durch einen Fachanwalt geht die Stadt Löhne davon aus, dass Schadenersatzansprüche der Grundstückseigentümer nicht bestehen, da es zu keinen durch eine mögliche Amtspflichtverletzung adäquat verursachten und zurechenbaren Schäden gekommen ist. Denn es gibt – soweit aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen ersichtlich – keinen Nutzungsberechtigten, der zum einen im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes nutzungsvorbereitende Aufwendungen gemacht hat und der zum anderen zum normengeschützten Personenkreis zählt.

Zu a)

Der Vorwurf des Verstoßes gegen das Gebot zu konsequentem Verhalten wird zurückgewiesen.

Die Erschließungssituation wird nicht als Begründung für die Durchführung des Aufhebungsverfahrens angeführt. Die Gründe zur Aufhebung liegen vielmehr in der veränderten städtebaulichen Zielsetzung. Die Erschließungssituation ist gekennzeichnet durch den Sachverhalt des nicht abgeschlossenen Erschließungsvertrages und der folglich fehlenden Erschließung sowie der nicht erkennbaren Erschließungsabsichten des Planverfassers und Erschließungsträgers oder eines anderen Erschließungsträgers. Ein widersprüchliches Verhalten der Stadt Löhne ist daher nicht gegeben.

Gegenüber der Stadt haben weder der Planverfasser noch die Grundstückseigentümer zu erkennen gegeben, dass ihnen der fehlerhaft bekanntgemachte Bebauungsplan und damit die fehlende Rechtskraft bekannt sind, noch haben sie auf die Notwendigkeit der Rechtskraft im Hinblick auf zukünftige Erschließungstätigkeiten hingewiesen. Vielmehr wurde der Planverfasser nach der fehlerhaften Bekanntmachung mehrfach aufgefordert, die vertraglich vereinbarten Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens vorzulegen. Hierzu wird auf § 4 (1) des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Löhne und dem Planverfasser vom 02.07.2007 verwiesen. Die Unterlagen liegen bis heute nur unvollständig vor. Daher wird die Behauptung „einige (...) Mandanten haben darauf vertraut, dass der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht wird“ und darauf hin Aufwendungen in erheblichem Umfang getätigt, zurückgewiesen. Lediglich die Aufwendungen des Planverfassers, die er in seinem Schreiben vom 01.09.2008 gegenüber einer maßgeblichen Grundstückseigentümerin äußert, sind hier bekannt, entschädigungsrechtlich allerdings unerheblich (s. Stellungnahme der Verwaltung zu lfd. Nr. 10).

Zu b)

Der Vorwurf des Verstoßes gegen die Pflicht zu gesetzmäßigem Verhalten wird zurückgewiesen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt in einem förmlichen Verfahren, für das gem. § 1 (8) BauGB die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten. Die vorliegenden städtebaulichen Gründe rechtfertigen sehr wohl die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 1.) verwiesen.

Zu c)

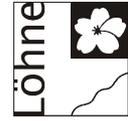
Einer erneuten Bekanntmachung stand entgegen, dass der Planverfasser und damalige Erschließungsträger seiner vertraglichen Verpflichtung zur Verfügungstellung der vereinbarten Unterlagen nach Abschluss des Planverfahrens nur unvollständig nachgekommen ist (s. Stellungnahme der Verwaltung zu 4a.). Mit Schreiben vom 29.07.2009 wurden unvollständige Unterlagen übersandt. Weiterhin bestehende Erschließungsabsichten hat der Planverfasser bzw. Erschließungsträger zu und seit diesem Zeitpunkt nicht mehr geäußert.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird konkretisiert.

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

Parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.02.2013 bis zum 13.03.2013 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. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 26.02.2013 und vom 16.01.2013)

Die Landwirtschaftskammer NRW bringt keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A vor. Es wird aber auf die Problematik aus Sicht der Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Planungen in dem betroffenen Bereich erneut verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ und zur 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit Datum vom 16.02.2013 eine Stellungnahme abgegeben. Die Einwände beziehen sich aber auf Flächen außerhalb des Plangebietes Nr. 175/A, so dass die Stellungnahme für dieses Aufhebungsverfahren nicht relevant ist. Die Stellungnahme ist Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung über die während der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgetragene Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Beschlussvorlage 79/013). Auf die Stellungnahme der Verwaltung unter III. der Ifd. Nr. 7 der Beschlussvorlage 79/2013 wird verwiesen.

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

2. Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 13.03.2013)

Die IHK trägt in ihrer Stellungnahme vor, dass sie die Stadt Löhne bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A als Vorgabe der Regionalplanung unterstützt. So wird die Ansiedlung des neuen Logistikzentrums östlich des Plangebietes wirkungsvoll unterstützt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da für die Umsetzung des Projekts „Warenverteilzentrum“ eine Neuausweisung von GIB-Flächen erforderlich ist, wurde von Seiten der Bezirksregierung u.a. gefordert, auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) eine Wohnbaufläche östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach zu reduzieren. Folglich soll der Bebauungsplan Nr. 175/A aufgehoben werden.

Ergebnis: Der Stellungnahme 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 zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A am 15.05.2013 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Aufhebung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 03.06.2013 bis zum 04.07.2013 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.05.2013 ortsüblich im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

1. Grundstückseigentümerin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 29.06.2013)

Das unbebaute Grundstück der Einwenderin liegt in ca. 240 m Entfernung im Westen des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Die Miteigentümerin des in Rede stehenden Grundstücks ist von der 5. FNP-Änderung betroffen, da die Grundstücke im Bebauungsplan 175/A bisher als Wohngebiet festgesetzt sind und durch die Bekanntmachung auch Rechtsverbindlichkeit erlangt haben sollen. Durch die Änderung des FNP und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 210 soll der Geltungsbereich des B-Plans 175/A wieder in landwirtschaftliche Fläche rückgeführt werden. Gegen das geplante Vorhaben wird daher Widerspruch eingereicht, da durch die geplante Änderung eine Wohnbaunutzung ausgeschlossen wird und die gewerbliche Planung erheblichen Einfluss auf die Wertigkeit der eigenen Grundstückspartellen hat. Es wird angeführt, dass die Rechtsverbindlichkeit des B-Plans 175/A wegen einer unzureichenden Bekanntmachung von der Stadt in Frage gestellt wird, obwohl bereits ein Bauvorhaben auf dessen Grundlage genehmigt und erstellt wurde. Da der B-Plan 175/A den rechtsverbindlichen Status erlangt hat und die Öffentlichkeit nicht über die fragwürdige Nicht-Rechtsverbindlichkeit informiert wurde, wird die Notwendigkeit einer rechtlichen Klärung gesehen. Mögliche Regress- bzw. Entschädigungsansprüche werden ausdrücklich vorbehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Einwenderin ist nahezu identisch mit ihrer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragenen Stellungnahme (s. Beschlussvorlage 78/2013, Stellungnahme lfd. Nr. 2).

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet im Bereich zwischen Leinkamp und Schierholzstraße - nördlicher Teilbereich“ wurde mit der Zielsetzung der Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich östlich der Schierholzstraße aufgestellt. Geplant wurde im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Freiraum wurden Heckenpflanzungen vorgesehen. Dieser Bebauungsplan ist jedoch noch nicht rechtskräftig bekannt gemacht worden, auch ist keine Erschließung vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ wurde am 18.06.2008 vom Rat als Satzung beschlossen und am 05.07.2008 in der örtlichen Presse in verkürzter Fassung mit dem Hinweis auf Aushang im Bekanntmachungskasten der Stadt bekannt gemacht. Diese bis dahin allgemein übliche Form der Bekanntmachung wurde vom OVG NRW mit Urteil vom 14.08.2008 (Az. / D 120/07.NE) als verfahrensfehlerhaft für Gemeinden der Größenordnung von Löhne erkannt. Eine Heilung dieses Verfahrensfehlers durch erneute Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 175/A erfolgte bis heute nicht. Zum einen bestehen angesichts der heutigen Nachfragesituation und der demografischen Entwicklung in Löhne ausreichende Alternativen und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich. Zum anderen waren bisher keine Aktivitäten zur

Umsetzung der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet Nr. 175/A erkennbar. Der Grund dafür mag darin zu finden sein, dass eine wirtschaftliche Erschließung von Baugebieten heute oftmals nicht realisierbar ist. Daher bestand bis heute kein Erfordernis zur Inkraftsetzung des Planes. Nach nunmehr fast fünf Jahren wäre der Bekanntmachungsfehler nicht mehr allein durch erneute Bekanntmachung sondern nur durch ein ergänzendes Verfahren heilbar. Hierbei wäre die geänderte Sachlage (demografischer Wandel, bisher keine Erschließung, Planung eines Warenverteilzentrums) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der nunmehr veränderten städtebaulichen Entwicklungsziele liegt die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 175/A nicht mehr im Interesse der Stadt. Allein die geänderten Verhältnisse bedeuten aber nicht die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Denn die bloße Absicht der Stadt, künftig eine geänderte Plankonzeption zu verfolgen, reicht für die Annahme der Funktionslosigkeit des Planes nicht aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 – 4 C 7.91, juris).

Daher hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 27.09.2012 nach fachjuristischer Prüfung beschlossen, diesen Bebauungsplan nicht in Kraft zu setzen, sondern ein formelles Aufhebungsverfahren einzuleiten. Das heute an dieser Stelle nicht mehr benötigte Wohngebiet soll nicht mehr entwickelt werden, dafür kann der Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum freigehalten werden. Grundsätzlich können sich die städtebaulichen Ziele einer Kommune im Zeitablauf verändern, die entsprechende Durchführung von Bauleitplanverfahren ist möglich und erforderlich zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 175/A ist die Frage der Entschädigungsansprüche zu klären. Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 ff. BauGB ist ein rechtsverbindlicher, also wirksamer Bebauungsplan. Diese Voraussetzung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ist hier aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung nicht gegeben: Der Bebauungsplan ist nicht in Kraft getreten. Weiterhin besteht kein Anspruch nach § 42 BauGB, da auch die Erschließung für die Neubauf Flächen nicht gesichert ist. Bestehende Baumöglichkeiten auf Grundlage des § 34 BauGB werden durch die Planaufhebung nicht berührt. Die Frage der Entschädigung ist gutachterlich durch eine Fachanwaltskanzlei überprüft worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass Entschädigungsansprüche nicht bestehen (Übernahme aus: Begründung zur Aufhebung zum Bebauungsplan Nr. 175/A, Kapitel 5 - siehe dort).

Das angeführte Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 175/A wurde weder nach § 30 BauGB noch nach § 33 BauGB genehmigt. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern und der planerischen Anpassungspflicht an den Regionalplan zu entsprechen. Es ergeben sich keine Änderungen.

2. Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175/A und im FNP-Änderungsbereich (Schreiben vom 03.07.2013))

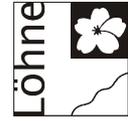
Das unbebaute Grundstück des Einwenders liegt in ca. 240 m Entfernung im Westen des geplanten Neubaus in der Randlage des heutigen Siedlungsbereichs. Der Miteigentümer des in Rede stehenden Grundstücks ist von der 5. FNP-Änderung betroffen, da die Grundstücke im Bebauungsplan 175/A bisher als Wohngebiet festgesetzt sind und durch die Bekanntmachung auch Rechtsverbindlichkeit erlangt haben sollen. Durch die Änderung des FNP und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 210 soll der Geltungsbereich des B-Plans 175/A wieder in landwirtschaftliche Fläche rückgeführt werden. Gegen das geplante Vorhaben wird daher Widerspruch eingereicht, da durch die geplante Änderung eine Wohnbaunutzung ausgeschlossen wird und die gewerbliche Planung erheblichen Einfluss auf die Wertigkeit der eigenen Grundstückspartellen hat. Es wird angeführt, dass die Rechtsverbindlichkeit des B-Plans 175/A wegen einer unzureichenden Bekanntmachung von der Stadt in Frage gestellt wird, obwohl bereits ein Bauvorhaben auf dessen Grundlage genehmigt und erstellt wurde. Da der B-Plan 175/A den rechtsverbindlichen Status erlangt hat und die Öffentlichkeit nicht über die fragwürdige Nichtrechtsverbindlichkeit informiert wurde, wird die Notwendigkeit einer rechtlichen Klärung gesehen. Mögliche Regress- bzw. Entschädigungsansprüche werden ausdrücklich vorbehalten.

Das Schreiben ist nahezu identisch mit dem Schreiben unter Nr. 1 (s. separater Anlagenband, Anlage 7). Weiterhin ist die Stellungnahme des Einwenders identisch mit seiner im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragene Stellungnahme (s. Beschlussvorlage 78/2013, Stellungnahme lfd. Nr. 3).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet im Bereich zwischen Leinkamp und Schierholzstraße - nördlicher Teilbereich“ wurde mit der Zielsetzung der Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich östlich der Schierholzstraße aufgestellt. Geplant wurde im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Freiraum wurden Heckenpflanzungen vorgesehen. Dieser Bebauungsplan ist jedoch noch nicht rechtskräftig bekannt gemacht worden, auch ist keine Erschließung vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 175/A „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“ wurde am 18.06.2008 vom Rat als Satzung beschlossen und am 05.07.2008 in der örtlichen Presse in verkürzter Fassung mit dem Hinweis auf Aushang im Bekanntmachungskasten der Stadt bekannt gemacht. Diese bis dahin allgemein übliche Form der Bekanntmachung wurde vom OVG NRW mit Urteil vom 14.08.2008 (Az. / D 120/07.NE) als verfahrensfehlerhaft für Gemeinden der Größenordnung von Löhne erkannt. Eine Heilung dieses Verfahrensfehlers durch erneute Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 175/A erfolgte bis heute nicht. Zum einen bestehen angesichts der heutigen Nachfragesituation und der demografischen Entwicklung in Löhne ausreichende Alternativen und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich. Zum anderen waren bisher keine Aktivitäten zur Umsetzung der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet Nr. 175/A erkennbar. Der Grund dafür mag darin zu finden sein, dass eine wirtschaftliche Erschließung von Baugebieten heute oftmals nicht realisierbar ist. Daher bestand bis heute kein Erfordernis zur Inkraftsetzung des Planes. Nach nunmehr fast fünf Jahren wäre der Bekanntmachungsfehler nicht mehr allein durch erneute Bekanntmachung sondern nur durch ein ergänzendes Verfahren heilbar. Hierbei wäre die geänderte Sachlage (demografischer Wandel, bisher keine Erschließung, Planung eines Warenverteilzentrums) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der nunmehr veränderten städtebaulichen



Entwicklungsziele liegt die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 175/A nicht mehr im Interesse der Stadt. Allein die geänderten Verhältnisse bedeuten aber nicht die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Denn die bloße Absicht der Stadt, künftig eine geänderte Plankonzeption zu verfolgen, reicht für die Annahme der Funktionslosigkeit des Planes nicht aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 – 4 C 7.91, juris).

Daher hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 27.09.2012 nach fachjuristischer Prüfung beschlossen, diesen Bebauungsplan nicht in Kraft zu setzen, sondern ein formelles Aufhebungsverfahren einzuleiten. Das heute an dieser Stelle nicht mehr benötigte Wohngebiet soll nicht mehr entwickelt werden, dafür kann der Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum freigehalten werden. Grundsätzlich können sich die städtebaulichen Ziele einer Kommune im Zeitablauf verändern, die entsprechende Durchführung von Bauleitplanverfahren ist möglich und erforderlich zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 175/A ist die Frage der Entschädigungsansprüche zu klären. Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 ff. BauGB ist ein rechtsverbindlicher, also wirksamer Bebauungsplan. Diese Voraussetzung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ist hier aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung nicht gegeben: Der Bebauungsplan ist nicht in Kraft getreten. Weiterhin besteht kein Anspruch nach § 42 BauGB, da auch die Erschließung für die Neubauflächen nicht gesichert ist. Bestehende Baumöglichkeiten auf Grundlage des § 34 BauGB werden durch die Planaufhebung nicht berührt. Die Frage der Entschädigung ist gutachterlich durch eine Fachanwaltskanzlei überprüft worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass Entschädigungsansprüche nicht bestehen (Übernahme aus: Begründung zur Aufhebung zum Bebauungsplan Nr. 175/A, Kapitel 5 - siehe dort).

Das angeführte Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 175/A wurde weder nach § 30 BauGB noch nach § 33 BauGB genehmigt. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ergebnis: Die im FNP bisher geplante Wohnbaufläche im Westen (s. separates Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 175/A werden aufgehoben, um den Freiraum als Gliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Projektplanung für das Logistikzentrum zu sichern und der planerischen Anpassungspflicht an den Regionalplan zu entsprechen. Es ergeben sich keine Änderungen.

3. Anwalt von Grundstückseigentümern und einer Anliegerin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175/A sowie von Anliegerinnen im Bereich Scheidkamp (Schreiben vom 01.07.2013)

Der Anwalt weist erneut darauf hin, dass seine Mandantschaft nicht bereit ist, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A hinzunehmen und bereit ist die Aufhebung gerichtlich anzufechten.

Die vorgetragenen Einwände beziehen sich auf die folgenden Punkte:

- I. Kein Erfordernis der Bebauungsplanaufhebung
 1. Kein Anlass für eine Planaufhebung
 2. Fehlende Erschließung stand Heilung des Planes nicht entgegen
 3. Auch städtebauliche Zielvorstellungen rechtfertigen Planung nicht
- II. Planung löst Konflikte nicht
- III. Amtshaftung

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu I.

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A liegt ein Erfordernis vor. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sowohl dem rückläufigen Bedarf nach Wohnbauflächen aufgrund des demografischen Wandels aber auch der regionalplanerischen Forderung nach dem Erhalt eines Freiraumkorridors in Zusammenhang mit den Planungen des Warenverteilzentrum als Arrondierung des Gewerbegebietes Scheidkamp entsprochen.

Entsprechend der Gemeindemodellrechnung 2011 – 2030 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen ist die Bevölkerungszahl in Löhne rückläufig. Ausgehend von 40.199 Einwohnern zum Stichtag 01.01.2011 werden zum gleichen Stichtag in 2030 nur noch 35.315 Einwohner in Löhne leben. Im Ergebnis bedeutet dies einen Bevölkerungsrückgang von ca. 12 % innerhalb von 29 Jahren. Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt von der Ausweisung eines neuen Wohngebietes und Errichtung neuer Infrastruktureinrichtungen, die später in der Unterhaltung zu Lasten der Stadt gehen, abzusehen. Vielmehr ist es im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung maßgeblich, Flächen im Innenbereich zu entwickeln und nach zu verdichten. Aktuell gibt es im Stadtgebiet einen Wohnbauflächenüberschuss. Es existieren mehrere Bebauungsplangebiete, die bereits erschlossen sind oder zur Erschließung bereitstehen, aufgrund mangelnder Kaufinteressen aber noch nicht ausgenutzt sind.

In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass die Renditeerwartungen der Erschließungsträger angesichts steigender Kosten für Erschließungsanlagen bei gleichzeitig rückläufigen Preisen für baureife Grundstücke vielfach nicht erfüllt werden können. Eine wirtschaftliche Erschließung von Baugebieten ist daher oftmals nicht realisierbar. Dies mag auch ein Grund dafür sein, dass bisher keine Aktivitäten zur Umsetzung der beabsichtigten Nutzung für das Plangebiet Nr. 175/A erkennbar waren. Seit Abschluss des Planverfahrens im Sommer 2008 sind der Stadt keinerlei Erschließungsangebote unterbreitet worden. Aus den genannten Gründen steht das geplante Wohngebiet Nr. 175/A somit zur Disposition.

Weiterhin ist zwischenzeitlich die 18. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld in Kraft getreten. Mit Bekanntmachung vom 25.06.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen ist der geänderte Regionalplan wirksam geworden. Die Änderung umfasst neben der Darstellung eines „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zur Ansiedlung des Logistikzentrum (Hermes Gruppe) auch die Rücknahme des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ östlich der Straße ‚Am Mühlenbach‘ sowie der Schierholzstraße (u.a. Plangebiet Nr. 175/A) zugunsten der Neudarstellung als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (s. Anlagen

5 und 6). Im Rahmen der planerischen Anpassungspflicht werden der Flächennutzungsplan in einem 5. Verfahren geändert und der Bebauungsplan Nr. 175/A aufgehoben.

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Raumordnungsplanung und Bauleitplanung sind auf Übereinstimmung angelegt. Dementsprechend bestimmt § 1 (4) BauGB, dass die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Diese inhaltliche (materielle) Anpassungspflicht bedarf der Umsetzung durch die Bauleitplanung.

Die o.g. Gründe erfordern die Einleitung und Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens

Zu 1.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 175/A nicht Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens war. Damit ist er auch nicht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt worden. Grundsätzlich kann ein Normenkontrollverfahren nur für rechtskräftige Bebauungspläne eingeleitet werden, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft, da der Bebauungsplan Nr. 175/A aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung nicht in Kraft getreten ist. Der Einwand, dass für ein förmliches Aufhebungsverfahren aufgrund vorheriger Nichtig-Erklärung in einem Normenkontrollverfahren kein Erfordernis besteht, ist daher nicht zutreffend. Vielmehr kann das Urteil vom OVG Münster vom 14.08.2008 auf den Bebauungsplan Nr. 175/A angewendet werden. Das Urteil besagt, dass die verkürzte Form der Bekanntmachung in der heimischen Presse mit dem Hinweis auf den Aushang im Bekanntmachungskasten als verfahrensfehlerhaft für Gemeinden der Größenordnung der Stadt Löhne ist. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 175/A nicht in Kraft getreten. Aufgrund seines Rechtsscheins ist die Gemeinde allerdings gehalten, den als nichtig erkannten Bebauungsplan aufzuheben, wenn die die Nichtigkeit begründenden, behebbaren Fehler nicht behoben werden sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.11.1986).

Zu 2.

Die Annahme des Einwenders, dass eine erneute Bekanntmachung erfolgt ist, ist unzutreffend. Auf die Ausführungen unter 1. wird verwiesen. Die Einwendungen sind daher nicht relevant.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die fehlende Erschließung nicht als Rechtfertigung für die nicht erfolgte erneute Bekanntmachung herangezogen wird. Vielmehr verdeutlicht die fehlende Erschließung die Situation im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung (s. Entwurfs-Begründung, S. 3).

Zu 3.

Die Annahme des planerischen „Missgriffs“ aufgrund der angeblichen bereits erfolgten Unwirksamkeitserklärung durch das OVG Münster trifft nicht zu. Auf die Ausführungen unter 1. wird verwiesen.

Der Plan entfaltet nach außen immer noch den Rechtsschein, daher ist es geboten, ihn aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen in einem förmlichen Verfahren aufzuheben. Auf die Ausführungen unter I. wird verwiesen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan-*Entwurf* nicht beschrieben ist, dass „durch die Rücknahme der geplanten Wohn-

baufäche das Konfliktpotential erheblich gemindert werde“. In der *Vorentwurfs*-Begründung wurde diese Aussage in Zusammenhang mit den zu erwartenden Lärmimmissionen zwar getroffen. Allerdings liegen die Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes vielmehr in der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und somit einem Wohnbauflächenüberschuss sowie in der Forderung der Regionalplanung nach einem Freiraumkorridor zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen und der angrenzenden Landschaft, welcher gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktion übernimmt (s. Entwurfs-Begründung, S. 13). Wie in der Sachverhaltsdarstellung beschrieben, ist die 18. Regionalplanänderung, welche die Zielsetzung eines Freiraumkorridors umsetzt, zwischenzeitlich in Kraft getreten. Weiterhin wird in der *Entwurfs*-Begründung unter Punkt 3.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die schalltechnische Situation erörtert. Auf Pkt. 3.4. der Begründung wird verwiesen.

Aufgrund der o.g. Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A und der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung (Errichtung eines Warenverteilzentrums) war es nicht Zielsetzung, im Rahmen eines neuen Planverfahrens Nr. 175/A nach einer planerischen (Immissions-)Konfliktbewältigung zu streben. Die Realisierung beider Bebauungspläne (Nr. 175/A und 210) liegt nicht in der Zielvorstellung der Stadt, vielmehr würde sie sich widersprechen, da die Forderung nach einem Freiraumkorridor nicht mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in Übereinstimmung zu bringen ist. Somit ist die Forderung der planerischen Konfliktbewältigung obsolet.

Dem planerischen „Missgriff“ in Zusammenhang mit der „planerischen Konzeption“ zum Freihalten von Flächen wird widersprochen. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich wieder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Da der Bebauungsplan nicht umgesetzt wird, ist zukünftig im vollständig bebauten Bereich entlang der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach mit An-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen zu rechnen, die auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden können. Insgesamt ist die Wohnbebauung östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Es wurde allerdings einer maßgeblichen Grundstückseigentümerin mit Datum vom 15.05.2007, also im laufenden Aufstellungsverfahren, eine Baugenehmigung – auf Grundlage des § 34 BauGB (Erschließung gesichert, rückwärtige Bebauung im Gebiet vorhanden, Übereinstimmung mit bauleitplanerischem Konzept) – erteilt. Das angeführte Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 175/A wurde somit weder nach § 30 BauGB noch nach § 33 BauGB genehmigt. Weiterhin wurde für das Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück Nr. 354 und T.a. 413 eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Für das gegenüberliegende Flurstück 372 könnte ein Bauvorbescheid in Aussicht gestellt werden. Die o.g. Grundstücke sind über die Parzelle 420 (Gerhard-Domagk-Straße) erschlossen. Immissionskonflikte mit dem geplanten Warenverteilzentrum werden hier nicht entstehen. Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Pkt. II. dieser Stellungnahme wird verwiesen. Eine städtebauliche Unordnung wird nicht entstehen.

Die Einbeziehung der Wohngebäude entlang der Schierholzstraße und der Straße ‚Am Mühlenbach‘ in das Plangebiet war geboten, da die Erschließung der neuen Wohnbauflächen über Anbindungen an die o.g. Straßen vorgesehen war. Für die Herstellung ei-

ner städtebaulichen Ordnung war es gleichfalls erforderlich, die vorhandene Bebauung mit einzubeziehen und auch für diese textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten zu treffen, die im städtebaulichen Kontext zu den zu entwickelnden Wohnbauflächen stehen.

Zu II.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB nicht – wie vom Einwender zitiert - die Begründung zum Vorentwurf sondern zum *Entwurf* maßgeblich ist. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Ausführungen unter Punkt. 3.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Entwurfs-Begründung im Folgenden wiedergegeben:

„Der Bebauungsplan ist nicht umgesetzt worden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich wieder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Insgesamt ist die Wohnbebauung östlich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgen keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter.

Der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Schierholzstraße und der Straße Am Mühlenbach wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht herabgesetzt. Diese Wohnnutzungen genießen Bestandschutz vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A und weiterhin nach Aufhebung des Bebauungsplanes. Die vorhandene Wohnbaunutzung ist durch den Freiraumkorridor klar von der geplanten gewerblichen Nutzung getrennt, somit wird dem Trennungsgebot nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprochen. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung ist die vorhandene Wohnbebauung ohnehin bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 zu berücksichtigen.

Die weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.“

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“, Lärmkontor, Hamburg, 02.04.2013 sind auch Immissionsorte im Bereich des Plangebietes Nr. 175/A entlang der Straße ‚Am Mühlenbach‘ und der Schierholzstraße untersucht worden. Unter Berücksichtigung der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und WAB-Überdachung) lassen sich die Berechnungen zum *Gewerbelärm* wie folgt zusammenfassen:

„Westlich des geplanten Logistikzentrums an der Straße Am Mühlenbach werden in der Gesamtbelastung, d.h. in der Summe der Emissionen aus bereits bestehenden Gewerbeflächen und Logistikzentrum, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten. Die prognostizierten Beurteilungspegel betragen an den Wohngebäuden Am Mühlenbach am Tag bis zu 54 B(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 40 dB(A).“ (s. o.g. schalltechnische Untersuchung, S. 23)

„Für die Beurteilung der *Verkehrsgerausche* sind für die Wohngebäude entlang der Straße Am Mühlenbach insbesondere die Belastungen der Bahnstrecke von Bedeutung.“ (a.a.O., S. 27.) „Aus den Berechnungsergebnissen für die Bestandsituation (...) ist ersichtlich, dass insbesondere nachts bereits im Bestand die hier zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Maßgeblich für die hohe Verkehrsbelastung sind insbesondere im nördlichen Wohnumfeld an der Straße Am Mühlenbach sowie Am Bahnweg die Immissionen der Bahn.“ (a.a.O., S. 29) Hier werden im Bestand Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Immissionsort Am Mühlenbach Haus Nr. 27 erreicht. Aus den Prognoseergebnissen ist aber ersichtlich, dass im Sinne der TA-Lärm relevante Pegelerhöhungen im Bereich Am Mühlenbach nicht zu erwarten sind. Der zusätzliche Verkehr durch das Logistikzentrum führt hier zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes Nr. 175/A durch das geplante Warenverteilzentrum keine Immissionskonflikte ausgelöst werden. Die Begründung zur Satzungsfassung wird unter Punkt. 3.4 um die o.g. Ausführungen ergänzt.

Zu III.

Der Einwand „Amtshaftung“ wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von selbigem Einwender vorgetragen. Daher wird hierzu auf die Stellungnahme der Verwaltung in der Beschlussvorlage 78/2013, s. lfd. Nr. 12, zu 4. verwiesen. Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme der Verwaltung an dieser Stelle wiederholt:

„Zu 4. Amtshaftung

Nach rechtlicher Würdigung durch einen Fachanwalt geht die Stadt Löhne davon aus, dass Schadenersatzansprüche der Grundstückseigentümer nicht bestehen, da es zu keinen durch eine mögliche Amtspflichtverletzung adäquat verursachten und zurechenbaren Schäden gekommen ist. Denn es gibt – soweit aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen ersichtlich – keinen Nutzungsberechtigten, der zum einen im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes nutzungsvorbereitende Aufwendungen gemacht hat und der zum anderen zum normengeschützten Personenkreis zählt.

Zu a) Verstoß gegen das Gebot zu konsequentem Verhalten

Der Vorwurf des Verstoßes gegen das Gebot zu konsequentem Verhalten wird zurückgewiesen.

Die Erschließungssituation wird nicht als Begründung für die Durchführung des Aufhebungsverfahrens angeführt. Die Gründe zur Aufhebung liegen vielmehr in der veränderten städtebaulichen Zielsetzung. Die Erschließungssituation ist gekennzeichnet durch den Sachverhalt des nicht abgeschlossenen Erschließungsvertrages und der folglich fehlenden Erschließung sowie der nicht erkennbaren Erschließungsabsichten des Planverfassers und Erschließungsträgers oder eines anderen Erschließungsträgers. Ein widersprüchliches Verhalten der Stadt Löhne ist daher nicht gegeben.

Gegenüber der Stadt haben weder der Planverfasser noch die Grundstückseigentümer zu erkennen gegeben, dass ihnen der fehlerhaft bekanntgemachte Bebauungsplan und damit die fehlende Rechtskraft bekannt sind, noch haben sie auf die Notwendigkeit der Rechtskraft im Hinblick auf zukünftige Erschließungstätigkeiten hingewiesen.

Vielmehr wurde der Planverfasser nach der fehlerhaften Bekanntmachung mehrfach aufgefordert, die vertraglich vereinbarten Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens vorzulegen. Hierzu wird auf § 4 (1) des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Löhne und dem Planverfasser vom 02.07.2007 verwiesen. Die Unterlagen liegen bis heute nur unvollständig vor. Daher wird die Behauptung „einige (...) Mandanten haben darauf vertraut, dass der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht wird“ und daraufhin Aufwendungen in erheblichem Umfang getätigt, zurückgewiesen. Lediglich die Aufwendungen des Planverfassers, die er in seinem Schreiben vom 01.09.2008 gegenüber einer maßgeblichen Grundstückseigentümerin äußert, sind hier bekannt, entschädigungsrechtlich allerdings unerheblich (s. Stellungnahme der Verwaltung zu lfd. Nr. 10).

Zu b) Verstoß gegen die Pflicht zu gesetzmäßigem Verhalten

Der Vorwurf des Verstoßes gegen die Pflicht zu gesetzmäßigem Verhalten wird zurückgewiesen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt in einem förmlichen Verfahren, für das gem. § 1 (8) BauGB die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten. Die vorliegenden städtebaulichen Gründe rechtfertigen sehr wohl die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 1.) verwiesen.

Zu c) Grundlose Verzögerung einer Bekanntmachung

Einer erneuten Bekanntmachung stand entgegen, dass der Planverfasser und damalige Erschließungsträger seiner vertraglichen Verpflichtung zur Verfügungstellung der vereinbarten Unterlagen nach Abschluss des Planverfahrens nur unvollständig nachgekommen ist (s. Stellungnahme der Verwaltung zu 4a.). Mit Schreiben vom 29.07.2009 wurden unvollständige Unterlagen übersandt. Weiterhin bestehende Erschließungsabsichten hat der Planverfasser bzw. Erschließungsträger zu und seit diesem Zeitpunkt nicht mehr geäußert.“

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ihr wird widersprochen. Die Begründung wird konkretisiert.

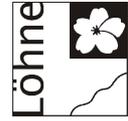
Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen mitgeteilt:

1. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 28.05.2013)

Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihre Stellungnahme vom 26.02.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB. Ansonsten werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Stellungnahme vom 26.02.2013 bringt die Landwirtschaftskammer NRW keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A vor. Es wird aber auf die Problematik aus Sicht der Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Planungen in



dem betroffenen Bereich erneut verwiesen (s. Beschlussvorlage 78/2017, Stellungnahme lfd. Nr. 1).

Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ und zur 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit Datum vom 16.01.2013 eine Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 11). Die Einwände beziehen sich aber auf Flächen außerhalb des Plangebietes Nr. 175/A, so dass die Stellungnahme für dieses Aufhebungsverfahren nicht relevant ist. Die Stellungnahme war Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung über die während der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgetragene Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Beschlussvorlage 79/013). Auf die Stellungnahme der Verwaltung unter III. der lfd. Nr. 7 der Beschlussvorlage 79/2013 wird verwiesen.

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

2. VA 51, Jugendamt (Schreiben vom 24.05.2013)

Seitens des städtischen Jugendamtes werden keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A erhoben. Allerdings weist das Jugendamt darauf hin, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes auch die Notwendigkeit der Spielplatzfläche entfällt. Dementsprechend soll dieser Sachverhalt bei der nächsten Aktualisierung der Spielflächenplanung des Jugendamtes berücksichtigt werden. Der Eigentümer der Fläche ist über die geänderte Nutzung zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sobald die Aufhebungssatzung Rechtskraft erlangt, werden das Jugendamt und der Eigentümer der Spielplatzfläche hierüber informiert. Die Baulast für die Spielplatzfläche kann dann gelöscht werden.

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

Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft und von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bisher nicht vorgetragen worden.

Alle zuvor genannten Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Aufhebung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander als Satzung beschlossen werden kann, ohne erneut offengelegt werden zu müssen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A in seiner Sitzung am 09.10.2013 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Der

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A der Stadt Löhne

Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der Aufhebungssatzung wurden am 13.08.2014 im Amtlichen Kreisblatt öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Aufhebungssatzung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 14.08.2014
Im Auftrag

gez. Nattkemper