



**STADT LÖHNE**

**KREIS HERFORD**

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

**Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10 (4) BauGB**

Proj.Nr: 211313  
Datum: 2015-06-04

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Löhne stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ auf, um am Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der L 773 „Lübbecker Straße“ die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Fachmarktzentrum mit unterschiedlichen Fachmärkten aus dem periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich einschließlich eines Lebensmittelvollsortimenters und –discounters zu schaffen.

Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Umweltbericht erarbeitet, der zu dem Ergebnis kommt, *„dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben“*. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Oberbeck, Flur 7 die Flurstücke 170 und 222.

Zum Umweltbericht ist auch eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren durchgeführt worden. Danach bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten bzw. eine erhebliche Betroffenheit von Artenschutzbelangen.

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 entsprechende Fachgutachten erarbeitet worden.

Die Berechnung der gewerblichen Schallimmissionen auf dem Vorhabengrundstück hat ergeben, dass keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten sind, wenn bestimmte Parameter eingehalten werden, z.B. zeitliche Einschränkungen der Anlieferung, der Öffnungszeiten und der Parkplatznutzung sowie eine bestimmte Anordnung der erforderlichen Verflüssiger, asphaltierte Fahrspuren des Parkplatzes und lärmarme Einkaufswagen.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen des vorhabenbedingten Mehrverkehrs und der baulichen Veränderung einschließlich Anordnung einer Lichtsignalanlage im Bereich der neuen Kreuzung „Lübbecker Straße“ / „An der Sporthalle“ / Parkplatzzufahrt zum Vorhabengrundstück untersucht worden. Aus diesen Berechnungen resultiert für eine Reihe von Anliegern ein Anspruch auf passiven Lärmschutz dem Grunde nach. Die tatsächliche Notwendigkeit und der konkrete Umfang der Maßnahmen werden in einer nachfolgenden Begutachtung der einzelnen Gebäude festgestellt. Zwischen Vorhabenträger und Eigentümer des zu schützenden Gebäudes wird jeweils eine Vereinbarung zur Umsetzung und Kostentragung der Maßnahmen geschlossen.

Die schalltechnischen Berechnungen des Verkehrslärms von L 773 „Lübbecker Straße“ zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Für diesen Bereich (Mischgebiet) wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für die Öffentlichkeit bestand zu Beginn des Verfahrens und später während der einmonatigen öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, sich im Rathaus sowie über das Internet über die Planungsabsichten der Stadt Löhne zu informieren. Aufgrund der vorgetragenen Kritik aus der Öffentlichkeit an der Gesamtgröße des Fachmarktzentrums ist die Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich 5.800 qm um 1.100 qm auf 4.700 qm reduziert worden. Weitere Kritikpunkte bezogen sich auf die Eingrünung zur freien Landschaft, das zusätzliche Verkehrsaufkom-

men sowie die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz. Auch das grundsätzliche Erfordernis für die Ausweisung eines Fachmarktzentrums an diesem Standort wurde seitens einiger Bürger in Frage gestellt. Im Rahmen der Gesamtabwägung ist die Stadt Löhne jedoch zu dem Ergebnis gelangt, dass es nicht 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 positive Entwicklung des Ortsteils Mennighüffen aber auch der Gesamtstadt von Löhne gesehen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Löhne geäußert. Die gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt.

### **3. Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da die Stadt Löhne den Bebauungsplan Nr. 211 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufstellt, stellte sich die Frage nach grundlegenden Planungsalternativen in diesem Verfahren nicht.

Allerdings ist im Rahmen des Verfahrens eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden, in der unterschiedliche Varianten hinsichtlich der Lage und der Ausbauqualität einer neuen Verkehrsanbindung an die L 773 „Bünder Straße“ untersucht worden sind. Die hierin aufgezeigte Ausbauvariante in Form einer ampelgeregelten Kreuzung ist aufgrund der überwiegenden Vorteile in den Bebauungsplan übernommen worden.

Wallenhorst, 2015-06-04

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

i.V. 

.....  
Desmarowitz

Löhne, .....

.....  
Bürgermeister