

Niederschrift

über die Bürgerversammlung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L 773)“ zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.09.2016 im großen Sitzungssaal der Stadt Löhne

Teilnehmer: s. beigefügte Liste

Beginn der Versammlung: 18.00 Uhr

Ende der Versammlung : 19.15 Uhr

Herr Niemeyer begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie den Referenten, Herrn Tischmann, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten. Zu Beginn erläutert Herr Niemeyer das allgemeine Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Herr Niemeyer führt aus, dass die Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes die Neustrukturierung der Parkflächen im Bereich des Marktkaufs und des Tooms sind wie auch der Neubau eines Tedox-Marktes ist. Seitdem der Rat den Aufstellungsbeschluss im November 2015 gefasst hat sind viele planerischen Vorbereitungen getroffen worden, um die Realisation zu klären.

Herr Tischmann erläutert die beabsichtigte Planung. Dabei legt er noch mal Wert darauf zu verdeutlichen, dass dies ein sehr früher Stand der Planung ist und die Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Er erklärt, dass der alte Bebauungsplan weiter bestehen wird und nur ein Teilgebiet geändert wird. Vor dem Hintergrund, dass der Marktkauf selbst an einer Neustrukturierung der bestehenden Parkplätze interessiert war, haben die Eigentümer von Marktkauf und Toom die neue Fläche erworben, um dort nun weitere Parkplätze und einen Neubau zu realisieren. Der neu zu bauende Tedox-Markt soll eine maximale Verkaufsfläche von 3.200 m² erhalten mit ca. 110 dazu angeordneten Stellplätze. Im Vergleich zur Bestandssituation ergeben sich für den Marktkauf und den Toom zusammen etwa 280 neue Stellplätze. Die künftigen Stellplatzanlagen werden also nach aktuellem Stand der Planung insgesamt etwa 1.000 Stellplätze, statt vorher etwa 620, umfassen.

Des Weiteren legt **Herr Tischmann** dar, dass der Flächennutzungsplan dafür geändert werden muss, da eine solche Nutzung die Ausweisung „Sondergebiet“ erfordert wohingegen derzeit „Gewerbegebiet“ ausgewiesen ist. Er betont, dass kein Verkehr über die Straße „Kattwinkel“ geleitet werden soll sondern die heutige Zufahrt in ihrem Zustand erhalten bleibt und auch der Lieferverkehr des Tedox darüber abgewickelt wird. Außerdem wird auch das Thema Schallschutz noch einmal gesondert erklärt und darauf hingewiesen, dass es Regelwerke gibt, deren Grenzwerte eingehalten werden müssen. Außerdem wird dargelegt, dass die Leitungstrassen, die sich an der Grenze zur Wohnbebauung befinden, freigehalten werden müssen und daher sowohl das Gebäude wie auch die Schallschutzwand weiter von der Wohnbebauung abrücken. Abschließend empfiehlt Herr Tischmann,

auch die öffentlichen Beratungen im Fachausschuss weiter zu verfolgen, da dies im Interesse der Anlieger liege.

Herr Niemeyer dankt Herrn Tischmann für die Erläuterungen und lädt die Bürger dazu ein, ihre Fragen zu äußern.

Frau (A.) befürchtet, dass sich der Verkehr in der Straße „Sandkuhle“ dauerhaft erhöhen wird.

Herr Niemeyer weist darauf hin, dass die Planung eine Verkehrslenkung über die „Sandkuhle“ nicht vorsieht. Wenn jemand die Straße „Sandkuhle“ benutzen würde, wohl um den Rückstau vor der Ampel Albert-Schweizer-Straße/Lübbecker Straße zu umgehen. **Herr Tischmann** fügt hinzu, dass durch die Erweiterung der Parkfläche des Marktkaufs der Parkdruck gemindert wird. Daher kann es förderlich sein, wenn die Stellplatzanlage und damit womöglich auch die Straße Sandkuhle entlastet werden.

Herr (B.) befürchtet, dass durch den Bau des Tedox eine Wertminderung seines Grundstückes ergeben könnte.

Herr Niemeyer erläutert, dass pauschal kein Wertverlust zu bescheinigen sei. Planungsrechtlich gebe es im Übrigen kein subjektives Recht, dass ein bestimmter Bereich von Bebauung freizuhalten sei. Im Rahmen der Baufreiheit könne jeder sein Grundstück im Rahmen der Baugesetze bebauen.

Herr (C.) möchte noch einmal betonen, dass er denkt, dass Tedox keine attraktive Gestaltungslinie seiner Gebäude hat.

Herr Tischmann informiert, dass bei einer Tedox-Filiale in Gütersloh die Fassade in einem angenehmen anthrazit-grau gehalten wurde.

Unter den **Bürgern** kommt die Frage auf, was mit dem anscheinend an den Grundstücken liegenden Wall passiert.

Darauf kann **Herr Tischmann** antworten, dass die komplette Fläche zunächst geplant wird. Außerdem sei in der aktuellen Planung noch keine Feuerwehrumfahrt integriert, wodurch sich das Gebäude noch mal weiter von der Wohnbebauung entfernen wird.

Frau (D.) möchte daraufhin wissen, ob die gesamte Fläche asphaltiert wird und ob die Feuerwehrumfahrt direkt an den Grundstücksgrenzen liegen wird.

Herr Tischmann erläutert, dass zunächst der von Bebauung freizuhaltende Leitungstreifen an den Grundstücken verläuft, danach wird sich die Feuerwehrumfahrt anschließen.

Die anwesenden **Bürger** befürchten, dass die Feuerwehrumfahrt auch für die Anlieferung benutzt werden wird.

Dies kann **Herr Tischmann** verneinen. Auch Kunden werden diese Umfahrt nicht benutzen dürfen.

Frau (A.) erkundigt sich nach der Lage der Lärmschutzwand.

Herr Tischmann legt noch einmal auch anhand der Pläne dar, dass von der Wohnbebauung aus gesehen zunächst der Leitungstreifen verlaufen wird, danach die Fläche für eine Lärmschutzwand und sich danach Feuerwehrumfahrt und Gebäude anschließen werden. Eine Lärmschutzwand sei

vorbehaltlich der Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung nur in dem nördlichen Teil vorgesehen, in dem der Parkplatz direkt an die Wohnbebauung grenze. An dem Gebäude werde die zu erwartende Lärmschutzwand nur noch wenige Meter bestehen, da im weiteren Verlauf das Gebäude selbst eine Lärmschutzfunktion übernehmen werde.

Frau (E.) möchte wissen, zu welchen Zeiten der Tedox beliefert werden wird.

Herr Tischmann erklärt, dass dies in dem noch durchzuführenden Schallgutachten erfasst wird. Sehr wahrscheinlich wird dies nur tagsüber (also von 6.00 bis 22.00 Uhr) erfolgen.

Frau (A.) fragt, was passiert, wenn der Betrieb sich nicht nach den festgehaltenen Werten richtet.

Herr Niemeyer führt daraufhin aus, dass der Betreiber dann nochmal nachweisen muss, dass er die Schutzansprüche einhält.

Herr (B.) befürchtet, dass der Tedox Dinge beantragen wird, die er selbst nicht einhalten wird.

Herr Niemeyer legt dar, dass es nicht im Interesse des Investors liege könne, eine Investition zu tätigen, die außerhalb des genehmigten Rahmens liege.

Herr (F.) möchte wissen, in welcher Form der Schallschutz verwirklicht wird.

Herr Niemeyer betont, dass hierzu zunächst noch die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung abzuwarten seien.

Herr (F.) merkt an, dass mehr Parkplätze und mehr Fahrwege ein erhöhtes Verkehrsaufkommen produzieren werden und erhöhte Rückstauungen zu erwarten seien. Er fragt, ob der Knotenpunkt, also die Einfahrt, noch in einer Weise verbessert wird.

Herr Tischmann verweist darauf, dass die Funktionsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastung in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde.

Herr (F.) hat größte Bedenken, dass man bei einem Rückstau auf der Albert-Schweizer-Straße aus ihrer Straße „Sandkuhle“ regelmäßig nicht mehr auf die Albert-Schweizer-Straße abbiegen kann. Er befürchtet, dass die Belange der Anwohner ungenügend im Verkehrsgutachten berücksichtigt wurden. Daraufhin fragt **Frau (E.)** wie ein solches Verkehrsgutachten erstellt wird. Sie ist der Auffassung, dass ihr die geplante Erweiterung um fast 400 Parkplätze überdimensioniert vorkomme.

Herr Niemeyer erläutert, dass ein Verkehrsgutachten unter anderem auf Verkehrszählungen an Tagen mit typischen Verkehrslagen basiert und durch Verkehrsmodellrechnungen ermittelt wird, wie sich das Vorhaben in den Verkehr einfügt. Dies kann dann z.B. auch Grundlage für die Erstellung von Grünphasenberechnungen sein, die maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrsabwicklung haben.

Frau (D.) gibt zu bedenken, dass es an Feiertagen gar nicht möglich sei, von der Straße „Sandkuhle“ in die Albert-Schweizer-Straße abzubiegen, da sich der Verkehr soweit zurückstauet.

Frau (E.) befürchtet, dass in wenigen Jahren ein Markt mit größerer Anziehungskraft, wie ein Aldi, das Gebäude des Tedox übernehmen könnte.

Herr Tischmann betont, dass sich ein solcher Markt dann auch wieder den gleichen Prüfungen unterziehen müsste wie sie derzeit auch durchgeführt werden. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan beziehe sich jedenfalls auf das konkrete Vorhaben „Tedox“. Andere Nutzungen sind nicht ohne weiteres zulässig.

Frau (A.) möchte wissen, ob es beabsichtigt ist, die Nutzungsmöglichkeiten des Parkplatzes am Sonntag einzuschränken, da dort oft Veranstaltungen durchgeführt werden, die sehr laut seien. **Herr (B.)** bestätigt dies. **Frau (E.)** ergänzt, ob es möglich sei, Marktkauf eine Auflage zu erteilen, die Flohmärkte, Autotreffs oder ähnliche Veranstaltungen an einem Sonntag untersagt. Diese würden eben extrem durch die Laustärke stören.

Herr Niemeyer erläutert, dass Aktivitäten, die nicht dem eigentlichen baulichen Nutzungszweck dienen, eher ordnungsrechtlich relevant sein könnten. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes sieht er keine Regelungsmöglichkeit. Im Übrigen erläutert er, dass der überwiegende Teil des Marktkauf Parkplatzes nicht Teil des Änderungsverfahrens sei.

Die Bürger bemängeln, dass selbst in dem Areal, das Teil des Bebauungsplanes ist, sonntags auch schon Veranstaltungen durchgeführt werden.

Herr Niemeyer schlägt vor, dass die Verwaltung mit dem Betreiber in Kontakt treten werde, um auf privatrechtlicher Ebene eine Regelung herbeizuführen.

Frau (A.) möchte wissen, ob man sich durch die Änderung der betreffenden Fläche von Gewerbegebiet in Sondergebiet einen höheren Lärmpegel gefallen lassen müsste.

Dies kann **Herr Tischmann** ausschließen, da sich die Grenzwerte nach der Widmung der Fläche richten, auf der die Anwohner wohnen. Diese würde aber nicht geändert.

Frau (D.) bedauert, dass ihr keiner die Nachteile dieser Planung erläutert. Sie habe das Gefühl, selber nicht zu wissen, welche Nachteile auf sie zukommen.

Herr Niemeyer legt dar, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Anwohner und Bauherren zu finden sei. Dieses sei Aufgabe der Stadt Löhne als Plangeber. Dennoch sollten sich auch die Bürger bemühen, Anmerkungen anzubringen und die Planung aufmerksam zu verfolgen.

Herr Tischmann fordert die Bürger noch einmal dazu auf, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, da nur so sichergestellt werden kann, dass die Dinge genau so verstanden werden, wie sie gemeint sind.

Nachdem keine weiteren Fragen zu verzeichnen sind bedankt sich Herr Niemeyer für die sachliche Diskussion und weist darauf hin, dass bis zum 30. September die Unterlagen im Rathaus erneut eingesehen und weitere Fragen beantwortet werden können. Die Versammlung wird um 19.15 Uhr beendet.

(Niemeyer)

Verhandlungsleiter