

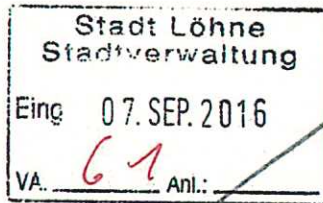


Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

Gerald Blome
Referent

IHK Ostwestfalen zu Bielefeld | Postfach 10 03 63 | 33503 Bielefeld

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Frau Anke Nattkemper
Oeynhausener Str. 41
32584 Löhne



Ihr Zeichen/Nachricht vom
61-26-20/BPlan_Nr

Ansprechpartner/in
Gerald Blome

E-Mail
g.blome@ostwestfalen.ihk.de

Tel.
0521 554-236

Fax
0521 554-180

Datum
6. September 2016

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 -3. Änderung - "Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L773) zwischen A30 und der Albert-Schweitzer-Straße/Osttangente" der Stadt Löhne

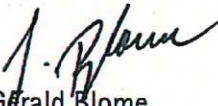
Sehr geehrte Frau Nattkemper,

die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bedankt sich für die Beteiligung an der o. g. Verfahren.

Wir haben Anregungen und Bedenken gegen die o. g. Planung vorzubringen und verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB sowie Einzelhandelserlass NRW vom 19. August 2016, die diesem Schreiben angehängt ist.

Für Rückfragen und Gespräche stehen wir gern zur Verfügung.

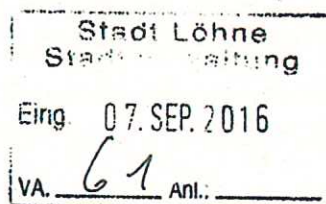
Freundliche Grüße


Gerald Blome

Gerald Blome
Referent

IHK Ostwestfalen zu Bielefeld | Postfach 10 03 63 | 33503 Bielefeld

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Frau Anke Nattkemper
Oeynhausener Str. 41
32584 Löhne



Ihr Zeichen/Nachricht vom
61-26-20/128/25.07.2016

Ansprechpartner/in
Gerald Blome
E-Mail
g.blome@ostwestfalen.ihk.de

Tel.
0521 554-236

Fax
0521 554-180

Datum
19. August 2016

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 128 und 3. FNP-Änderung im Parallelverfahren

Sehr geehrte Frau Nattkemper,

die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bedankt sich für die Beteiligung an der o. g. Bauleitplanung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB sowie Einzelhandelserlass NRW.

Das Vorhaben zur Umsiedlung des Renovierungsdiscounters Tedox vom jetzigen nicht-integrierten Standort an der Oeynhausener Straße auf ein Grundstück am SB- Warenhaus Marktkauf (ebenfalls nicht integriert) ist bereits 2013 bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne angekündigt worden. Das Vorhaben wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung gutgeheißen, um dem Unternehmen Perspektiven zu bieten und im Stadtgebiet zu halten. Der Einzelhandelsbesatz am Altstandort soll weiter minimiert werden. Den Unterlagen beigelegt ist die gutachterliche Auswirkungsanalyse, der ein Rahmenkonzept zugrunde liegt.

Die vorliegende Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen für die geplante Umsiedlung sowie eine Neuordnung um Tedox, Marktkauf und den ebenfalls vorhandenen Baumarkt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Tedox-Verlagerung an den nun erweiterten dezentralen Agglomerationsstandort keine negativen Fernwirkungen zu erwarten sind. Methodisch betrachtet das Gutachten nicht nur die geplante Erweiterung der Tedox-Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.900 m² auf dann 3.200 m², sondern auch ein „worst case-Szenario“, wenn sich am Altstandort zulässigerweise ein weiteres Unternehmen mit gleichartigem Sortiment ansiedeln könnte.

In den Vorgesprächen ist Einigkeit mit der Stadt Löhne erzielt worden, den Altstandort an der Oeynhausener Straße bezüglich Einzelhandel zu minimieren, während die angestrebte Konzentration im Plangebiet an der Albert-Schweitzer-Straße hier als Ausnahme, auch in Kombination mit der städtebaulichen Neuordnung, von Seiten der Wirtschaft akzeptiert wird. Auch die geplante Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 300 m² wird von uns unkritisch gesehen.

Kritisch allerdings sehen wir die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente von 300 m², wie am Altstandort festgeschrieben, auf 490 m². Das würde nun einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 15 % entsprechen, die verbindlich als Ziel 5 des LEP NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ im August 2016 per Kabinettsbeschluss nochmal bestätigte festgelegte Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente würde so bewusst überschritten. Die Begründung im Gutachten für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung ist für uns nicht nachvollziehbar. Die Unterscheidung der Gutachter der Randsortimente in hochwertige und weniger hochwertige Waren rechtfertigt aus unserer Sicht nicht die Überschreitung der festgelegten Grenze. Ein zukünftiger Ausschluss der höherwertigen Sortimente auf der kritischen Fläche findet auch nicht statt, eine Steuerung von zentrenrelevanten Rest- und Sonderpostenwaren müsste zusätzlich erfolgen. Auch letztere führen zu erhöhter Attraktivität und Mitnahmeeffekten am Discountstandort zu Lasten der Innenstadt. Die geplante Überschreitung der festgelegten Obergrenze hätte aus unserer Sicht sehr wohl Auswirkungen auf das bestehende Versorgungszentrum in Löhne. Wir halten sie für nicht vereinbar mit den o. a. Zielen des LEP NRW. Entsprechend sollte die Festlegung auf 10 % für zentrenrelevante Randsortimente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigung erfolgen. Die Gesamtverkaufsfläche erweitert sich ja bereits grundsätzlich.

Für Rückfragen und Gespräche stehen wir gern zur Verfügung.

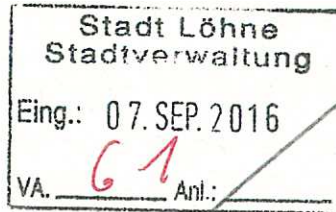
Freundliche Grüße



Gerald Blome

IHK Ostwestfalen zu Bielefeld | Postfach 10 03 63 | 33503 Bielefeld

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Frau Anke Nattkemper
Oeynhausener Str. 41
32584 Löhne



Ihr Zeichen/Nachricht vom
61-26-20/BPlan_Nr

Ansprechpartner/in
Gerald Blome

E-Mail
g.blome@ostwestfalen.ihk.de

Tel.
0521 554-236

Fax
0521 554-180

Datum
6. September 2016

3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne

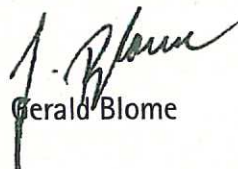
Sehr geehrte Frau Nattkemper,

die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bedankt sich für die Beteiligung an der o. g. Verfahren.

Wir haben Anregungen und Bedenken gegen die o. g. Planung vorzubringen und verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB sowie Einzelhandelserlass NRW vom 19. August 2016, die diesem Schreiben angehängt ist.

Für Rückfragen und Gespräche stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

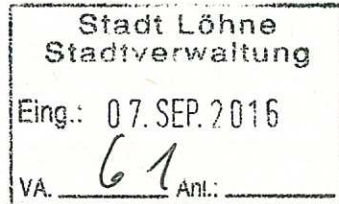


Gerald Blome

Gerald Blome
Referent

IHK Ostwestfalen zu Bielefeld | Postfach 10 03 63 | 33503 Bielefeld

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Frau Anke Nattkemper
Oeynhausener Str. 41
32584 Löhne



Ihr Zeichen/Nachricht vom
61-26-20/128/25.07.2016

Ansprechpartner/in
Gerald Blome

E-Mail
g.blome@ostwestfalen.ihk.de

Tel.
0521 554-236

Fax
0521 554-180

Datum
19. August 2016

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 128 und 3. FNP-Änderung im Parallelverfahren

Sehr geehrte Frau Nattkemper,

die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bedankt sich für die Beteiligung an der o. g. Bauleitplanung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB sowie Einzelhandelserlass NRW.

Das Vorhaben zur Umsiedlung des Renovierungsdiscounters Tedox vom jetzigen nicht-integrierten Standort an der Oeynhausener Straße auf ein Grundstück am SB- Warenhaus Marktkauf (ebenfalls nicht integriert) ist bereits 2013 bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne angekündigt worden. Das Vorhaben wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung gutgeheißen, um dem Unternehmen Perspektiven zu bieten und im Stadtgebiet zu halten. Der Einzelhandelsbesatz am Altstandort soll weiter minimiert werden. Den Unterlagen beigelegt ist die gutachterliche Auswirkungsanalyse, der ein Rahmenkonzept zugrunde liegt.

Die vorliegende Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen für die geplante Umsiedlung sowie eine Neuordnung um Tedox, Marktkauf und den ebenfalls vorhandenen Baumarkt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Tedox-Verlagerung an den nun erweiterten dezentralen Agglomerationsstandort keine negativen Fernwirkungen zu erwarten sind. Methodisch betrachtet das Gutachten nicht nur die geplante Erweiterung der Tedox-Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.900 m² auf dann 3.200 m², sondern auch ein „worst case-Szenario“, wenn sich am Altstandort zulässigerweise ein weiteres Unternehmen mit gleichartigem Sortiment ansiedeln könnte.

In den Vorgesprächen ist Einigkeit mit der Stadt Löhne erzielt worden, den Altstandort an der Oeynhausener Straße bezüglich Einzelhandel zu minimieren, während die angestrebte Konzentration im Plangebiet an der Albert-Schweitzer-Straße hier als Ausnahme, auch in Kombination mit der städtebaulichen Neuordnung, von Seiten der Wirtschaft akzeptiert wird. Auch die geplante Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 300 m² wird von uns unkritisch gesehen.

Kritisch allerdings sehen wir die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente von 300 m², wie am Altstandort festgeschrieben, auf 490 m². Das würde nun einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 15 % entsprechen, die verbindlich als Ziel 5 des LEP NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ im August 2016 per Kabinettsbeschluss nochmal bestätigte festgelegte Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente würde so bewusst überschritten. Die Begründung im Gutachten für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung ist für uns nicht nachvollziehbar. Die Unterscheidung der Gutachter der Randsortimente in hochwertige und weniger hochwertige Waren rechtfertigt aus unserer Sicht nicht die Überschreitung der festgelegten Grenze. Ein zukünftiger Ausschluss der höherwertigen Sortimente auf der kritischen Fläche findet auch nicht statt, eine Steuerung von zentrenrelevanten Rest- und Sonderpostenwaren müsste zusätzlich erfolgen. Auch letztere führen zu erhöhter Attraktivität und Mitnahmeeffekten am Discountstandort zu Lasten der Innenstadt. Die geplante Überschreitung der festgelegten Obergrenze hätte aus unserer Sicht sehr wohl Auswirkungen auf das bestehende Versorgungszentrum in Löhne. Wir halten sie für nicht vereinbar mit den o. a. Zielen des LEP NRW. Entsprechend sollte die Festlegung auf 10 % für zentrenrelevante Randsortimente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigung erfolgen. Die Gesamtverkaufsfläche erweitert sich ja bereits grundsätzlich.

Für Rückfragen und Gespräche stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Gerald Blome

Stellungnahme(n) (Stand: 13.09.2016)

Sie betrachten: 128 - 3. Änderung - "Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente"

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB

Zeitraum: 01.09.2016 - 30.09.2016

Behörde:	Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., Geschäftsstelle Minden-Herford
Frist:	30.09.2016
Stellungnahme:	Erstellt von: Dr. Berger, am: 05.09.2016 , Aktenzeichen: 61-26-20/BPlan_Nr Sehr geehrte Frau Nattkemper, zunächst möchten wir uns für die nochmalige Gelegenheit bedanken, zu der hier vorliegenden Bauleitplanung eine Stellungnahme abzugeben. Wir können Ihnen mitteilen, dass sich gegenüber der in unserer Stellungnahme vom 23.08.2016 dargelegten Sichtweise nichts geändert hat und wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt demnach auf eine weitere Stellungnahme verzichten. (Unser Schreiben vom 23.08.2016 finden Sie in der Anlage noch einmal beigelegt.) Mit freundlichen Grüßen Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. Geschäftsstelle Minden-Herford Dr. Axel Berger Geschäftsführer Anhänge: Neue Datei vom 05.09.2016 um 14:44:54 Uhr (s_44640_stellungn._an_stadt_loehne_wg_tedox-verlagerung.docx)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stadtverwaltung Löhne
Amt für Stadtentwicklung
Frau Anke Nattkemper
Oeynhausener Str. 41
32584 Löhne

23. August 2016

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

Ihr Az.: 61-26-20/128-3
Ihr Schreiben vom 25.07.2016

Sehr geehrte Frau Nattkemper,

bedanken möchten wir uns für die Möglichkeit, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Stellungnahme abzugeben.

Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass mit dieser Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden sollen für die geplante Umsiedlung des Renovierungs-Discounters Tedox vom jetzigen Standort an der Oeynhausener Straße auf ein Grundstück westlich der Marktkauf-Zufahrt.

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Löhne aus dem Jahr 2013 war die Verlagerungsabsicht dieses Unternehmens behandelt worden. Dabei befürworteten die Gutachter eine derartige Betriebsverlagerung insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass für den dann frei werdenden Altstandort an der Oeynhausener Straße eine einzelhandelsbezogenen Nachnutzung weitgehend ausgeschlossen sein würde.

Die vorliegende gutachterliche Auswirkungsanalyse aus April 2016 zu dieser geplanten Tedox-Verlagerung, der u. a. ein vom Eigentümer des aufnehmenden Grundstücks in Auftrag gegebenes städtebauliches Rahmenkonzept unter Einbeziehung des am neuen Standort bereits vorhandenen SB-Warenhauses und des dortigen Baumarktes zugrunde liegt, gelangt zu dem Ergebnis, dass aus der Verlagerung des Renovierungs-Discounters an diesen dezentralen Agglomerationsstandort keine negativen Fernwirkungen in der Stadt Löhne zu erwarten sind.

Dabei berücksichtigt das Gutachten nicht nur die geplante Erweiterung dieses Unternehmens von aktuell rund 2.900 m² Verkaufsfläche auf dann 3.200 m² Verkaufsfläche, sondern gelangt zu diesem Ergebnis auch in einer „Worst-Case-Betrachtung“, die die Möglichkeit berücksichtigt, dass sich am Altstandort der Fa. Tedox ein anderes Unternehmen mit gleichartigem Sortiment ansiedeln könnte, was rechtlich offensichtlich möglich wäre, wenngleich die Stadt Löhne bestrebt ist, diesen Altstandort an der Oeynhausener Straße nicht wieder mit Einzelhandel zu besetzen, was dem Unterzeichner in einer Anfrage bei der Stadt nochmals bestätigt wurde.

Insgesamt ist von unserer Seite die hier angestrebte Konzentration von Einzelhandelsangeboten auf dem Plangebiet an der Albert-Schweitzer-Straße nachvollziehbar. Allerdings sprechen wir uns entschieden dafür aus, dass die Stadt Löhne alle Möglichkeiten ausschöpft, dass der Altstandort an der Oeynhausener Straße nicht wieder mit Einzelhandel belegt wird.

Die geplante moderate Vergrößerung der Verkaufsfläche um 300 m² auf insgesamt 3.200 m² am neuen Standort wäre in unseren Augen noch akzeptabel, die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente von 300 m², wie am Altstandort festgeschrieben, auf nunmehr 490 m², was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 15 % entspräche, müssen wir jedoch entschieden ablehnen. Die Argumentation in der Auswirkungsanalyse, mit der die hierdurch bewirkte Überschreitung der im Ziel 5 des LEP NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente begründet wird, ist für uns nicht nachvollziehbar. Selbst wenn es sich bei diesen zentrenrelevanten Randsortimenten teilweise um ständig wechselnde Rest- und Sonderposten handelt, keine kontinuierliche Ausrichtung der Sortimente auf bestimmte Warengruppen oder Bedarfsbereiche gegeben ist und (zumindest gegenwärtig oder vorübergehend) nicht die typischen zentrenrelevanten, hochwertigen Leitsortimente, sondern „discountorientierte Billigware“ angeboten würde, bedeutet das noch lange nicht, dass auch zukünftig keine hochwertigeren Sortimente aufgenommen werden, die für das Versorgungszentrum der Löhner Innenstadt durchaus relevant sind. Aus diesem Grunde lehnen wir eine Vergrößerung des Anteils der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente über die am Altstandort bislang festgeschriebene Größe hinaus ab.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser ersten Einschätzung haben dienen können und würden uns freuen, über die weitere Entwicklung in diesem Verfahren informiert zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.
Geschäftsstelle Minden-Herford

Dr. Axel Berger
Geschäftsführer

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe
Postfach 100207 · 33502 Bielefeld

Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe

Stadtverwaltung Löhne
32582 Löhne



Kontakt: Herr Üretmen
Telefon: 0521-1082-442
Fax: 0521-1082-400
E-Mail: guerhan.ueretmen@strassen.nrw.de
Zeichen: 2050/40400.020/1.13.03.07/128/L773
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 22.09.2016

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne sowie einer 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Ihr Schreiben vom 31.08.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den mit Ihrem o.g. Schreiben übersandten Bebauungsplanänderung bestehen seitens der Regionalniederlassung Ostwestfalen – Lippe vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern folgendes beachtet wird:

- Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sind die verkehrlichen Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. In diesem Zusammenhang wird u.a. dem Knotenpunkt „L 773 (Albert-Schweizer-Str.) / Zufahrt Parkplatz (Toom/Marktkauf/Tedox)“ mit Zuweisung der Qualitätsstufe D eine ausreichende Verkehrsabwicklung bescheinigt. Sollte dessen ungeachtet an dem v.g. Knotenpunkt (entgegen nachgewiesener Leistungsfähigkeit) vorhabenbedingt aus verkehrstechnischen Gründen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs künftig negativ beeinträchtigt werden oder sich dieser Bereich als Unfallschwerpunkt entwickeln, sind nachträglich durch den Vorhabenträger – soweit erforderlich – geeignete bauliche und/oder verkehrsregelnde Maßnahmen vorzusehen. Vorhabenbedingte Änderungen gehen dabei voll zu Lasten der Stadt bzw. des Vorhabenträgers.

Der Straßenbauverwaltung dürfen aus dem Vorhaben resultierend keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dies impliziert auch die Unterhaltungsmehraufwendungen – evtl. Mehrkosten sind gemäß § 16 StrWG NRW (*Vergütung von Mehrkosten*) auf der Basis der Ablösungsbeträge - Berechnungsverordnung -ABBV 2010- durch die Zahlung eines Einmalbetrages zu erstatten.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe

Stapenhorststr. 119 · 33615 Bielefeld
Postfach 100207 · 33502 Bielefeld
Telefon: 0521/1082-0
kontakt.ml.owl@strassen.nrw.de

- An die klassifizierte Straße (L 773) angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen/ PKW-Stellplätze) sind aus Gründen der Verkehrssicherheit so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Zäune, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, so dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet (Blendschutz) noch abgelenkt (Sichtschutz) wird.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

Uretmen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahnniederlassung Hamm
Postfach 1167 · 59001 Hamm

Stadt Löhne
Amt für Stadtentwicklung
Postfach
32582 Löhne

Autobahnniederlassung Hamm

Kontakt: Herr Hans-Jürgen Meyer
Telefon: 02381/912-307
Fax: 02381/912-370
E-Mail: Hans-Juergen.Meyer@strassen.nrw.de
Zeichen: 20100/4403/2.10.07.05-06/A 30/117,118/16
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 14.10.2016

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne sowie einer 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hier: Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 31.08.2016

-Ihr Zeichen: 61-26-20/BPlan_Nr-

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Bedenken.

Das von Ihnen beigelegte Verkehrsgutachten enthält unserer Meinung nach noch einige Unstimmigkeiten und ist mit uns abzustimmen.

Für notwendige Gespräche hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans-Jürgen.Meyer

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: BIC:
Steuernummer: 319/5972/0701

Autobahnniederlassung Hamm

Otto-Krafft-Platz 8 · 59065 Hamm
Postfach 1167 · 59001 Hamm
Telefon: 02381/912-0
kontakt.anl.ham@strassen.nrw.de

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahnniederlassung Hamm
Postfach 1167 · 59001 Hamm

Stadt Löhne
Amt für Stadtentwicklung
Postfach
32582 Löhne

Autobahnniederlassung Hamm

Kontakt: Herr Hans-Jürgen Meyer
Telefon: 02381/912-307
Fax: 02381/912-370
E-Mail: Hans-Juergen.Meyer@strassen.nrw.de
Zeichen: 20100/4403/2.10.07.05-06/A 30/117,118/16
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 02.02.2017

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne sowie einer 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hier: Erläuterungen zur Stellungnahme vom 14.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der hier vorliegenden **Verkehrsuntersuchung 3. Änderung zum B-Plan 128 „Gebiet östlich der Lübecker Straße (L773) zwischen A30 und der Albert Schweizer Straße“ in Löhne** durch das Ingenieurbüro IPW Wallenhorst wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die L773 nachgewiesen.

Dieser Nachweis wurde für die Spitzenstunde 15:15-16:15 an diesen Knoten und die entsprechende Verkehrserzeugung (Ziel- und Quellverkehr) 15:00-16:00 geführt.

An den Knoten L773 / Lübecker Straße (Spitzenstunde 16:00-17:00) und L733 / Kattwinkel / Steinstraße (Spitzenstunde 16:15-17:15) wurde für die Prognosebelastung auch mit der Verkehrserzeugung des Gewerbegebietes zwischen 15:00 und 16:00 gerechnet. Die wesentlich höhere Verkehrserzeugung (ca.250 Mehrfahrzeuge) zwischen 16:00 und 17:00 blieb hier unberücksichtigt.

Entsprechend sind die Leistungsfähigkeiten und Rückstaulängen für diese Knoten nicht korrekt berechnet.

Nach der HBS Berechnung mit Berücksichtigung der Analyse- und der zu geringen Prognoseverkehrsbelastung staut der Knoten Lübecker Straße/ Steinstraße / Kattwinkel in den südlichen Autobahnknoten zurück. Berechnungen unter Berücksichtigung einer Koordinierung –mit möglicherweise geringeren Stauraumlängen- liegen nicht vor.

Die Verkehrsuntersuchung des Büros IPW ist abgeschlossen.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: BIC:
Steuernummer: 319/5972/0701

Autobahnniederlassung Hamm

Otto-Krafft-Platz 8 · 59065 Hamm
Postfach 1167 · 59001 Hamm
Telefon: 02381/912-0
kontakt.anl.ham@strassen.nrw.de

Durch das Büro PTV werden derzeit im Auftrag der RNL Ostwestfalen die Knotenpunkte / LSA im Zuge der L773 untersucht. Dieses Gutachten beginnt im Norden an der Werster Straße und beinhaltet auch die BAB Knoten sowie die weiteren Knoten bis zum Parkplatz Marktkauf.

Für diese Untersuchung wird an allen Knotenpunkten -unter Berücksichtigung einer allgemeinen Prognose- die jeweilige Spitzenstunde mit dementsprechendem Prognoseaufschlag durch das Gewerbegebiet berücksichtigt. Die derzeit vorliegenden Zwischenergebnisse zeigen auch hier Überstauungserscheinungen der BAB Knoten.

Unter dem Einfluss der Koordinierung der L773 ist ggfls. durch eine zusätzliche Verkehrssimulation der Nachweis zu erbringen, dass die Autobahnknoten leistungsfähig abzuwickeln sind und ein Verkehrsabfluss über die Folgeknoten möglich ist. Überstauungen der BAB Knoten und eine Rückstauung auf die BAB sind auszuschließen.

Ein Nachweis einer Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems mit einer Rückstaufreiheit der BAB liegt derzeit nicht vor. Somit bestehen von hier Bedenken gegen o.g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

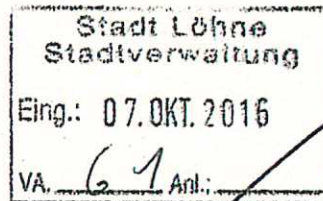
Hans-Jürgen.Meyer



KREIS HERFORD | 32045 Herford

Stadtverwaltung Löhne

32582 Löhne



**Umwelt, Planen und Bauen –
Naturschutz und Regionalplanung**

Karl-Heinz Diekmann

Zi.-Nr. 3.40
Amtshausstraße 2 | 32051 Herford

Tel. 05221/13-2340
Fax 05221/13-2499
Mail k.h.diekmann@kreis-herford.de

Az. 72/61.22.10/06

04.10.2016

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L 773) zwischen der A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße/Osttangente“ sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Ihr Schreiben vom 30.08.2016, Az.: 61-26-20/128-3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Abstimmung mit den Dienststellen innerhalb meines Hauses (untere Landschafts-, Wasser-, Abfallwirtschafts- Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde) gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die beabsichtigte Planung wird von mir mit den dargestellten städtebaulichen Gründen mitgetragen. Inwieweit durch die Änderungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berührt werden, wird im Rahmen der landesplanerischen Anfrage geprüft. Der Planungsbereich soll im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wird zurzeit bearbeitet.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird aufgrund der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan als Sonderfläche für den großflächigen Einzelhandel Rechnung getragen.

Ich weise darauf hin, dass für Vorhaben im Sinn der Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann auf diese Vorprüfung verzichtet werden, wenn die Umweltprüfung des Bauleitplans den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entspricht. Ich rege an, dass diesen Anforderungen genügt und dies entsprechend dokumentiert wird. Ich habe bei der bisherigen Umweltprüfung keine Hinweise darauf gefunden, dass sie nicht den Anforderungen des UVPG genügt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgt bezüglich der **3. Änderung des Bebauungsplans** die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Planungsvorhabens auf Grundlage der

Dienstzeiten

Mo - Do 8:30 - 12:30 Uhr
14:00 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:30 Uhr

Zentrale

Tel. [0 52 21] 13 - 0
Fax [0 52 21] 13 - 19 02
Mail info@kreis-herford.de
Web www.kreis-herford.de

Bankkonten der Kreiskasse Herford

Sparkasse Herford
BLZ 494 501 20 | Kto. 3 806
IBAN DE75 4945 0120 0000 0038 06
BIC WLAHDE44XXX

Volksbank Bad Oeynhausen-Herford eG
BLZ 494 900 70 | Kto. 2 503 885 700
IBAN DE84 4949 0070 2503 8857 00
BIC GENODEM1HFV

schalltechnischen Untersuchung der AKUS GmbH vom 19.09.2016, Auftragsnummer: BLP-15 1134 01.

Es werden die Auswirkungen des geplanten „Todox-Marktes“ unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmvorbelastung auf das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet untersucht.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die geplante Bebauungsplanänderung zu Nutzungen führen wird, die unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Annahmen und Anforderungen, in Einklang mit den nachbarlichen Lärmschutzrechten stehen.

Folgende Anforderungen bitte ich mit in den Bebauungsplan, bzw. den Durchführungsvertrag aufzunehmen:

- die Asphaltierung der Parkplätze (oder gleichwertige Oberflächengestaltung)
- der Erhalt der vorhandenen, nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Lärmschutzwand
- die Begrenzung der Anlieferungszeiten des „Todox-Marktes“ auf 7:00 Uhr bis 20.00 Uhr
- die Sicherstellung, dass ein relevanter PKW-Verkehr vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr verhindert wird.

Besonders hinweisen möchte ich auf die Anmerkungen des Prognoseaufstellers im Hinblick auf eine Nutzungsintensivierung des „Todox-Marktes“. Es wird empfohlen, im Bereich der geplanten Anliefer-/Rangierfläche des Marktes, einen grenznahen Geländestreifen als Immissionsschutzvorsorgefläche festzusetzen. Ggf. erforderliche Lärmschutzwände könnten im Nachgang in dieser Fläche realisiert werden.

Weitergehende Anforderungen werde ich im Genehmigungsverfahren an den „Todox-Markt“ stellen. Insbesondere könnten sich schalltechnische Anforderungen an die Gebäudetechnik ergeben. Eine entsprechend, fortgeschriebene schalltechnische Untersuchung zur Festlegung detaillierter Betriebsbedingungen des Marktes ist in dem Verfahren vorzulegen.

Aus Sicht der **Wasserwirtschaft** wird auf folgendes hingewiesen:

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung muss ordnungsgemäß sichergestellt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser der Parkplatzflächen aufgrund der Größe der Stellflächen einer Regenwasserbehandlung zuzuführen ist.

Ich bitte zu prüfen, inwieweit das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen vor Ort versickert werden kann.

Da sich der Planbereich im hochwassergefährdeten Bereich der Werre befindet, ist bei den Bauvorhaben eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

Weitere Auflagen behalte ich mir für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren vor.

Ich weise darauf hin, dass durch die Neufassung des LWG NRW vom 08.07.2016 der ehemalige § 51 a LWG nun dem § 44 LWG entspricht. Auch die Absätze haben sich inhaltlich geändert.

Aus Sicht der **Landschaftsbehörde** habe ich zum Vorentwurf des Umweltberichtes keine grundsätzlichen Anregungen und Bedenken vorzubringen. Art und Umfang der vorgesehenen Umweltprüfung sind geeignet, die von der Bauleitplanung berührten Umweltbelange methodisch und inhaltlich ausreichend aufzuarbeiten. Ich halte allerdings die Bewertung der öffentlichen Grünfläche im Bestand (Nr. 2, Code 4.3 mit 20.162 m²) mit

2 Punkten für nicht sachgerecht. Die heutige Ausprägung der Fläche als Lagerplatz kann nicht für die Bestandsbeurteilung herangezogen werden. Die bis vor wenigen Jahren vorhandene Waldfläche ist über eine forstrechtliche Genehmigung rechtmäßig umgewandelt worden. Eine Ersatzaufforstung ist durchgeführt. Grundlage für die Bewertung des Bestandes ist die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan als Grünfläche. Die vorgenommene Bewertung mit 2 Punkten entspräche einem Zier- und Nutzgarten mit geringem Anteil heimischer Gehölze. Ein solcher Biotoptyp weist ein sehr viel größeres Störpotential und damit einen geringeren Wert für den Naturschutz auf wie es für eine durchschnittliche Grünfläche erwartet werden kann. Die Eingriffsbilanzierung wird nach der LANUV-Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt. Dort werden für unterschiedlich naturnah ausgeprägte Grünflächen Bewertungsvorschläge gemacht. Eine öffentliche Grünfläche könnte demnach ein Extensivrasen mit 4 Punkten oder eine strukturreiche Grünanlage mit Baumbestand mit 5 Punkten sein. Wenn man berücksichtigt, dass die vorhandene Waldfläche bereits rechtmäßig an anderer Stelle wieder hergestellt wurde, so halte ich es für vertretbar, dass eine Bewertung mit 3 Punkten vorgenommen wird. Dies entspräche einem Zier- und Nutzgarten mit hohem Anteil an heimischen Gehölzen. Diese Bewertung berücksichtigt angemessen das Potential dieser im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die Ausbildung naturnaher Strukturen.

Demgegenüber ist die Bewertung der geplanten Grünflächen als Eingrünung der Stellplatzfläche und anderer schmaler Pflanzflächen mit 2 Punkten sachgerecht, da hier sehr hohe Störeinflüsse durch den Stellplatz auftreten und wegen der z.T. sehr schmalen Ausprägung nur eingeschränkt Biotopstrukturen entwickeln können.

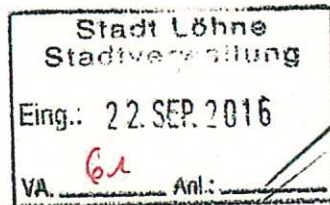
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Karl-Heinz Diekmann



Werre-Wasserverband · Postfach 2155 · 32045 Herford

Stadt Löhne
Frau Anke Nattkemper
Oeynhausener Str. 41
32584 Löhne



Werre-Wasserverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bügelstraße 2
32052 Herford

Internet: www.nrw

Kontakt: Frau Brieskorn

Telefon: 05221 55012

Email: info@werre-wasserverband.de

Zeichen: 32-11 Löhne

Herford, den 20.09.2016

Aufstellung des Bebauungsplanes 128 – 3. Änderung – „Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente“ der Stadt Löhne sowie einer 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
Az.: 61-26-20/BPlan_Nr

Sehr geehrte Frau Nattkemper,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.08.2016 baten Sie um Stellungnahme zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes und des o.g. Flächennutzungsplanes.

In Bezug auf die Aufstellung der beiden o.g. Pläne werden seitens des Werre-Wasserverbandes Bedenken geäußert.

Hintergrund ist die Tatsache, dass sich diese Flächen gem. Hochwasserrisikomanagementrichtlinie im neu ermittelten Überschwemmungsgebiet der Werre befinden.

Gemäß § 77 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten und grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten. Erst wenn Punkte für eine Inanspruchnahme sprechen, tritt eine entsprechende Ausgleichsverpflichtung in Kraft. Der Ausgleich für den Eingriff in den Retentionsraum muss so vorgenommen werden, dass er zeitgleich in gleichem Umfang ausgeführt wird und die Ausgleichsflächen funktional gleichwertig sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Brieskorn)

Kreisstelle Herford-Bielefeld · Ravensberger Straße 6 · 32051 Herford

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
32582 Löhne

Kreisstellen

☒ Herford-BielefeldRavensberger Straße 6, 32051 Herford
Tel.: 05221 5977-0, Fax -33
Mail: herford@lwk.nrw.de☐ Minden-LübbeckeKaiserstraße 17, 32312 Lübbecke
Tel.: 05741 3425-0, Fax -33
Mail: minden@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Balduf-Kelting
Durchwahl (05741) 3425-62
Fax (05741) 3425-9662
Mail steffen.balduf-kelting@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben 61-26-20/128-3
vom 30.08.2016
B-Plan Nr. 128 - 3. Änd. - L773_A30_A.Schweitzer-Str._Osttangente -
19.09.2016.doc
Herford 14.09.2016

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L773) zwischen A30 und der Albert-Schweitzer-Straße/Osttangente“ sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

hier: Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der vorbezeichneten Planung nehme ich als Träger öffentlicher Belange für die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Herford-Bielefeld wie folgt Stellung:

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 und der 3. FNP-Änderung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Bezüglich der noch zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen ist auf den schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen zu achten. Der dauerhafte Entzug von fruchtbaren Flächen aus einer landwirtschaftlichen Nutzung ist zu vermeiden. Dies gilt auch für Bewirtschaftungsauflagen bzw. Extensivierungsmaßnahmen, die einer Aufgabe der Bewirtschaftung gleichkommen.

Im Auftrag

Balduf-Kelting

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

DZ Bank AG
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13
IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15
Steuer-Nr. 337/5914/0780BIC: GENO DE 33 XXX
BIC: GENO DE 33 BRS

Stellungnahme(n) (Stand: 13.09.2016)

Sie betrachten: 128 - 3. Änderung - "Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente"

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB

Zeitraum: 01.09.2016 - 30.09.2016

Behörde:	Deutsche Telekom Technik GmbH
Frist:	30.09.2016
Stellungnahme:	Erstellt von: Gerhard Theiling, am: 12.09.2016 , Aktenzeichen: 61-26-20/BPlanNr 128, Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Nattkämper, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Neubeartragungen und Änderungen von Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de Mit freundlichen Grüßen Gerhard Theiling Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-