



N i e d e r s c h r i f t

**über die Bürgerversammlung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 der Stadt Löhne
„Alter Sportplatz Ostscheid“ sowie zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

**im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.12.2006
im Gemeindehaus Siemshof, Siemshofer Kirchstraße 51, Löhne**

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 18.00 Uhr

Ende der Versammlung: 19.10 Uhr

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Vorstellung der Vertreter des Bauamtes der Stadt Löhne sowie des Vertreters des beauftragten Planungsbüros und des Bevollmächtigten des Vorhabenträgers erläutert **Herr Helten** den Zweck der Veranstaltung. Danach erfolgt die öffentliche Anhörung im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Die Beteiligung dient der frühzeitigen Information der Bürger über die beabsichtigten Ziele und Zwecke der Planung. Auf die weitergehende Möglichkeit zur Einsichtnahme und Äußerung von Anregungen bis zum 12.01.2007 im Rathaus der Stadt Löhne wird hingewiesen.

Planungsgeschichtlich erläutert **Herr Helten**, dass bereits am 12.11.2003 eine Bürgerversammlung stattfand. Diese diente der frühzeitigen Information der Bevölkerung über die Entwicklungsabsichten auf der Fläche des Sportplatzes Ostscheid. Seitdem haben sich die Planungsabsichten konkretisiert und es hat ein Austausch mit der Interessengemeinschaft „Sportplatz Ostscheid“ stattgefunden. Die heutige Bürgerversammlung dient der bewussten Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Information der Bevölkerung über das konkrete Planvorhaben.

Laut **Herrn Helten** ist vorgesehen, die Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf nach der Beteiligungsphase im Februar 2007 im Planungs- und Umweltausschuss zu beraten. Nach dem Entwurfsbeschluss des Stadtrates ist beabsichtigt, den Bebauungsplanentwurf im März/April

2007 offen zu legen und im II. Quartal 2007 vor den Sommerferien den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

Nachfolgend erläutert **Herr Reinold, Planungsbüro REINOLD** anhand einer Power-Point-Präsentation Lage, Inhalte sowie die vorgesehene Abwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung. Der Regelungsbedarf liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 800 qm. Der geplante Nahversorgungsmarkt (Netto + Schlecker) wird voraussichtlich ca. 1.300 qm Verkaufsfläche aufweisen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die innerhalb des Änderungsbereiches gelegene Wohnbaufläche wird in die Darstellung Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ geändert. Die angestrebte Verkaufsfläche steht nicht entgegen regional- und landesplanerischer Zielsetzungen; vielmehr wird eine Versorgungslücke im Ortsteil Ostscheid geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, welcher sich aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zusammensetzt, trifft sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen. Hervorzuheben ist die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Nord-Süd-Richtung auf dem westlichen Grundstücksteil als Maßgabe für die Lage und Ausrichtung des Baukörpers. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und die Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 6,50 m wird die Höhenentwicklung reglementiert. Weiterhin wird als Art der Nutzung ein Sondergebiet Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt, wobei die maximale Verkaufsfläche auf 1.300 qm begrenzt wird. Die Begrenzung erfolgt mit der Maßgabe keine Kaufkraft aus der Nachbarschaft abzuziehen. Darüber hinaus werden zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, um nicht den Einzelhandel in der Innenstadt zu schädigen

Die Erschließung des Nahversorgungsmarktes erfolgt über eine neue Zufahrt an der Werster Straße. Hierbei ist die vorhandene Fahrbahn aufzuweiten, so dass aus Richtung Osten kommend eine Abbiegehilfe für Linksabbieger eingerichtet werden kann. Weiterhin ist eine Querungshilfe vorgesehen. Weitere Zufahrten zum Gelände sind nicht geplant. Die o.g. Erschließung ist aus den Ergebnissen eines Verkehrsgutachtens abgeleitet worden.

Weiterhin sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den Nahversorger selbst sowie durch die induzierten Verkehre im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt worden. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Herr Reinold verweist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das schalltechnische Gutachten im Bauamt der Stadt Löhne.

Aus der nachfolgenden **Diskussion** ergeben sich die folgenden Wortbeiträge und Anregungen zum Planverfahren:

Frau (A.) verweist auf ihre Eingabe.

Herr Helten bestätigt, dass er die Eingabe entgegengenommen hat und erinnert noch einmal daran, dass Eingaben noch bis zum 12.02.2007 eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden können.

Herr (B.) erkundigt sich nach dem Gebäudeabschluss zum Spielplatz bzw. nach einer geplanten Trennung zwischen Nahversorger- und Spielplatzfläche.

Herr Kolodziejczyk (Profilia GmbH als Investor) erläutert, dass eine Arkadengestaltung zwischen Parkplatz/Anlieferung und Spielplatz vorgesehen ist. Die Arkade kann zusätzlich auf der zum Spielplatz gewandten Seite begrünt werden.

Frau (C.) stellt die Frage nach der Ausrichtung des Gebäudes. Vorausgehende Planungsvarianten sahen eine Positionierung des Baukörpers in Ost-West-Richtung vor; die jetzige Planung sieht eine Positionierung des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung vor.

Herr Reinold erklärt, dass die Ausrichtung des Gebäudes aus schalltechnischen Gründen gewählt wurde, um über den Baukörper eine Abschirmung der angrenzenden Wohnnutzung vor Lärmimmissionen zu bewirken. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass es sich um eine gute Architektur handelt, bei der Wert auf die Fassadengestaltung gelegt wird. Zusätzlich ist entlang der Westgrenze zwischen Wohnbebauung und Nahversorgungsmarkt eine Bepflanzung vorgesehen.

Herr (D.) erkundigt sich nach der vorgesehenen Begrenzung und den einzuhaltenden Abständen zu seinem westlich angrenzenden Grundstück. Weiterhin bemängelt er, dass im Vergleich zur jetzt angestrebten max. Gebäudehöhe von 6,50 m frühere Konzepte eine Gebäudehöhe von nur max. 4,50 – 5,00 m vorsahen.

Herr Reinold erläutert, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen ist. Der zum Nachbargrundstück einzuhaltende Grenzabstand richtet sich nach der Gebäudehöhe und ist in der BauO NW geregelt.

Bezugnehmend auf die Gebäudehöhe ergänzt **Herr Helten**, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine konkrete Investorenplanung handelt, der ein bestimmtes Projekt zu Grunde liegt. Das war bei vorausgehenden Entwürfen nicht der Fall.

Herr Kolodziejczyk führt aus, dass der Hauptbaukörper, der von Netto genutzt wird, eine Gebäudehöhe von ca. 6,00 m anstrebt; der vorgelagerte Anbau, der voraussichtlich von einem Drogeriemarkt bezogen wird, wird eine Gebäudehöhe von ca. 4,00 – 4,50 m aufweisen. Der Baukörper wird mit einem Flachdach ausgebildet werden. Herr Kolodziejczyk bietet Herrn Sander an, in einem gemeinsamen Ortstermin die Grenzgestaltung (Bepflanzung oder Zaun) abzustimmen.

Bezugnehmend auf die Grenzgestaltung weist **Herr Reinold** darauf hin, dass hier bestimmte Pflanzabstände nach Nachbarrecht einzuhalten sind. Auch er hält den Vorschlag eines gemeinsamen Abstimmungstermins vor Ort für sinnvoll, da im Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit vorgesehen ist.

Zur Erschließung des Nahversorgungsmarktes erkundigt sich **Herr (D.)**, ob auch eine separate Abbiegespur aus Richtung Westen geplant ist.

Herr Reinold verneint die Frage und weist darauf hin, dass nur eine Spuraufweitung als Linksabbieger aus Richtung Osten vorgesehen und auch erforderlich ist. Die Verkehrsuntersuchung zeigt im Ergebnis, dass auf Grund der prognostizierten Verkehrsmengen eine westliche Abbiegespur nicht erforderlich ist. Er gibt zu bedenken, dass ein überdimensionierter Kreuzungsbereich auch verkehrsinduzierend wirken kann. Dies würde der Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten wie denen der Fußgänger und Radfahrer zu wider laufen.

Herr Helten ergänzt, dass das Rechtsabbiegen im Regelfall kein Problem darstellt; der Verkehrsfluss aus Richtung Westen wird bei der vorliegenden Planung nicht durch Wartevorgänge behindert.

Frau (E.) erkundigt sich nach dem Erhalt der Bushaltestelle. Weiterhin stellt sie konkrete Fragen zum Ort der LKW-Anlieferung, zu den Öffnungszeiten des Marktes, zur Platzierung der Kühlaggregate und zum Standort von Altglascontainern.

Zur Bushaltestelle antwortet **Herr Helten**, dass der Bus zukünftig auf der Fahrbahn halten wird, was einer heutigen verkehrstechnischen Planung entspricht. Die vorhandene Bushaltebucht kann bei der Umgestaltung des Zufahrtbereiches nicht erhalten bleiben.

Herr Kolodziejczyk erläutert die bautechnischen Fragen. Und zwar erfolgt die Anlieferung im südlichen Gebäudeteil; hier ist eine Einhausung geplant. Zum Spielplatz hin ist eine Abpflanzung vorgesehen. Die Kühlaggregate werden hinter der Auskragung auf dem Flachdach des Gebäudes vorgesehen; nicht wie bei früheren Gebäuden an der Rückwand. Die Geräusch-

emissionen der Kühlaggregate sind im schalltechnischen Gutachten bereits berücksichtigt worden. Glascontainer sind vom Vorhabenträger nicht geplant. Zu den Öffnungszeiten erklärt Herr Kolodziejczyk, dass der Netto-Markt voraussichtlich zwischen 8 und 20 Uhr geöffnet sein wird; die Zeiten richten sich allerdings auch nach der Nachfrage.

Zur Schalltechnik führt **Herr Reinold** aus, dass eine Dämmung der Kühlaggregate möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Richtwerte - wie sie im schalltechnischen Gutachten bereits dargelegt ist - nachzuweisen. Die Anlieferung wird in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen. Maßgeblich sind hier die Richtwerte der TA-Lärm.

Breiten Raum nimmt die Diskussion um die geplante Ansiedlung eines Schlecker-Marktes in dem dem Netto-Markt vorgelagerten Gebäude ein. **Frau (F.)** erkundigt sich, ob ein Drogeriemarkt entbehrlich ist, da Netto ebenfalls Drogerieartikel verkauft. Unter dieser Voraussetzung könnte auf den Anbau verzichtet werden.

Herr Kolodziejczyk informiert, dass die Fa. Profilia mit Schlecker als Mieter für den vorgelagerten Anbau in Verhandlung steht. Er begründet die Notwendigkeit eines Drogeriemarktes mit der Wirtschaftlichkeit des Objektes. Voraussetzung für die Ansiedlung eines Schlecker-Marktes ist allerdings, dass dieser die geplante Architektur akzeptiert.

Herr Helten ergänzt, dass sowohl die Stadt als auch die Politik Wert auf die Architektur und damit die abgestufte Ausbildung des Baukörpers legen. Die alleinige Errichtung des Netto-Marktes als Hauptbaukörper ohne Nebengebäude erscheint an dieser Stelle städtebaulich weniger vertretbar.

Herr (G.) wendet ein, dass die Ansiedlung eines Schlecker-Marktes im Gegensatz steht zu dem Anspruch eine schöne Architektur umsetzen zu wollen, da Schlecker üblicherweise „nur das Nötigste“ leistet. Seiner Meinung nach wäre ein DM-Markt geeigneter.

Herr Kolodziejczyk stellt klar, dass grundsätzlich auch ein DM-Markt geeignet wäre. Dieser benötigt aber eine Verkaufsfläche von mindestens 500 qm und nicht wie im Konzept vorgesehen eine Verkaufsfläche von nur 250 qm.

Herr Helten erinnert daran, dass sich die Politik auf Grund der Architektur für die Fa. Profilia ausgesprochen hat. Gleichzeitig hat die Angebotsvielfalt den Ausschlag für die Fa. Netto gegeben. Die Architektur ist an diesem Standort ausschlaggebend; die Nutzung hat sich hier „einzu-fügen“.

Herr Kolodziejczyk führt weiterhin aus, dass es noch weitere Bewerber für die Flächen im vorgelagerten Gebäude gibt. Da die Fa. Schlecker allerdings als 1. Bewerber aufgetreten ist, gilt hier „das Gebot der Fairness“, wonach in erster Linie mit Schlecker verhandelt wird.

Herr (H.) gibt zu bedenken, dass in einem freien Wettbewerb auf jeden Fall andere Interessen angehört werden sollten. Abschließend kann der Fa. Schlecker „das letzte Wort“ bei den Verhandlungen eingeräumt werden. Zielsetzung sollte es aber sein, die Nachfrage der Bevölkerung zu befriedigen.

Herr Kolodziejczyk erwähnt nochmals, dass natürlich auch Gespräche mit anderen Interessenten geführt werden. Solange die Fa. Schlecker allerdings ihre vertraglichen Zusagen einhält, besteht kein Grund, diese nicht als Mieterin zu akzeptieren.

Herr (I.) erkundigt sich nach der Größe der Spielplatzfläche. Vorausgehende Konzepte, die auch im Rat vorgestellt wurden, sahen 1.800 qm vor; im Bebauungsplanvorentwurf sind nur noch 1.400 qm als Spielplatzfläche vorgesehen.

Herr Helten erklärt, dass der vorliegende Plan Gegenstand der letzten Beschlussfassung ist.

Herr (J.) bemerkt, dass vorher durchaus im politischen Raum der Beibehalt einer größeren Spielplatzfläche diskutiert und auch von der LBA unterstützt wurde. Allerdings konnte sich die LBA nicht durchsetzen; mehrheitlicher politischer Wille war es, das vorliegende Konzept weiter zu verfolgen.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Helten** die Versammlung mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 12.01.2007 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt.

Löhne, den 18.12.2006

Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Helten
Verhandlungsleiter

gez. Brand
Schriftführerin

Anlage: Teilnehmerliste