

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.175/A der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)“

1. Planungsziele und Inhalte der Bauleitplanung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sowohl dem rückläufigen Bedarf nach Wohnbauflächen aufgrund des demografischen Wandels als auch der regionalplanerischen Forderung nach dem Erhalt eines Freiraumkorridors in Zusammenhang mit den Planungen eines Warenverteilzentrum als Arrondierung des Gewerbegebietes Scheidkamp entsprochen.

Das Plangebiet Nr. 175/A ist Teilbereich der seit dem 25.06.2013 wirksamen 18. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld. Die 18. Änderung umfasst neben der Darstellung eines „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zur Ansiedlung eines Logistikzentrums (Hermes Gruppe) auch die Rücknahme des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ östlich der Straße Am Mühlenbach sowie der Schierholzstraße (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. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst über den geplanten Logistikstandort hinaus im Westen in Richtung Ortsrandlage Am Mühlenbach und Schierholzstraße die Rücknahme von 7,7 ha Wohnbaufläche mit 4,3 ha Eingrünung. Die Genehmigung für die 5. Flächennutzungsplanänderung wurde durch die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 10.07.2014 (Az. 35.21.10-306/L.43) erteilt. Das Plangebiet Nr. 175/A ist Teilbereich der nördlichen Wohnbauflächen-Darstellung. Diese vor einigen Jahren projektbezogen entwickelte Neuplanung eines Wohngebietes mit ca. 55 Bauplätzen (Bebauungsplan Nr. 175/A) wurde bisher nicht realisiert und wird zugunsten der gewerblichen Entwicklungsziele wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (langfristige Nutzungstrennung und Gliederung zwischen Gewerbe und Wohnen), zumal die Reservefläche heute aufgrund des demografischen Wandels und angesichts ausreichender Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbereich nicht mehr benötigt wird.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht gemäß BauGB 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 ursprünglichen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A durch NAGEL Landschaftsarchitekten, Bad Oeynhausen, 06.11.2007, erbracht.

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der aktuellen Umweltprüfung einschlägige Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet. Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um die Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt, wodurch der ursprüngliche Planzustand erhalten bleibt, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung entbehrlich.

Die Eingriffswirkungen der Planung und der Ausgleichsbedarf wurden im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175/A nach dem einschlägigen Bewertungsverfahren NRW erarbeitet. 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.

Auf Grundlage des Vorentwurfs der Planunterlage wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Aufhebung der Planung frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB informiert. Die Fachbehörden wurden gemäß § 4 BauGB um Mitteilung vorliegender Informationen gebeten.

Folgende umweltrelevante Gutachten wurden erarbeitet:

- Baugrundtechnische Stellungnahme zur Beurteilung einer Regenwasserversickerung, Erdbaulabor Schemm GmbH – Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 25.06.2007 (im Rahmen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens B-Plan Nr. 175/A)
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Leinkamp“ der Stadt Löhne, AKUS GmbH, Bielefeld, 13.09.2007 (im Rahmen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens B-Plan Nr. 175/A)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 02.04.2013 (im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorhabenbezogener B-Plan Nr. 210)

Zusammenfassend sind für die einzelnen Schutzgüter insbesondere die folgenden Umweltauswirkungen durch die Aufhebung der Planung ermittelt worden:

- **Schutzgut Mensch:**

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 Bestandsschutz und werden im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 berücksichtigt. Die vorhandene Wohnbebauung ist durch den Freiraumkorridor klar von der geplanten gewerblichen Nutzung getrennt (vgl. § 50 BImSch).

Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

- **Arten- und Lebensgemeinschaften, Freiraumverbund:**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Biotope bzw. Landschaft/ Freiraumverbund initiiert.

Zudem werden auch die im Bebauungsplan Nr. 175/A festgesetzte Grünflächen aufgehoben, die aber aufgrund der örtlichen Situation nicht als überbaubare Flächen gem. § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes zu bewerten sind. Der vorhandene Wald „Rolfmeiers Busch“ bleibt erhalten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe mehr zu erwarten, so dass Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich sind.

- **Schutzgut Boden:**

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 m² zulässige Bebauungsfläche versiegelt werden können, so dass in diesem Bereich die Funktion des Bodens als Lebensraum für die Flora und Fauna, als Puffer für das Grundwasser, als Grundwasserspeicher und Grundwasserneubilder verloren gegangen wäre. Diese erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden finden nunmehr nicht statt. Die Flächen verbleiben in ihrem Ursprungszustand und ein Eingriff findet lediglich im Rahmen des durch die §§ 34 und 35 BauGB möglichen statt.

Im Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altlastenstandorte im Untersuchungsraum verzeichnet.

- **Schutzgut Wasser:**

Die mit der zuvor geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Flächenversiegelung sowie Reduzierung der Flächenversickerung verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser finden nunmehr nicht statt. Die Flächen verbleiben in ihrem Zustand vor der Planaufstellung.

- **Klima/Luft:**

Unter dem Aspekt 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. Die Aufhebung des B-Planes Nr. 175/ A bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

- **Kultur- und Sachgüter:**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Aufhebung des B-Planes Nr. 175/A nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend lässt sich 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.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Einleitung des Planverfahrens und Beteiligungen gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat am 27.09.2012 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 175/A der Stadt Löhne "Wohngebiet zwischen Leinkamp und Schierholzstraße (nördlicher Teilbereich)" beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB** erfolgte nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 12.02.2013 durch Aushang der Vorentwurfs-Unterlagen in der Zeit vom 14.02.2013 bis zum 13.03.2013 im Rathaus. Weiterhin konnte der Bauleitplan-Vorentwurf auf den Internetseiten der Stadt Löhne eingesehen werden; eine Online-Beteiligung war im zuvor genannten Zeitraum ebenfalls möglich. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind drei Stellungnahmen vorgetragen worden. Die Einwände bezogen sich auf Entschädigungsansprüche, die Klima- und Freiraumfunktion sowie angebliche materielle und Verfahrensfehler. Im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A wurde den Einwänden widersprochen bzw. wurden diese zurückgewiesen.

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. Die Einwendungen bezogen sich im Wesentlichen auf die angebliche Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 175/A, Wertverluste sowie Regress- und Entschädigungsansprüche. Diese Einwendungen, die sich auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A beziehen, waren ebenfalls Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A. Ihnen wurde insgesamt nicht entsprochen.

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB** wurde parallel zum o.g. Beteiligungszeitraum durchgeführt. Insgesamt wurden zwei relevante Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen verweist noch einmal auf die Problematik aus Sicht der Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Planungen in dem betroffenen Bereich. Der Rat hat die Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen. Allerdings besitzt sie keine Relevanz für das Aufhebungsverfahren, da sich die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes befinden. Weiterhin trägt die Industrie- und Handelskammer 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 wirkungsvoll unterstützt.

Der Rat der Stadt Löhne und der Planungs- und Umweltausschuss haben sich mit Anregungen und Kritik sowie mit den planerischen Fragestellungen intensiv in den Sitzungen am

17.04.2013 und am 15.05.2013 (Rat) bzw. jeweils vorbereitend am 10.04.2013 und am 02.05.2013 (Planungs- und Umweltausschuss) auseinandergesetzt. Verwiesen wird hierzu auf die sehr umfangreichen öffentlichen Beratungsvorlagen sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle. Im Ergebnis hat der Rat in seiner Sitzung am 15.05.2013 mit Mehrheit beschlossen, das Bauleitplanverfahren mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB fortzusetzen.

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB

Der **Entwurf** zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175/A ist nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 22.05.2013 in der Zeit vom 03.06.2013 bis zum 04.07.2013 **gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich** im Rathaus der Stadt Löhne **ausgelegt worden**. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In diesem Verfahrensschritt sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die i.W. erneut und umfassend die o.g. zentralen Fragestellungen betrafen. Die Träger öffentlicher Belange etc. wurden entsprechend gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Von diesen sind zwei Stellungnahmen (LWK mit identischem Inhalt wie zu § 4 (1) BauGB sowie städt. Jugendamt mit Anregungen und Hinweisen) abgegeben worden.

Zur Abwägung und Beschlussfassung wird abschließend nochmals auf die Beratungsvorlage Nr. 229/2013 und auf die Sitzungsprotokolle verwiesen.

c) Planentscheidung und alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der planerischen Anpassungspflicht ist der Bebauungsplan nach Änderung des Regionalplans und Änderung des Flächennutzungsplans aufzuheben.

Aufgrund des demografischen Wandels, der rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum und bestehender Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbereich ist die Planaufhebung angebracht. Andere Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da die Ansiedlung des Warenverteilzentrums nach Prüfung mehrerer Standortvarianten am Standort Gohfeld realisiert werden soll und die Klima- und Freiraumfunktion aufrecht erhalten werden soll.

Löhne, den 22.07.2014
Im Auftrag

gez. Nattkemper