



STADT LÖHNE

KREIS HERFORD

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 211
„Fachmarkzentrum Mennighüffen“**

Begründung

im Verfahren gem. § 9 (8) BauGB

Projektnummer 211313
Datum: 2015-03-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	7
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1	Landesplanung	8
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Bebauungspläne	9
5	Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – Zentrenverträglichkeit	9
5.1	Einzelhandelskonzept für die Stadt Löhne	9
5.2	Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums	12
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele	13
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	13
7.1	SO-Gebiet	13
7.2	MI-Gebiet	16
9	Erschließung	17
9.1	Verkehrliche Erschließung	17
9.2	Technische Erschließung	18
10	Immissionsschutz	19
10.1	Gewerbliche Schallimmissionen	19
10.2	Verkehrliche Schallimmissionen	22
10.2.1	Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm	22
10.2.2	Vorhabenbedingter Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen	22
10.3	Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft	23
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	23
11.1	Grünordnung	23
11.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	24
11.3	Eingriffsregelung	24
11.4	Artenschutz	25
11.5	Klimaschutz / Klimawandel	25
11.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange	26
12	Abschließende Erläuterungen	26
12.1	Altlasten	26

12.2	Bodenfunde.....	26
12.3	Kampfmittel	27
12.4	Bodenordnung und Realisierung	27
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	28

ANLAGEN

- Umweltbericht
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA, Lübeck)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2015-03-11
Proj. Nr. 211313

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

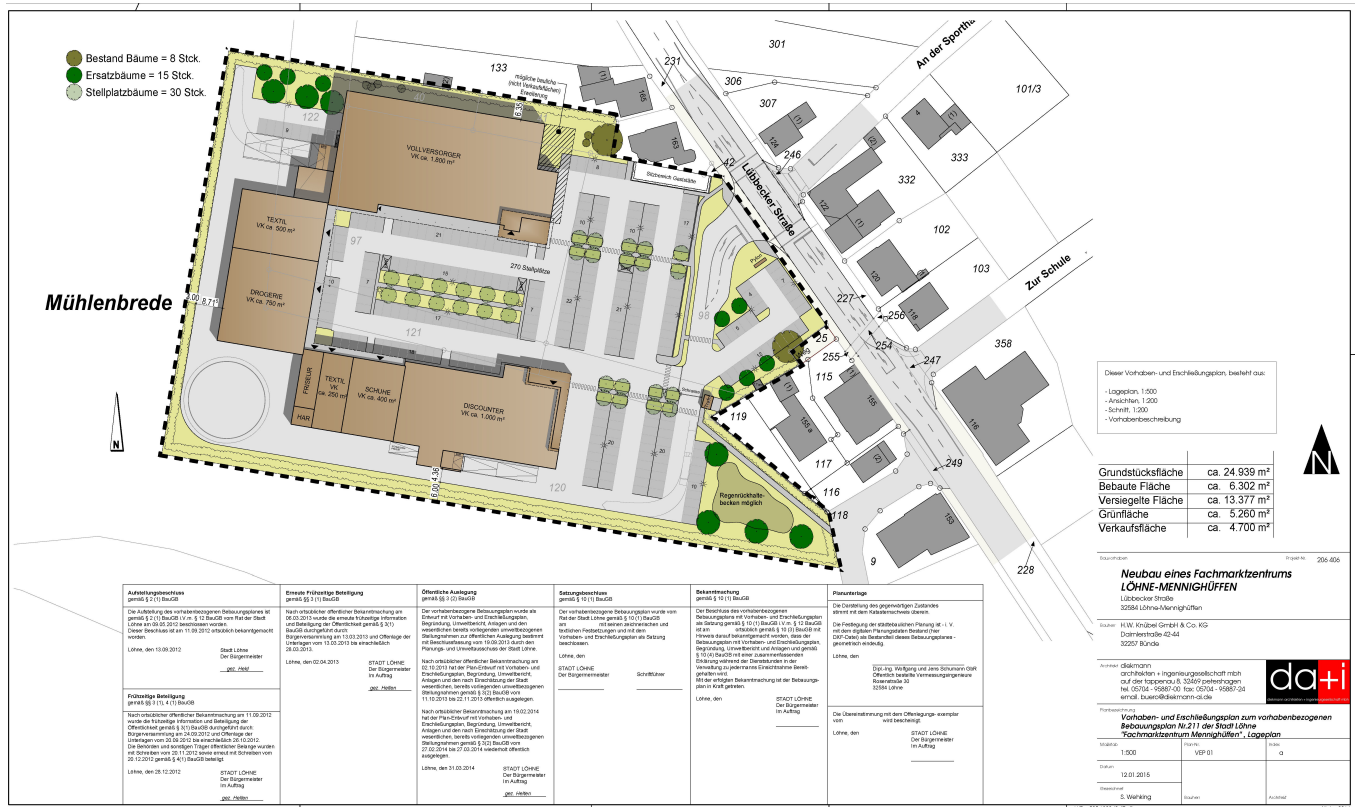
Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebiets von Löhne im Stadtteil Mennighüffen.

Hier befindet sich an der L 773 „Lübbecker Straße“ das ehemalige Betriebsgelände einer Möbelfabrik, auf dem bereits seit einigen Jahren ein Lebensmittelmarkt ansässig ist.

Planungsanlass sind die konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers, an diesem Standort unter Einbeziehung einiger angrenzender Teilflächen ein Fachmarktzentrum mit unterschiedlichen Fachmärkten aus dem periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich einschließlich eines Lebensmittelvollsortimenters und –discounters zu errichten. Neben den v.g. Nahversorgungsbetrieben sind ein Drogeriemarkt, zwei Textilfachmärkte und ein Schuhfachmarkt geplant. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Fachmarktzentrums beträgt 4.700 m².



Bestand (ohne Maßstab), Quelle: Geo Daten NRW 2013



Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan (ohne Maßstab)

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ sowie – im Parallelverfahren – die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umfasst außerdem den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag.

Gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. dem Einzelhandelserlass NRW hat die Stadt Löhne im Sommer 2012 die interkommunale Abstimmung mit einer Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt. Seitens der Stadt Bünde, der Stadt Bad Oeynhausen und der Gemeinde Hüllhorst wurden keine Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Löhne vorgetragen. Der Hinweis der Stadt Bünde auf eine Überarbeitung der vorhabenbezogenen Verträglichkeitsstudie wurde berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 11.09.2012 durch Aushang der Unterlagen (Bauleitplan-Vorentwürfe mit Begründungen und Umweltbericht) in der Zeit vom 20. September bis zum 26. Oktober 2012 im Rathaus, Verwaltungsamt Planung und Umwelt. Weiterhin konnten die Bauleitplanplan-Vorentwürfe auf den Internetseiten der Stadt Löhne eingesehen werden; eine Online-Beteiligung war im zuvor genannten Zeitraum ebenfalls möglich. Weiterhin wurde im Rah-

men der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 24. September 2012 eine Bürgerversammlung in der Bertolt-Brecht-Gesamtschule, Löhne durchgeführt.

Der Rat der Stadt Löhne hat am 28.11.2012 auf Antrag der SPD-Fraktion den Beschluss gefasst, im weiteren Planverfahren zum geplanten Fachmarktzentrum Mennighüffen darauf hinzuwirken, eine Reduzierung des Verkaufsflächenangebotes zu Gunsten einer optimierten Einbindung des Fachmarktzentrums in die örtliche Situation sowie eine stärkere Eingrünung als Abgrenzung zur freien Landschaft zu erreichen. Ziel soll es sein, den Erhalt der bestehenden Fachgeschäfte zu sichern.

Am 07.01.2013 ist dem Bürgermeister eine Liste mit 1017 Unterschriften gegen das Fachmarktzentrum Mennighüffen überreicht worden. Insbesondere die Größe des Fachmarktzentrums sowie die hohe verkehrliche Belastung werden von den Unterzeichnern kritisch gesehen.

Aufgrund der vorgetragenen Kritik aus der Öffentlichkeit an der Gesamtgröße des Fachmarktzentrums und aufgrund des o.g. Ratsbeschlusses ist die Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich 5.800 qm um 1.100 qm auf 4.700 qm reduziert worden, wobei auf die Ansiedlung eines Fachmarktes für Wohnaccessoires gänzlich verzichtet wurde. Weiterhin berücksichtigt das vom Vorhabenträger überarbeitete Konzept eine Eingrünung des Vorhabenbereiches zur freien Landschaft. Ein weiterer – mit der Gesamtgröße in unmittelbarem Zusammenhang stehender – Kritikpunkt der Bürger war das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Fachmarktzentrum sowie die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz im Bereich der L 773 „Lübbecker Straße“. Auch das grundsätzliche Erfordernis für die Ausweisung eines Fachmarktzentrums an diesem Standort wurde seitens einiger Bürger in Frage gestellt.

Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 dem überarbeiteten Konzept zugestimmt und beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ auf der Grundlage des überarbeiteten Plankonzeptes weiterzuführen. Weiterhin hat der PUA eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung einer erneuten Bürgerversammlung und anschließendem Aushang des überarbeiteten Plankonzeptes im Rathaus beschlossen.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 06.03.2013 durch Aushang der Unterlagen (überarbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ansichten) in der Zeit vom 13. März bis zum 28. März 2013 im Rathaus, Verwaltungsamt Planung und Umwelt. Weiterhin konnte die überarbeitete Planung auf den Internetseiten der Stadt Löhne eingesehen werden; eine Online-Beteiligung war im zuvor genannten Zeitraum ebenfalls möglich. Zusätzlich wurde im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 13. März 2013 eine Bürgerversammlung in der Bertolt-Brecht-Gesamtschule, Löhne durchgeführt.

Auch zu dieser überarbeiteten Planung wurde seitens der Bürger die Kritik an der Größenordnung und den damit verbundenen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen sowie die Zweifel an einem gerechtfertigten Planungserfordernis erneut – im Wesentlichen jedoch ohne gänzlich neue Argumente - vorgetragen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu wahren.

„Ein „richtiges“ Ergebnis, das durch ein nach dem Wenn-Dann-Schema ablaufendes Konditionalprogramm vorgegeben wird, kann es bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht geben. Die planerische Abwägung kann vielmehr nur final – auf ein möglichst „gerechtes“ Ergebnis hin – gesteuert werden. Dabei geht es nicht darum, jedem Einzelbelang absolute Gerechtigkeit zu verschaffen. Die Abwägung kann vielmehr nur in dem Sinne sachgerecht sein, dass alle Belange sich den legitimen Zielen der Planung anzupassen haben und – je nach Sachlage – mehr oder weniger starke Abstriche hinnehmen müssen.“ (Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage 2010, Rn.324)

Nach dem vorliegenden Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehen aus Sicht der Stadt Löhne keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums gegen diese Grundsätze der Abwägung verstoßen würde. Weder die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch die zum Bebauungsplan erarbeiteten Fachgutachten lassen vermuten, dass es zu unverhältnismäßig harten bzw. unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die bestehenden städtebaulichen Strukturen bzw. Versorgungsstrukturen kommt. Im Gegenteil: Durch die Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums werden erhebliche Chancen für eine insgesamt positive Stadtentwicklung gesehen.

Im Rahmen der formellen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen das geänderte und überarbeitete Vorhaben bzw. gegen die Planungsabsichten der Stadt Löhne vorgetragen.

Aus diesen Gründen hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne am 19.09.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 11.10.2013 bis zum 22.11.2013 statt. Wie bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Bürger auch während der öffentlichen Auslegung die Kritik an der Größenordnung und den damit verbundenen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen geübt – im Wesentlichen jedoch ohne gänzlich neue Argumente.

Parallel dazu wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden von dieser Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Löhne geäußert.

Aufgrund von Einwendungen der Anlieger im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind die Auswirkungen des vorhabenbedingten Mehrverkehrs und der baulichen Veränderung einschließlich Anordnung einer Lichtsignalanlage im Bereich der neuen Kreuzung Lübbecker

Str. / An der Sporthalle / Parkplatzzufahrt untersucht worden und es wurden Maßnahmen zum passiven Schallschutz aufgezeigt. Da sich die betroffenen Gebäude alle außerhalb des Plangebiets befinden, sind Regelungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich. Deshalb ist vorgesehen, dass zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der zu schützenden Gebäude eine Vereinbarung zur Umsetzung und Kostentragung der Maßnahmen geschlossen wird (siehe auch Punkt 10.2.2 „Vorhabenbedingter Mehrverkehr“).

Die öffentliche Auslegung ist im Zeitraum 27.02.2014 bis zum 27.03.2014 wiederholt worden. Anlass der wiederholten öffentlichen Auslegung der o.g. Bauleitplanentwürfe waren die Konkretisierung und Ergänzung der Bekanntmachung hinsichtlich der Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die wiederholt öffentlich ausgelegten Planunterlagen waren identisch mit den Unterlagen der ersten Offenlegung. Lediglich der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Bereich der Zufahrt zum FMZ geändert; hier wurde die öffentliche Verkehrsfläche reduziert. Weiterhin wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Lageplan zu/m Zufahrtsbereich, Pylon, Schranken, Fußwegen konkretisiert bzw. ergänzt. Der VEP ist weiterhin um Ansichten, Schnitt und eine Vorhabenbeschreibung ergänzt worden. Weiterhin wurden die Stellungnahmen, die seitens der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der bereits erfolgten Offenlegung vorgetragen wurden, sowie die Petition als wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung ist eine Bürger-Stellungnahme vorgetragen worden.

Da sich der Bebauungsplanentwurf aufgrund der vorgetragenen Anregungen aus der (ersten) öffentlichen Auslegung nicht in wesentlichen Teilen verändert hat, hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 211 umfasst neben dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes den östlichen Teil des Flurstücks 41 (Lübbecker Straße 163), das Flurstück 40 und die nordöstlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der L 773 „Lübbecker Straße“ sowie einen zweiten Geltungsbereich für die planungsrechtliche Absicherung der erforderlichen externen Ausgleichsfläche.

Die Flurstücke 40 und 41 (teilweise) sind in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden, um an dieser Stelle das kleinräumliche Nebeneinander unterschiedlicher gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) und zum Teil auch schützenswerter (Wohn-) Nutzungen städtebaulich verträglich zu ordnen.

Eine Einbeziehung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der L 773 ist erforderlich, um die aufgrund der Planung erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum sowie den straßenbautechnischen Anschluss des Vorhabengrundstücks an die vorhandene Landesstraße planungsrechtlich abzusichern.

Geltungsbereich 1: Gemarkung Mennighüffen, Flur 34, Flurstücke 40, 41, 42, 97, 98, 120 (teilweise), 121, 122 (teilweise) sowie einen Teil der Straßenparzelle der L 773 „Lübbecker Straße“ (Flurstücke 227, 231, 240, 246, 254, 255 und 256).

Geltungsbereich 2: Gemarkung Obernbeck, Flur, 7, Flurstücke 170 und 222.

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen ist der Stadt Löhne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Damit fällt ihr die Aufgabe zu - über die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs hinaus – auch den „gehobenen Bedarf“ (§ 22 LEPro) abzudecken.

Die Planungsabsichten zur Errichtung eines Fachmarktzentrums in Mennighüffen stehen nicht im Widerspruch zu dieser landesplanerischen Funktionszuweisung.

An das Stadtgebiet von Löhne grenzen die Mittelzentren Herford, Bad Oeynhausen und Vlotho im Süden und im Osten sowie die Grundzentren Hiddenhausen, Kirchlingern und Hüllhorst im Westen und im Norden. Nur durch einen relativ schmalen Gebietstreifen der Gemeinde Kirchlingern getrennt liegt etwas weiter westlich das Mittelzentrum Bünde.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Planungsbereich überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Die geringfügig über die ASB-Darstellung hinausgehende Grundstücksarrondierung von ca. 1,00 ha weist nach Auffassung der Stadt Löhne keine Regionalplan-Relevanz auf.

Innerhalb von ASB-Bereichen sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet (MI), im Randbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Deshalb ist die Ausweisung eines „Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich.

Hierzu wird im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4.4 Bebauungspläne

Weder für das Plangebiet selbst noch für die angrenzenden Bereiche bestehen derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Der Vorhabenbereich liegt aber im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Löhne „Ortskern Mennighüffen“. Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 beschlossen. Zielsetzung ist die Steuerung der baulichen Entwicklung im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der Funktion des Ortskernbereichs als Versorgungszentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Innerhalb der bebauten Grundstücksbereiche besteht derzeit Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

5 Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – Zentrenverträglichkeit

5.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Löhne

Der Rat der Stadt Löhne hat im Mai 2014 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne – Fortschreibung 2013 von der BBE Handelsberatung GmbH, Köln als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 des Baugesetzbuches beschlossen.

Im Fazit des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts heißt es u.a. (siehe S. 70 und 71):

„... Dem größeren Stadtteil-Nebenzentrum Mennighüffen kommt auch künftig neben dem Hauptzentrum Löhne-Bahnhof eine wichtige Ergänzungsfunktion mit Stadtteilbezug zu, so dass für den zugeordneten zentralen Versorgungsbereich eine moderate Ergänzung und Differenzierung der Angebote, auch mit großflächigen Betrieben, anzustreben ist.

In der Gesamtbilanz der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Löhne sind folgende Ergebnisse und Empfehlungen hervorzuheben:

- *Im Untersuchungszeitraum 2008 (GMA-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Löhne von 2005) bis zur aktuellen Fortschreibung im Jahre 2013 sind sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Aspekten **keine wesentlichen Strukturveränderungen** im Einzelhandel der Stadt Löhne eingetreten. Grundlegende Änderungen in der nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandels und Standortentwicklung seitens der Stadt Löhne werden demgemäß nicht vorgeschlagen.*
- *Das Hauptaugenmerk der Stadt Löhne zur Erhaltung und Festigung der Versorgungsfunktionen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung sollte - auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung - darauf gelegt werden, eine einem überschaubaren Entwicklungszeitraum vorrangig die Erhaltung und moderate Ergänzung der mehrpoligen Einzelhandelsstruktur und eine Beschränkung der Ansiedlungsmög-*

lichkeiten des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten des Stadtgebietes weiter zu verfolgen.

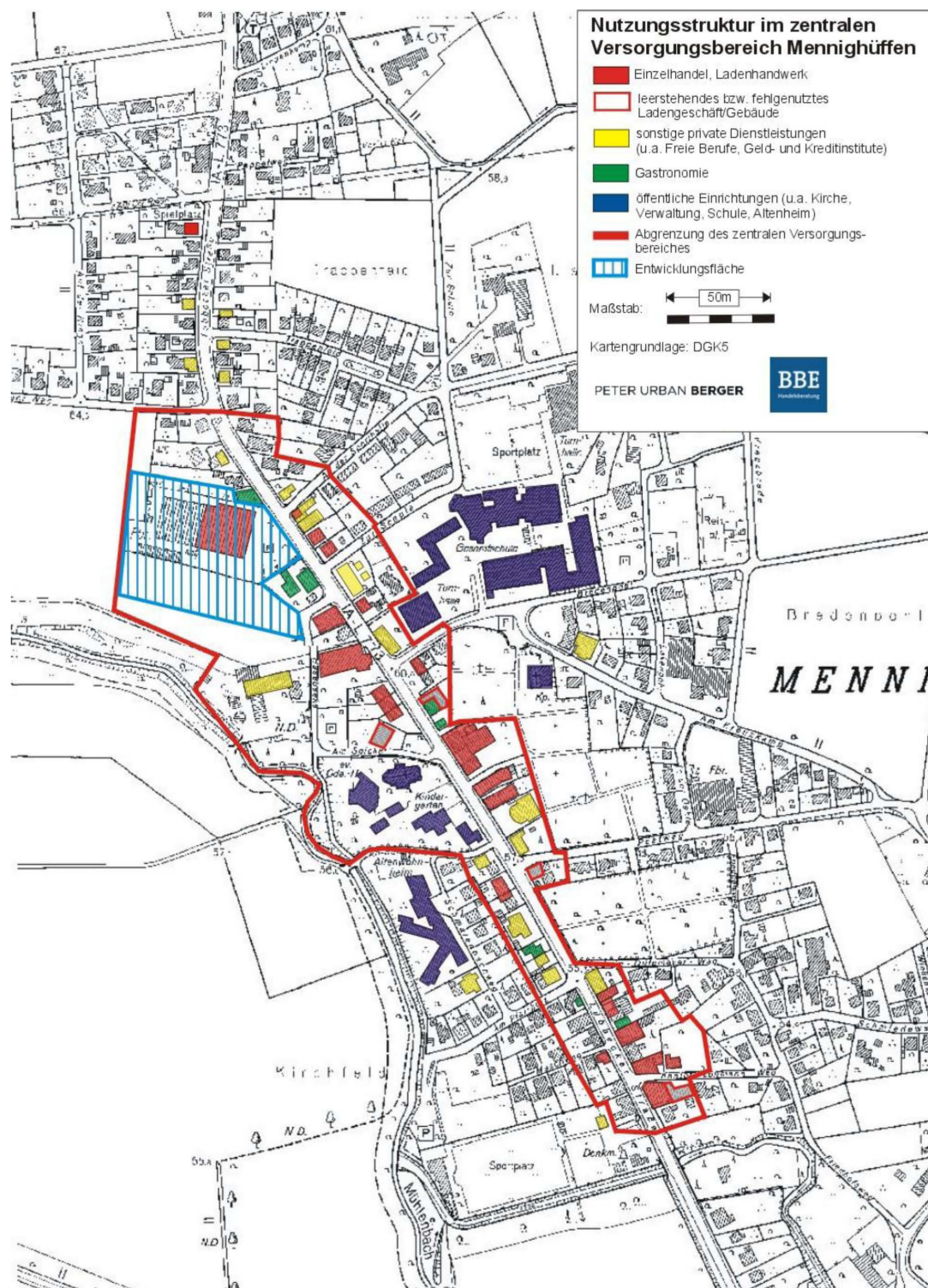
- *Nach wie vor ist festzustellen, dass die Zentrenstruktur der Stadt aufgrund der Stadtentwicklungsgeschichte und der dispersen Siedlungsstruktur noch **kein** adäquat ausgestattetes **innerstädtisches Hauptzentrum** aufweist, das in einem Mittelzentrum idealtypisch einen hohen Bedeutungsüberschuss durch Angebote des gehobenen Bedarfs im Vergleich zu den nachgeordneten Neben- und Nahversorgungszentren der übrigen Stadtteile besitzt.*
- *Gleichwohl wird der Stadt Löhne im Sinne einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie empfohlen, im Stadtteil **Löhne-Bahnhof** die in den letzten Jahren durch Betriebsneuansiedlungen im Bereich der Bündler Straße (sog. „Investorenwiese“) erreichte Angebotsergänzung weiter zu führen, um das Stadtteilzentrum sukzessive zu einem Hauptzentrum zu entwickeln und in seiner Ausstrahlung zu stärken. Größere Entwicklungsflächen für einen städtebaulich und funktional integrierten Ausbau des Einzelhandels sind nach aktuellem Stand jedoch nicht kurzfristig verfügbar.*
- *Als **größeres Nebenzentrum** kommt insbesondere dem zentralen Versorgungsbe- reich Mennighüffen für die Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Betriebe mit Nah- versorgungsangeboten in Betracht. Zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung wird empfohlen, in den zurzeit gering ausgestatteten zentralen Versorgungsbereichen Gohfeld-Zentrum, Gohfeld-Koblenzer Straße und Löhne-Ort die Nahversorgungsan- gebote zu ergänzen.*
- *Für die bestehenden **dezentralen Einzelhandelsagglomerationen** Marktkauf, Al- bert-Schweizer-Straße, Ringstraße und Koblenzer Straße (Famila) sollen künftig bei Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen über den Bestands- schutz genehmigter Betriebe/ Nutzungen hinaus zum Schutz der städtebaulich inte- grierten Stadtteilzentren nur noch nicht-zentrenrelevante Angebote zugelassen wer- den. Angebotsergänzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten werden an diesen Standorten als strukturverträglich bewertet.*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb zentralen Versorgungsbereichs Mennighüffen, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht als städtebaulich integriert und voll zentrenverträglich zu beurteilen ist.

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung

Abbildung 18: Zentraler Versorgungsbereich Mennighüffen



Quelle: Eigene Darstellung

5.2 Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums

Um die Auswirkungen des projektierten Fachmarktzentrums auf die bestehenden Versorgungsstrukturen schon in einem möglichst frühen Planungsstadium beurteilen zu können, ist im März 2011 eine entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck erarbeitet worden, die im März 2012 aktualisiert wurde (siehe Anlage). Abweichend bzw. ergänzend zur Untersuchung in 2011 ist zusätzlich die Neuansiedlung eines Einrichtungs-Fachmarktes mit rd. 700 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie eines Elektro- / Unterhaltungselektronik-Fachmarktes mit einer VKF von rd. 2.000 m² untersucht worden. Der Untersuchung aus 2011 lag die Verlagerung und Erweiterung (um rd. 450 m² VKF) des derzeit schon in Mennighüffen agierenden Elektro- / Unterhaltungselektronik-Fachmarktes zum Vorhabenstandort zugrunde.

Diese aktualisierte Untersuchung kommt u.a. zu folgender abschließender Bewertung (siehe S. 74):

„Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Löhner Stadtteil Mennighüffen. Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Löhne (GMA, 2008) und der darin abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche liegt der Standort im Zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Mennighüffen. Das Vorhaben würde in erheblichem Maß zur Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums Mennighüffen beitragen. Es würde hiermit ein Standort entstehen, der hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung annähernd mit den großen Einzelhandelsagglomerationen im Löhner Stadtgebiet „gleichziehen“ würde. ...

Allerdings ist zu beachten, dass durch die Neuansiedlung eines Elektro-Fachmarktes im OTZ Mennighüffen ein erheblicher Wettbewerbsdruck auf den dort schon agierenden Anbieter ... ausgeübt würde.“

Bei der Analyse der Verdrängungswirkung im regionalen Untersuchungsgebiet des Planvorhabens kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass *„durch das Planvorhaben in der vorgesehenen Verkaufsflächendimensionierung Umverteilungsquoten erreicht würden, die bis auf zwei Werte für das Sortiment **Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien** klar unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 % liegen.“* (siehe S. 69). Die regionale Betrachtung der ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ist auf S. 62 ff dargelegt.

Aufgrund dieser Analyseergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung hat der Vorhabenträger sein Konzept geändert und verzichtet auf die Errichtung eines Elektro-Fachmarktes.

Damit sind die einzigen ursprünglich kritisch beurteilten Verdrängungs- bzw. Konkurrenzsituationen innerhalb des Ortsteils Mennighüffen und in den Nachbargemeinden – hier vor allem der Stadt Bünde – ausgeräumt.

Ergänzend hierzu hat der Vorhabenträger aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Kritik an der Gesamtgrößenordnung die Verkaufsfläche

des Fachmarktzentrums von 5.800 m² VK um 1.100 m² VK auf 4.700 m² VK reduziert. Auf die Ansiedlung eines Fachmarktes für Wohnaccessoires ist gänzlich verzichtet worden.

Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen sind somit nicht zu erwarten.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Löhne ist es, das Ortsteilzentrum Mennighüffen durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums an der „Lübbecker Straße“ zu stärken und nachhaltig zu sichern.

Angebotsdefizite sollen abgebaut und Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden zurückgewonnen werden.

Gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2013 ist der Zentrale Versorgungsbereich Mennighüffen als Nebenzentrum zu dem zu entwickelnden Hauptzentrum Löhne-Bahnhof Schwerpunktbereich für die Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstruktur im Stadtgebiet von Löhne (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2013, S. 56 und 57).

Da sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist dieser Standort besonders für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums geeignet.

Aus Sicht der Stadt Löhne spielen bei diesem Planungsvorhaben gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (Stadtteilzentrum) Mennighüffen,
- Sicherstellung der Nahversorgung durch Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters und Ergänzung durch einen Lebensmitteldiscountmarkt
- Verbesserung der Angebotsvielfalt in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Schuhe und Bekleidung
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

7.1 SO-Gebiet

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird die Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ festgesetzt.

Diese Zweckbestimmung entspricht der Definition eines Grundversorgungszentrums in der Fachliteratur: *„Häufig sind Grund- und Nahversorgungszentren dadurch gekennzeichnet, dass in ihnen ein größerer „Frequenzbringer“ vorhanden ist, um den herum sich verschiedene andere Einzelhandelsbetriebe mit zumeist einem ergänzenden, teilweise auch konkurrierenden Angebot versammeln.“*

renden Angebot gruppieren. Solche Frequenzbringer sind zumeist Vollsortimenter des Lebensmittelbereichs mit einem gewissen „Randsortiment“ an weiteren Waren des täglichen Bedarfs, ggf. auch Lebensmittel-Discounter, die in jüngster Zeit durchaus die unmittelbare Nähe etwa zu einem Vollsortimenter suchen. Die um diesen bzw. diese Frequenzbringer herum gruppierten weiteren zumeist spezialisierten Einzelhandelsbetriebe und ggf. auch kleineren Dienstleistungsbetriebe bewirken dann regelmäßig eine bestimmte Orte oder städtische Quartiere umfassend abdeckende Grund- und/oder Nahversorgung. Dementsprechend können sich solche Zentren im Einzelfall auch darauf beschränken, nur die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich abzudecken. ...“ („Der standortgerechte Einzelhandel, Kuschnerus, 2007).

Kuschnerus vertritt auch die Auffassung, dass Grund- und Nahversorgungszentren zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören. Diese Auffassung deckt sich mit der Zuordnung dieses Bereichs zum Zentralen Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum) von Löhne-Mennighüffen im Rahmen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ von 2008.

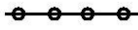
Um das in der Rechtsprechung beschriebene „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller bei Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Sondergebiet auszuschließen, setzt die Stadt Löhne hier die einzelnen Einzelhandelsnutzungen differenziert, vorhabenbezogen fest und folgt damit dem System der vorhabenbezogenen Typisierung nach der BauNVO (Urteil des BVerwG 4 CN 3/07 vom 03.04. 2008). Dieser Grundsatz gilt auch für den hier vorliegenden Fall, bei dem das Grundeigentum im Plangebiet zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan in einer Hand liegt, da der Bebauungsplan nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten ist.

Vor diesem Hintergrund werden die geplanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Sondergebiets „Grundversorgungszentrum“ vorhabenbezogen, differenziert festgesetzt:

SO-1: Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)	max. 1.800 m ² VK (Verkaufsfläche)
SO-2: Fachmarkt „Textilien 1“	max. 500 m ² VK
SO-3: Fachmarkt „Drogeriewaren“	max. 750 m ² VK
SO-4: Fachmarkt „Textilien 2“	max. 250 m ² VK
SO-5: Fachmarkt „Schuhe“	max. 400 m ² VK
<u>SO-6: Lebensmitteldiscountmarkt</u>	<u>max. 1.000 m² VK</u>
Gesamt	max. 4.700 m ² VK

Dass sich durch diese Sortimente und Verkaufsflächengrößen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebiets und darüber hinaus ergeben, wurde im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen (siehe Punkt 5.2).

In Reaktion auf die o.g. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die einzelnen Fachmärkte innerhalb der festgesetzten Überbaubarkeiten des Sondergebiets räumlich verortet bzw. voneinander abgegrenzt. Die teilweise in der Fachliteratur hierzu vorgeschlagene Festsetzung einer Baugrenze hat aus Sicht der Stadt Löhne den entscheidenden Nachteil, dass die Planung dann nur wenig flexibel wäre. Selbst geringfügige nachträgliche Verschie-

bungen der einzelnen Fachmärkte – die aufgrund des derzeitigen Planungsstandes der Vorhabenplanung nicht unwahrscheinlich sind – wären nur durch ein förmliches Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu erreichen. Um das zu vermeiden hat die Stadt Löhne für die räumliche Zuordnung und Abgrenzung der Teilbereiche SO-1 bis SO-6 innerhalb der Überbaubarkeiten des Sondergebiets „Grundversorgungszentrum“ ein „eigenes“ Planzeichen ergänzt: (). Dieses Planzeichen hat nicht die exakte Verbindlichkeit einer Baugrenzenfestsetzung und ermöglicht für die weitere Detail- und Ausführungsplanung der Gebäude bzw. in der Örtlichkeit geringfügige Verschiebungen der einzelnen Teilbereiche. Mögliche Abweichungen sind – per textlicher Festsetzung - auf +/- 5,00 m begrenzt. Diese (geringfügige) Flexibilität ist auch deshalb zu vertreten, da negative städtebaulich-funktionale und -gestalterische Auswirkungen letztlich durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend ausgeschlossen sind.

Lebensmittel sowie Drogeriewaren (Reformwaren) sind gemäß der „Löhner Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts den nahversorgungs- / zentrenrelevanten Einzelhandels-sortimenten des kurzfristigen Bedarfs zuzurechnen. Bekleidung und Schuhe werden in der „Löhner Liste“ als nahversorgungs- / zentrenrelevante Einzelhandelssortimente des mittelfristigen Bedarfs geführt.

Innerhalb des Teilbereichs SO-1 „Lebensmittelmarkt“ ist zusätzlich ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m² sowie ein Gastronomiebereich mit einer Nutzfläche von max. 125 m² zulässig.

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets auch die zur Ausübung der v.g. Einzelhandelsnutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig sind.

Zur Ergänzung und Abrundung der festgesetzten Einzelhandelsnutzungen sind auf max. 250 m² Dienstleistungsnutzungen wie z.B. Friseur, Reisebüro, o.ä. zugelassen.

Entsprechend der konkreten Bauabsichten ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. In diesem Rahmen ist die Errichtung der geplanten Gebäude problemlos möglich. Aus funktionalen Gründen (erforderliche Stellplätze, Anlieferzonen, Umfahrten, Fußwege, etc.) ist festgesetzt, dass die GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,8 überschritten werden darf. Aufgrund der hohen Ansprüche an die Nutzungsintensität der Plangebietsfläche sowie die damit verbundene Versiegelung von Grundstücksfreiflächen ist ausnahmsweise eine darüber hinausgehende Überschreitung um weitere 0,1 zulässig.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht mit 0,4 der GRZ in Verbindung mit der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise.

Die Überbaubarkeit ist u-förmig im westlichen Grundstücksbereich angeordnet, damit die erforderlichen Stellplätze gut auffindbar mittig auf dem Grundstück angelegt werden können. Der Abstand der Baugrenzen zur östlich angrenzenden L 773 „Lübbecker Straße“ berücksichtigt die vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen als zuständigem Straßenbaulastträger geforderte Anbaufreiheit.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 68,00 m ü. NN begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild - insbesondere die vorhandene Nachbarbebauung - so weit wie möglich minimiert werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf 60,00 m ü. NN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt (der südliche Erweiterungsteil wird entsprechend aufgefüllt – kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 8,00 m realisiert werden. Dies berücksichtigt die funktionalen Anforderungen an eine moderne Fachmarktbebauung und entspricht ungefähr der Höhe des bereits heute vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Durch die abweichende Bauweise wird eine funktionsgerechte Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht, wobei die Grenzabstände nach der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (BauO NW) einzuhalten sind.

7.2 MI-Gebiet

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus „Lübbecker Straße“ 163 ist als Mischgebiet in den Bebauungsplan einbezogen worden. Dies entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befindet sich derzeit ein Restaurant, im Obergeschoss eine Wohnung.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Nutzungen sind auf die Bestandssituation an der „Lübbecker Straße“ abgestimmt und ergänzen die Einzelhandelsnutzungen des Grundversorgungszentrums, z.B. durch eine Außengastronomie zwischen dem Restaurant und dem Stellplatzbereich des Fachmarktzentrums.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Betriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erzeugung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten passen aufgrund der Flächenansprüche und der Störungen, die sie mit sich bringen, nicht in die Nachbarschaft eines Grundversorgungszentrums im Stadtteil Mennighüffen. Außerdem sind Standorte für diese Nut-

zungen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend vorhanden. Deshalb sind diese Nutzungen innerhalb des Mischgebiets ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Um das Erscheinungsbild einer modernen Geschäftsbebauung mit einer ruhigen Dachlandschaft zu erzielen, sind im Sondergebiet ausschließlich Flachdächer zugelassen.

Um einerseits zwar den gewünschten Werbeeffect zu erzielen, andererseits aber auch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, ist der Standort der geplanten Werbeanlage – im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet – festgelegt.

Bewegte Werbeanlagen sowie die Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sind nicht zulässig. Lichtwerbung in greller Farbe – Leuchtfarbe – (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) ist unzulässig. Damit sind Störungen des Gesamterscheinungsbilds des Zentralen Versorgungsbereichs von Mennighüffen sowie der Sicherheit des Verkehrs ausgeschlossen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Über die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 773 „Lübbecker Straße“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Das Plangebiet ist auch über den ÖPNV gut erschlossen. An der „Lübbecker Straße“ befinden sich Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen.

Die Erschließung des geplanten Fachmarktzentrums erfolgt von der „Lübbecker Straße“ aus.

Der Stellplatzbereich mit ca. 260 Einstellplätzen ist zur „Lübbecker Straße“ hin orientiert. Hier sind auch die Eingänge zu den einzelnen Fachmärkten vorgesehen.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das bestehende Straßennetz - insbesondere die Ein- und Ausfahrt zur L 773 „Lübbecker Straße“ - beurteilen zu können, ist eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden. Nachdem dort zunächst unterschiedliche Möglichkeiten hinsichtlich der Lage und der Ausbauqualität untersucht worden sind, kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass *„das Fachmarktzentrum in Form einer Kreuzung gegenüber der Straße „An der Sporthalle“ angebunden werden sollte. Diese Kreuzung sollte mit einer verkehrsabhängigen Lichtsignalanlage geregelt werden. ...*

Die Verkehrsqualität wird für alle Verkehrsteilnehmer mindestens die Qualitätsstufe B (= gut) erreichen. Damit sind sogar noch für weitere, zukünftige Verkehrszunahmen Reserven vorhanden. Das Sicherheitsniveau wird ebenfalls gut sein. Gerade für Radfahrer und Fußgänger, und damit die Schüler des benachbarten Schulstandortes, wird das Sicherheitsniveau gegenüber heute deutlich gesteigert werden.

Im Gesamtfazit ist also festzustellen, dass eine leistungsfähige und sichere Erschließung des geplanten Fachmarktzentrums in Löhne-Mennighüffen möglich ist.“

Die in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigte Ausbauvariante ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Der zu verändernde Abschnitt der L 773 sowie die zwingend erforderlichen Flächen auf dem Vorhaben-Grundstück wurden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt bzw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 einbezogen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der L 733 „Lübbecker Straße“ zu vermeiden, ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Sowohl das Sondergebiet als auch das Mischgebietsgrundstück erhalten – wie bisher - jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Das geplante Grundversorgungszentrum ist von der „Lübbecker Straße“ gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ergänzend ist von der Straße „Hasebeeke“ aus ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie ist der Standort der vorhandenen und zu ergänzenden Transformatorenstation im Bebauungsplan festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung in Auftrag gegeben worden. Da aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser – auf den natürlichen Abfluss gedrosselt - über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Löhne abgeleitet werden.

Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird in einem Erdbecken im Südosten des Plangebiets zurückgehalten. Diese Fläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die restliche Rückhaltung erfolgt mittels Staukanälen o.ä. unter der Stellplatzfläche. Damit ist eine schadloose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet.

Da die heute vorhandene Zuleitung zum Rehmerloh-Mennighüffener Mühlenbach zurückgebaut wird, ist zu einem Anschluss der beiden vorhandenen Wohngebäude „Lübbecker Straße“ 155 und 156 an den neuen Regenkanal in der Straße „Hasebeeke“ im Bereich des Regenrückhaltebeckens ein Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Löhne festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur städtischen Kläranlage.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch den Kreis Herford.

Vorbeugender Brandschutz

Die abhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

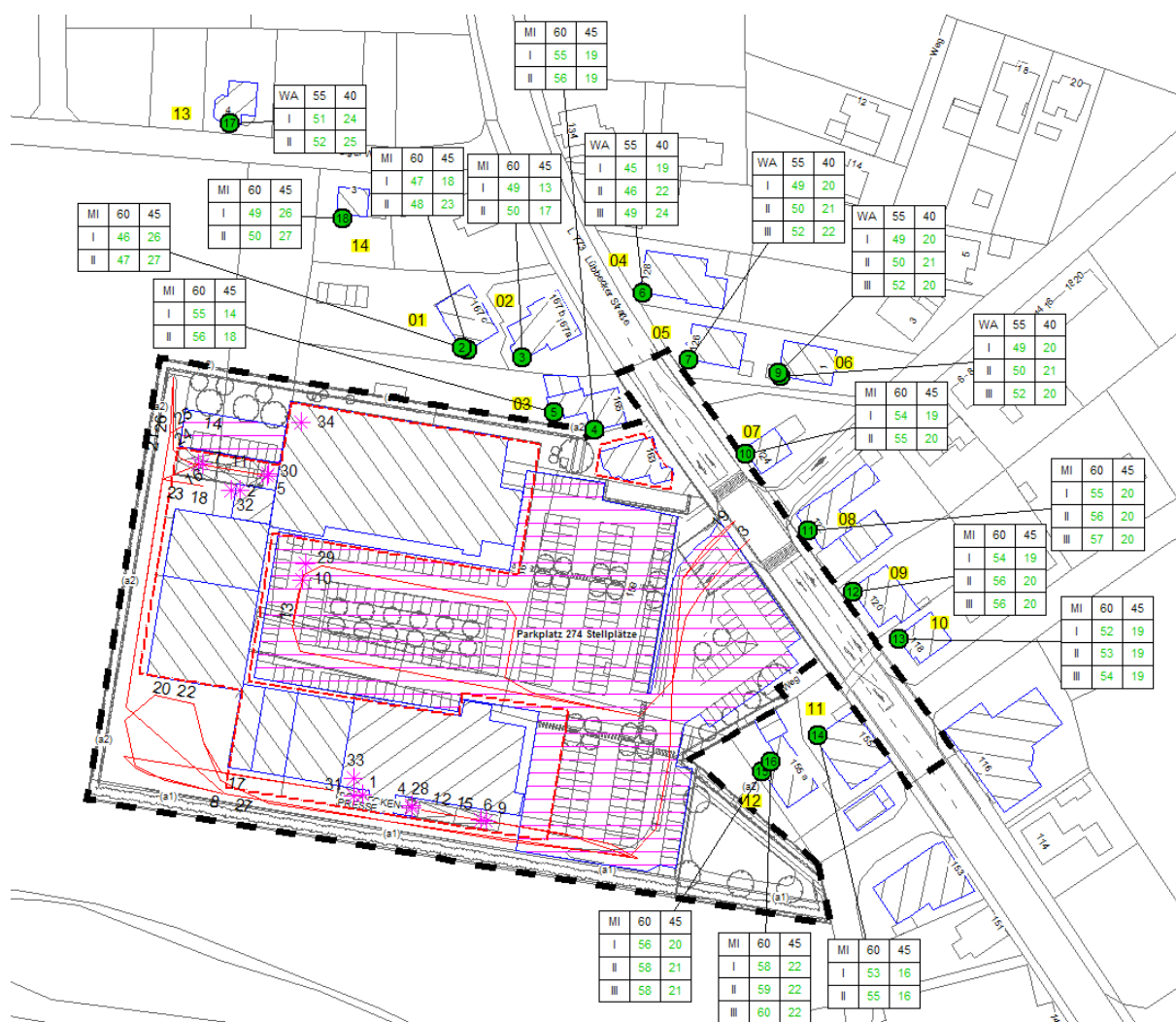
10 Immissionsschutz

Einerseits sind in der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets verschiedene Wohngebäude vorhanden, die entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vor gewerblichen Schallimmissionen z.B. durch den Kundenverkehr, die Anlieferung, u.ä. zu schützen sind. Andererseits besteht durch die angrenzende Landesstraße eine relativ hohe Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, sind drei schalltechnische Gutachten erarbeitet worden (siehe Anlage). In diesen Gutachten sind sowohl die gewerblichen wie auch die verkehrlichen Schallimmissionen berechnet und beurteilt worden. Die Ergebnisse der Gutachten sind – soweit erforderlich - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

10.1 Gewerbliche Schallimmissionen

Die Bestimmung der Immissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets (infolge Gewerbelärm) hat bei den gewählten – aus Sicht der zu schützenden Nutzung ungünstigsten - Annahmen (bzgl. Stellplatzwechsel, Häufigkeit der Liefertätigkeit, Art des Parkplatzpflasters und Art der Einkaufswagen) auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen Immissionsschutzkonflikten an den umliegenden Wohngebäuden führt. An keinem der untersuchten umliegenden Immissionspunkte wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt.

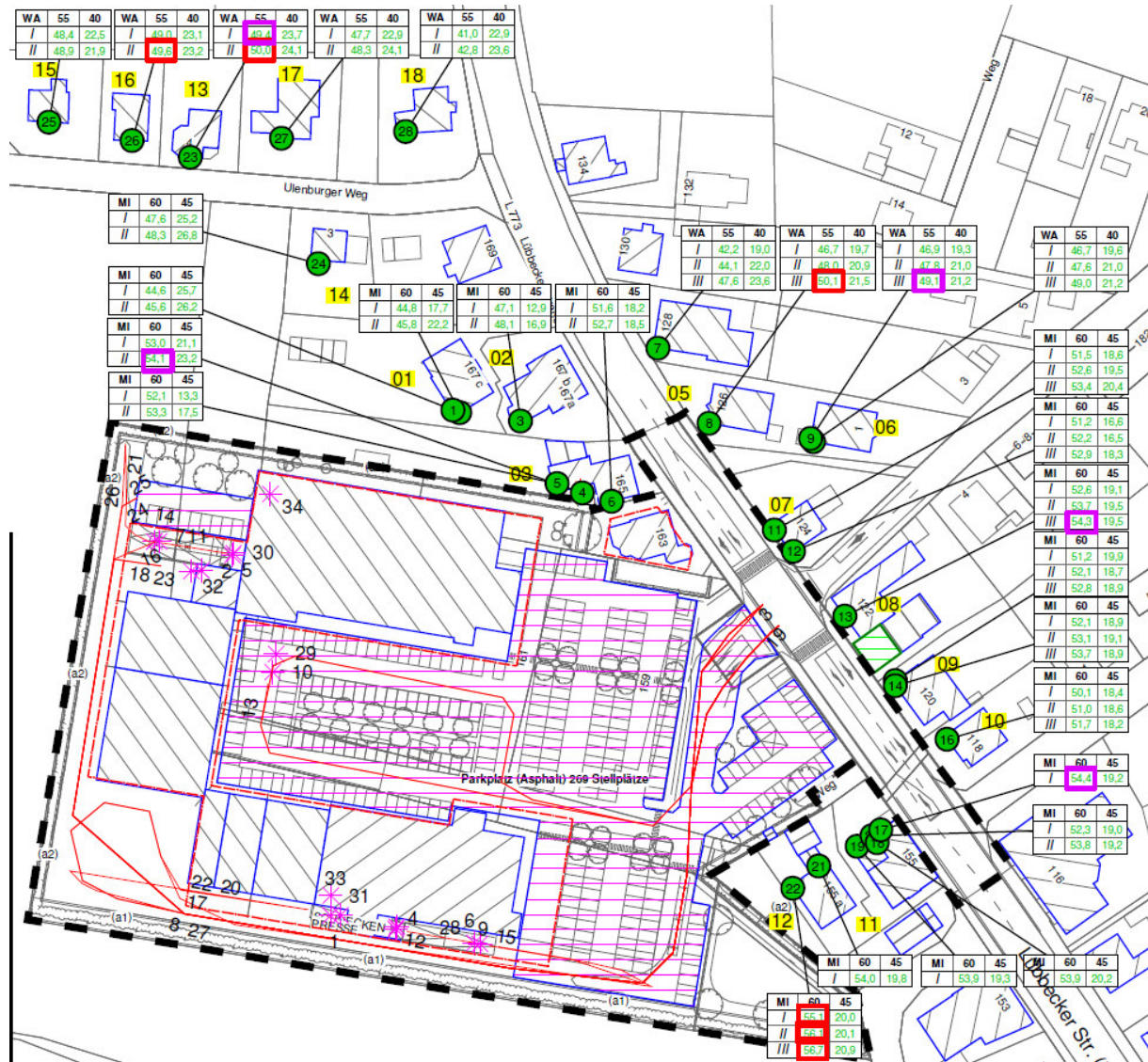


Tag von 06.00 bis 22.00 Uhr

Am Objekt 12 (Lübbecker Straße 155a) wurden maximale Beurteilungspegel von 60 dB(A) an der Nordwestfassade im 2. OG berechnet. Der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm von 60 dB(A) wird damit eingehalten. Bei den weiter entfernt liegenden Objekten folgt dann das Objekt 08 (Lübbecker Str. 122, östlich des Fachmarktzentrums) mit 57 dB(A) im 2. OG (Südwestfassade) und das Objekt 03 (Lübbecker Str. 165, nördlich des Fachmarktzentrums) mit 56 dB(A) im 1. OG (Südfassade). Die höchsten Pegel bei Objekten mit einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich für das Objekt 05 (Lübbecker Str. 126) mit 52 dB(A) im 2. OG (Südfassade).

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken wurde in einer ergänzenden schalltechnischen Beurteilung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bestimmt, dass für das Fachmarktzentrum asphaltierte Fahrgassen und lärmarme Einkaufswagen zur Minderung der Lärmemissionen als Auflagen im Durchführungsvertrag anzuwenden sind. Dadurch reduzierten sich die Gewerbelärmimmissionen im Tageszeitraum um rd. 2 bis 3 dB(A) gegenüber der ursprünglichen Planung. Am Objekt 12 (Lübbecker Straße 155a) wurden maximale Beurteilungspegel von 56,7 dB(A) an der Nordwestfassade im 2. OG berechnet. Der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm von 60 dB(A) wird damit eingehalten. Bei den weiter entfernt liegenden Objekten folgt dann das Objekt 08 (Lübbecker Str. 122,

östlich des Fachmarktzentrums) mit 54,3 dB(A) im 2. OG (Südwestfassade) und das Objekt 03 (Lübbecker Str. 165, nördlich des Fachmarktzentrums) mit 52,7 dB(A) im 1. OG (Südfassade). Die höchsten Pegel bei Objekten mit einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich für das Objekt 05 (Lübbecker Str. 126) mit 50,1 dB(A) im 2. OG (Südfassade).



Nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr

Nachts sind ebenfalls keine Überschreitungen zu verzeichnen. Dies liegt daran, dass weder Parkplatznutzungen noch Anlieferungen etc. vorgesehen sind, da andernfalls die erforderlichen Abstände auf Grund des Spitzenpegelkriteriums nicht eingehalten würden. Ansonsten verursachen die alleine nachts betriebenen Verflüssiger nur geringe Emissionen.

Eine Einhaltung dieser Werte ist gewährleistet, wenn bestimmte Parameter, die den Berechnungen zugrunde gelegt wurden, eingehalten werden. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. im Durchführungsvertrag sind dazu folgende Regelungen zu treffen:

1. Anlieferungen mit Lkw im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind nicht zulässig.
2. Die Öffnungszeiten sind von 07.00 Uhr bis 21.45 Uhr zulässig.

3. *Die Parkplätze sind von 07.00 Uhr bis 21.45 Uhr durch Kunden nutzbar.*
4. *Die beiden Verflüssiger werden jeweils im westlichen Bereich des Daches vorgesehen. Der maximal zulässige Schallleistungspegel beträgt jeweils $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ (gemittelt über eine Stunde).*
5. *Asphalterte Fahrspuren, lärmarme Einkaufswagen*

10.2 Verkehrliche Schallimmissionen

10.2.1 Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Die Berechnungen der schalltechnischen Beurteilung zeigen, dass im Mischgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Verkehrslärms von der L 773 vorliegen.

Aktiver Lärmschutz, z. B. in Form einer Lärmschutzwand, ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse sowie aus Kostengründen nicht umsetzbar. Aus diesen Gründen sind für das Mischgebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (Verwendung schalldämmender Außenbauteile, Grundrissgestaltung, Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite, etc.)

10.2.2 Vorhabenbedingter Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen

Aufgrund von Einwendungen der Anlieger im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind die Auswirkungen des vorhabenbedingten Mehrverkehrs und der baulichen Veränderung einschließlich Anordnung einer Lichtsignalanlage im Bereich der neuen Kreuzung Lübbecke Str. / An der Sporthalle / Parkplatzzufahrt untersucht worden. Entgegen der ursprünglichen Beurteilung, dass die Anordnung der Lichtsignalanlage kein erheblicher baulicher Eingriff ist und damit auch keinen Anspruch auf Lärmschutz auslösen kann, wurde in einer ergänzenden schalltechnischen Beurteilung zum Verkehrslärm eine die Anlieger der Lübbecke Straße begünstigende Beurteilung vorgenommen. Danach wurde unterstellt, dass es sich bei der Anordnung der Lichtsignalanlage und der dafür erforderlichen Ummarkierung im Zuge der Lübbecke Straße doch um einen erheblichen baulichen Eingriff handelt. Daher wurde eine Beurteilung auf der Basis der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vorgenommen. Daraus resultiert für eine Reihe von Anliegern die Feststellung eines Anspruchs auf passiven Lärmschutz (d. h. im Allgemeinen der Einbau von Schallschutzfenstern) dem Grunde nach. Damit ist den Anforderungen an die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der Anlieger ausreichend Rechnung getragen. Die tatsächliche Notwendigkeit und der konkrete Umfang der Maßnahmen sind in einer nachfolgenden Begutachtung der einzelnen Gebäude festzustellen. Zwischen Vorhabenträger und Eigentümer des zu schützenden Gebäudes wird eine Vereinbarung zur Umsetzung und Kostentragung der Maßnahmen geschlossen.

Näheres zu den Einzelheiten ist der schalltechnischen Beurteilung zum Verkehrslärm zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

10.3 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Grünordnung

Zur optischen Gliederung und Abschirmung gegenüber der freien Landschaft bzw. dem Naturschutzgebiet „Rehmerloh-Mennighüffer Mühlenbachtal“ im Süden sowie zu den angrenzenden Grundstücken im Bereich der „Lübbecker Straße“ ist jeweils ein Grünstreifen für eine Sichtschutzpflanzung festgesetzt.

Diese Grünstreifen bzw. Heckenbereiche weisen eine Breite von 6,00 m im Süden (a1) sowie von 3,00 m in den übrigen Bereichen (a2) auf. Diese Anpflanzungsfestsetzungen sind wie folgt konkretisiert:

(a1) Innerhalb der festgesetzten und mit (a1) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Breite von 6 m standortgerechte, heimische Sträucher als dreireihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 1,0 m x 1,5 m zu erfolgen.

(a2) Innerhalb der festgesetzten und mit (a2) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Breite von 3 m standortgerechte, heimische Sträucher als einreihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzung hat mit 5 Pflanzen pro lfm (Schnitthecke) in der Qualität 2 x v, 100 – 125 cm, zu erfolgen.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen ist darüber hinaus festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich ein standortgerechter, heimischer Laubbäume anzupflanzen ist. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 – 20 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche vorzusehen.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimetern über dem Erdboden geschützt. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 22 Bäume vorhanden, die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Nach der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden und die überplanten Bäume von der Satzung freigegeben werden. Für jeden freigegebenen Baum ist

mindestens ein heimischer Laubbaum als Ersatz anzupflanzen. Gemäß dem vorliegenden Vorhaben und Erschließungsplan bzw. dem Bebauungsplan werden acht Satzungsbäume zum Erhalt festgesetzt, wodurch in erster Linie ein Erhalt von sichtverschattenden Strukturen zu angrenzenden Siedlungsbereichen erreicht werden soll. Des Weiteren ist noch die Anpflanzung von 15 Ersatzbäumen vorgesehen um einen Ersatz für die entfallenden Satzungsbäume zu schaffen. Da diese Erhalt- und Pflanzmaßnahmen auf Basis der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne erfolgen, werden die neugepflanzten und zum Erhalt festgesetzten Satzungsbäume nicht zusätzlich in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

11.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Das geplante Fachmarktzentrum ist aufgrund der geplanten Geschossflächengrößen insgesamt als Einkaufszentrum im Sinne der Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG einzustufen.

Die zulässige Geschossfläche im bisherigen Außenbereich ist kleiner als 5.000 m², so dass eine generelle UVP-Pflicht nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG nicht vorliegt. Insgesamt liegt die zulässige und im Durchführungsvertrag festgelegte Geschossfläche über 1.200 m², so dass nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Hier entfällt jedoch gemäß § 17 (2) UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs - die zugleich den Anforderungen einer UVP entspricht - durchgeführt wird.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, *„dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben“* und somit im Weiteren keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

11.3 Eingriffsregelung

Durch die Planung wird ein naturschutzfachlicher Funktionsverlust ermöglicht, der mit 33.626 Werteinheiten (WE) zu beziffern ist.

Zunächst einmal sind so viele Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets eingeplant worden, wie unter Berücksichtigung einer funktionsgerechten und flächensparenden Bauungsstruktur möglich (14.740 WE).

Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein rechnerisches Defizit von 18.886 WE. Eine vollständige Kompensation dieses Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung an anderer Stelle zu gewährleisten.

Hierfür stehen in der Gemarkung Oberbeck, Flur 7 die Flurstücke 170 und 222 in einer Gesamtgröße von 9.647 m² zur Verfügung. Hier sollen im Zuge der Werre-Renaturierung Mulden und Blänken angelegt werden. Diese Ausgleichsfläche ist als Geltungsbereich 2 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 211 und ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Bebauungsplan voll zugeordnet. Regelungen zur Umsetzung der Kompensation werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Umweltprüfung sowie die Eingriffsbilanzierung sind im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert. Der Umweltbericht ist der Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage).

11.4 Artenschutz

Gemäß den gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ ist eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren durchgeführt worden (Stufe I).

Danach bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten bzw. eine erhebliche Betroffenheit von Artenschutzbelangen.

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgeführt, dass die hintere Erschließung des Gebäudekomplexes nicht dauerhaft ausgeleuchtet werden darf, um so insbesondere Vögel und Fledermäuse, die die Gehölze entlang des Rehmerloh-Mennighüffer Mühlenbaches als Leitstruktur nutzen, nicht zu beeinträchtigen.

11.5 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für den Ausbau des vorhandenen Nahversorgungsbereichs an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortsteilzentrum Mennighüffen – innerhalb des förmlich festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichs“ – greift die Stadt Löhne hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus vielen Siedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden Regelungen zur Er-

richtung von ausreichend Fahrradständern inklusive einer E-Bike-Ladestation sowie Stellplätzen für Fahrräder mit Anhängern getroffen.

Die festgesetzten Eingrünungen und Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb der ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Ortslage von Mennighüffen verbessert.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

11.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Die Stadt Löhne stellt die Umweltbelange einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichrangig mit den übrigen Belangen gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung ein.

Allerdings wird hier ein besonderes Gewicht auf die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Mennighüffen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gelegt. Insoweit verbleiben begrenzte Spielräume, innerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich vorzusehen.

Mit den vorgesehenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen zur Grünordnung wird diesem Abwägungsergebnis entsprochen.

Aus diesen Gründen – insbesondere auch aufgrund des vollständigen Ausgleichs des rechnerisch ermittelten Kompensationsdefizits - sieht die Stadt Löhne die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ als ausgewogen und ausreichend an.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Löhne sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä. bekannt.

12.2 Bodenfunde

Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Stadtverwaltung Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege – Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 5200250, Fax: 0521 5200239 zu melden und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

12.3 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Flächen aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

12.4 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Es ist vorgesehen, dass die gesamte Plangebietsfläche von dem Investor für die Einkaufsmärkte erworben wird.

12.5 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umfasst außerdem den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag.

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Löhne und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) geschlossen. Hierin wird vereinbart, dass der Investor die Kosten für die Errichtung des Fachmarktzentrums, die innere Erschließung sowie die Planungskosten hierfür übernimmt. Gleichzeitig wird geregelt, dass der Investor die Kosten für den notwendigen Ausbau der Zufahrtsituation an der L 773 „Lübbecke Straße“ übernimmt. Ebenfalls fallen die Kosten für die Herrichtung und Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche in die Zuständigkeit des Vorhabenträgers. Weiterhin gehen die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Vorhabensbereiches zu Lasten des Vorhabenträgers. Regelungen hierzu werden ebenfalls im Durchführungsvertrag getroffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus einem Lageplan im Maßstab 1:500, Ansichten und Schnitt im Maßstab 1:200 sowie einer Vorhabenbeschreibung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die Ausführung des Vorhabens verbindlich.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Löhne ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2015-03-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Löhne,

.....

Bürgermeister