

STADT LÖHNE: BEBAUUNGSPLAN NR. 128

"Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente"

Hier: 3. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung - Blatt 1

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Bauartzonierungsverordnung (BauZO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796);
Baunutzungszeugnisgesetz (BNutzZG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 700);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1077);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 23.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 394);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 99);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntV) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.1.2015 (GV. NRW. S. 741);
Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und BauNO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauVO) mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB**
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11(3) BauVO), hier: - Sondergebiet SO1: Stellplatzanlage für SB-Warenhaus gemäß Bebauungsplan Nr. 128, 1/2. Änderung, siehe textliche Festsetzungen D.1.1. - Sondergebiet SO2: Stellplatzanlage für Bau-/Gartenmarkt gemäß Bebauungsplan Nr. 128, 1/2. Änderung, siehe textliche Festsetzungen D.1.1. - Sondergebiet SO3: Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt mit maximal 3.250 m² Verkaufsfläche (VK) einschli. Stellplätze und Nebenanlagen, Freiflächen etc., siehe textliche Festsetzungen D.1.3
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauVO), hier 1. B. 0,8
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.6.1
- zulässige Gesamthöhe des Baukörpers bzw. von Teilbaukörpern im SO3, Höchstmaß in Meter über NN, z.B. 60,5 m o. NN (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen durch Baugrenzen)
- zulässige Gesamthöhe von Neben- und Werbeanlagen im SO1 und SO2, Höchstmaß in Meter über Parkplatzbetriebsfläche, hier 4,5 m; die Regelung gilt nicht für Beleuchtungs- und Fahnenmasten.
Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für Gebäude im SO3: Mindesthöhe Erdgeschossfußboden 52,70 m über NN
- Bauweise, Baugarten (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauVO):
- abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen D.3.1
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: private Hauswirtschaftsstraße als Sammelstraße für alle Teilflächen des Einzelhandelsstandorts
SO3, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an andere Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zugang für Fußgänger/Radfahrer zulässig im Südwesten ist zudem im gekennzeichneten Bereich eine Notzufahrt für Unterhaltungs- und Notfallfahrzeuge von der L 773 aus zulässig
- Anschluss des SO3 an die Sammelschließungsstraße (private Verkehrsfläche)
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Regenwasserrückhalteanlage (= gemäß § 12(4) BauGB einbezogene Fläche über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus)
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung (§ 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen, hier festgesetzte Einzelstandort (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.1.1
Hinweis: Begrüpfung der Stellplatzanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag
- Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) Nr. 13, 15 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)**
Trafostation
Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen:
- Regenwasser und der Stadt Löhne
- Schmutzwasserkanal der Stadt Löhne
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
- Regenwasser- und Schmutzwasserkanal der Stadt Löhne, hier: Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Löhne und der Ver-/Entsorgungsbetriebe
- Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Gebäudeanordnung entlang der Baugrenze im Westen und Mindesthöhe der Gebäudeaußenkante, siehe textliche Festsetzungen D.5.1
Umgrenzung der von einer Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen, hier: Immissionsschutzvorsorgefläche für später ggf. notwendige Schutzmaßnahmen durch eine Schallschutzwand, siehe textliche Festsetzungen D.5.2
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen und Anlieferzone:
- Stellplatzanlagen im SO1, SO2 und SO3 für Mitarbeiter und Kunden und Anbindung an die Haupterschließung, ebenerdig
- Anlieferbereich im SO3 mit Zufahrt über die Stellplatzanlage des SO3
Wertebereich im westlichen Randbereich der Stellplatzanlagen, maximal 6 Anlagen, Höhe maximal 4,5 m über Parkplatzbetriebsfläche
Blickdichte Zuananlage als Sichtabschirmung im westlichen Randbereich, Höhe 1,8 bis 2,0 m, siehe textliche Festsetzungen D.3.3
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung
Maßangaben in Meter, z.B. 7,5 Meter
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB**
Das Plangebiet liegt in dem großräumigen, seit 1974 festgesetzten Heilwälderschutzgebiet „Bad Oeynhausener - Bad Salzuflener“ und ist Teil der äußeren Schutzzone 108 (Bauordnungsverordnung 3018:20). Die Schutzgebieteverordnung ist zu beachten, bauliche Anlagen sind hier genehmigungspflichtig.
Das Plangebiet liegt in dem großräumigen, seit 1974 festgesetzten Heilwälderschutzgebiet „Bad Oeynhausener - Bad Salzuflener“ und ist Teil der äußeren Schutzzone 108 (Bauordnungsverordnung 3018:20). Die Schutzgebieteverordnung ist zu beachten, bauliche Anlagen sind hier genehmigungspflichtig.
Das Plangebiet liegt in dem großräumigen, seit 1974 festgesetzten Heilwälderschutzgebiet „Bad Oeynhausener - Bad Salzuflener“ und ist Teil der äußeren Schutzzone 108 (Bauordnungsverordnung 3018:20). Die Schutzgebieteverordnung ist zu beachten, bauliche Anlagen sind hier genehmigungspflichtig.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Flurgrenze
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnr.
Höhenpunkte in Meter über NN und Kanaldeckel gemäß Einmessung
Gebäudenrds und Gliederung der Freiflächen (Zufahrten, Stellplatzanlagen etc.) gemäß Projektplanung der Architekten - siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan
Geplante Höhenlage der Betriebsfläche, als bei Referenzhöhe von 52,70 m üNN am eingetragenen Bezugspunkt im Bereich der Anbindung an die Haupterschließung (Hinweis: nähere Regelungen über Geländehöhe etc. erfolgen im Durchführungsvertrag)
Neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet der Werra und Bereich des HQ 100 gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Detmold (Überschwemmungsbereich mit Ausnahme der Haupterschließung - siehe dort)
Richtfunktrasse (E-Plus, ungefähre Lage)
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie jeweilige Abgrenzung im Bebauungsplan Nr. 128 einschli. 1/2. Änderung (als Hinweis zur Information, maßgeblich ist alleine das Original-Planwerk des Bebauungsplans Nr. 128 einschli. Änderungen)
Sondergebiet gemäß § 11(3) BauVO, hier SO(G)1 mit SB-Warenhaus und Gartenmarkt
Sondergebiet gemäß § 11(3) BauVO, hier SO(G)2 mit Bau- und Gartenmarkt
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und BauNO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 3 BauGB) mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11(3) BauVO), hier SO1 mit Stellplatzanlage für das außerhalb des Änderungsbereichs liegende SB-Warenhaus:
Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung von zusätzlichen Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter des SB-Warenhauses im Nordosten gemäß Festsetzung SO(G)1 im Bebauungsplan Nr. 128, 1/2. Änderung, zulässig ist die Hauptzufahrt für den SO-Standort und eine Sammelstellplatzanlage mit zugehörigen Nebenanlagen und Werbeanlagen (vorbehaltlich Festsetzung D.6).
Ggf. nicht für das SB-Warenmarkt benötigte Stellplätze können in einem späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren auch dem angrenzenden SB-Warenmarkt zugeordnet werden.

1.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11(3) BauVO), hier SO2 mit Stellplatzanlage für das außerhalb des Änderungsbereichs liegende Bau-/Gartenmarkt:
Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von zusätzlichen Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter des Bau-/Gartenmarkts im Norden gemäß Festsetzung SO(G)2 im Bebauungsplan Nr. 128, 1/2. Änderung, zulässig ist die Hauptzufahrt für den SO-Standort und eine Sammelstellplatzanlage mit zugehörigen Nebenanlagen und Werbeanlagen (vorbehaltlich Festsetzung D.6).
Ggf. nicht für das Bau-/Gartenmarkt benötigte Stellplätze können in einem späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren auch dem angrenzenden SB-Warenhaus zugeordnet werden.

1.3 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11(3) BauVO), hier SO3 mit Zweckbestimmung Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt:
Das Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung eines großflächigen Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkts, die Verkaufsräume (Nettoverkaufsfläche) des Fachmarkts beträgt maximal 3.250 m² VK zuzüglich 50 m² für die Eingangsfläche inklusive Windfang, Kassezone und Abstellfläche für Einkaufswagen. Auf dieser Verkehrs-Funktionsfläche darf keine Ware (Aktionsware etc.) präsentiert oder verkauft werden. Die dem Kunden zugängliche Gesamthöhe (bauwerksrechtliche) des Fachmarkts darf somit insgesamt 3,250 m umfassen.
Die Anlieferung ist im gekennzeichneten Bereich A im Norden des Gebäudes vorzunehmen und hier ausschließlich während der Zeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig.
Zulässig ist im SO3 ein Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- a) Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Löhner Liste“:
- | | |
|--|----------------------------|
| - Bodenbeläge | max. 800 m ² VK |
| - Teppiche | max. 250 m ² VK |
| - Tapeten | max. 250 m ² VK |
| - Farben, Lacke, Heimwerkerbedarf | max. 250 m ² VK |
| - Metall- und Kunststoffwaren | max. 250 m ² VK |
| - Möbel (inkl. Holz-, Flecht- und Korbwaren) | max. 370 m ² VK |
| - Bettwaren | max. 110 m ² VK |
| - Gardinen/Helmentextilien | max. 300 m ² VK |
| - Lampen | max. 200 m ² VK |
| - Garten- und Campingbedarf | max. 50 m ² VK |
| - Sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente | max. 50 m ² VK |
- b) Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß „Löhner Liste“:
- | | |
|---|----------------------------------|
| - Haus-, Tisch-, Bettwäsche und Kurzwaren | max. 150 m ² VK |
| - Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren | max. 55 m ² VK |
| - Schreib-/Papierwaren | max. 15 m ² VK |
| - Spielwaren, Bastelartikel | max. 10 m ² VK |
| - Kunstgewerbe, Bilder, Geschenkartikel | max. 20 m ² VK |
| - Dringewaren, Putz- und Reinigungsmittel | max. 30 m ² VK |
| - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) | max. 30 m ² VK |
| - Sonstige zentren-/nahversorgungsrelevante Saisonartikel | max. 10 m ² VK |
| Zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt | max. 320 m² VK |
- Ausnahmeregelungen:**
- Eine Sortimentserweiterung der in Löhne nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß (a) zu Lasten der in Löhne zentrenrelevanten Sortimente gemäß (b) mit maximal 320 m² VK kann ggf. nach gutachterlichem Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des § 11(3) BauVO zugelassen werden.

Grundlage der Projektplanung und der zulässigen Sortimente: Auswirkungenanalyse, Verlängerung eines Tadox Renowierungsfachmarktes in der Stadt Löhne, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Mach/Info, April 2016 und ergänzendes Schreiben vom 20.02.2017.

Definition Verkaufsfäche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Größe, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzone, Einkaufswagenabstellfläche, Schaufenster und sonstiger dem Kunden zugänglicher Flächen, Thekenbereiche etc. (siehe auch Einzelhandelsrat NRW vom 22.09.2008).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauGB): Die zulässige maximale Gesamthöhe des Gebäudes im SO3 ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als obere Begrenzung gilt die oberste Abschluss der aufsteigenden äußeren Oberkante Attika gemessen in Meter über NN, oder die maximale Höhe von Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen, sofern diese die Oberkante Attika überschreiten.
Hinweis: Höhenbegrenzung der im SO3/SO2 zulässigen Nebenanlagen siehe Planzeichenerklärung B.2 bzw. B.5.1

2.2 Ausnahmeregelung zur Höhe baulicher Anlagen: Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile wie einzelne Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser oder Fahrschleife mit betriebsbedingt zwangigen Höhenanforderungen um bis zu 2 m überschritten werden.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) i. V. m. § 17(2) BauVO): Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf in den Sondergebieten SO1 und SO2 mit ergänzenden Stellplatzanlagen für die angrenzenden SO(G)1 und SO(G)2 gemäß Bebauungsplan Nr. 128, 1/2. Änderung, durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen jeweils bis zu einer GRZ-Gesamtwertung von 0,2 überschritten werden.
Geringfügige weitere Überschreitungen können bei einer Verrechnung mit der GRZ 0,9 im angrenzenden SO1 bzw. SO2 oder bei wesentlichen Belastungen bzw. bei einem Entgeltungs- oder Flanzungsbeitrag außerhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Änderung auf dem übrigen Baugrundstück im angrenzenden SO(G)1 oder SO(G)2 gemäß Bebauungsplan Nr. 128 zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

3.1 Abweichende Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB): Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig ist.

3.2 Nebenanlagen: Auf nicht überbaubaren Flächen können bis zu 25% BauNO untergeordnete eingeschlossene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNO zugelassen werden (z.B. Außentischfläche für Einkaufswagen einschli. Windschutz/Überdachungen, Schallschutzwand, Zuananlagen, Spielanlagen, Regalen zur Niederschlagswasserentwässerung u.ä.).

3.3 Blickdichte Zuananlage als Sichtabschirmung im westlichen Randbereich: Die Zuananlage ist als Sichtschutz für eine spätere Schallschutzwand in Höhe der Stellplatzanlagen/Anlieferzone errichtet werden, wenn hierdurch ein besserer Sichtschutz der Nachbarn im Westen erreicht werden kann.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschli. Grünordnung (§ 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier Einzelbaue außerhalb der Stellplatzanlagen: Fachgerechte Anpflanzung sowie dauerhafte Pflege und Erhalt Standortgerechter, heimischer Laubbäume wie z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche (mindestens 8 Exemplare gemäß Plankarte, Stammumfang mindestens 16-18 cm in Baumstammhöhe bzw. Pflanzstreifen mit jeweils mindestens 10 m² Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

4.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier Begrünung im Bereich der festgesetzten Pkw-Stellplatzanlagen: Für jeweils angelegte 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau wie Spitzahorn, Feldahorn oder Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht anzupflanzen (Baumbecken bzw. Pflanzstreifen von jeweils mind. 10 m² oder fachgerechte überbaubare Pflanzgruben mit mind. 12 m³ Volumen, Vorbereitungs-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen etc. gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze gemäß VEP (Blatt 2) vorzunehmen. Im Bereich der an die Stellplatzanlagen angrenzenden Grünstreifen entlang entsprechende Laubbauempfehlungen können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

4.3 Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzstoffs für Maßnahmen gemäß Festsetzungen D.4.1 und D.4.2:
Höchstmaße: 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen).
2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm.
Straucher: 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
Mittlerer Pflanzanzstand 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Pflanzungen im Verband von 3-5 Stück (außer Hochstamm-pflanzung).

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Anordnung und Höhe des Fachmarkt-Hauptgebäudes im SO3: Das Fachmarktgebäude ist gemäß Planchen unter 8.8 entlang der westlichen Grundstücksgrenze anzubringen, die Mindesthöhe beträgt 5 m.

5.2 Option Schallschutzwand entlang der westlichen Plangebietsgrenze im SO3: Die in der Plankarte eingetragene Immissionsschutzvorsorgefläche ist von einer Bebauung im Bebauungsplan Nr. 128 einschli. 1/2. Änderung (als Hinweis zur Information, maßgeblich ist alleine das Original-Planwerk des Bebauungsplans Nr. 128 einschli. Änderungen).

5.3 Bauausführung der Parkplatzflächen im SO1, SO2, SO3: Die Parkplatzflächen sind zu asphaltieren.

Grundlage: Schallschutzwand Gutachten im Rahmen des Bauunterlagenverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 der Stadt Löhne, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 02.09.2016 und ergänzende Stellungnahmen vom 12.02.2017 und vom 23.03.2017, die Unterlagen sind Anlagen zum Planverfahren und können im Rathaus der Stadt Löhne, Amt für Stadtentwicklung, eingesehen werden.

6. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen für Werbeanlagen (§ 9(1) und § 9(4) BauGB i. V. m. § 83 BauO NRW)

6.1 Werbeanlage über der Attika des Haupteingangsbereichs des Fachmarktgebäudes im SO3: Die auf dem Gebäude im Haupteingangsbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Werbeanlage darf die Oberkante Attika des Gebäudes um bis zu 2 m überschreiten (= Überschreitung zulässiger Bauhöhe um 61,5 m um bis zu 1 m, Einzelheiten und Beleuchtung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag).

6.2 Werbeanlage im SO2 und Beleuchtung: Die im westlichen Randbereich der Stellplatzanlagen zulässigen Werbeanlagen (siehe Plankarte, maximal 6 Anlagen, Höhe maximal 4,5 m über Parkplatzbetriebsfläche) dürfen nur als Sammelstellplatzanlage selbstbestehend erstellt oder angestrahlt nur in diese Parkplatr Richtung wirksam werden (Schutz der Nachbarn im WA im Westen). Die Beleuchtung ist zudem nur während der genehmigten Öffnungszeiten der Fachmärkte und des SB-Warenhauses zulässig.

6.3 Fahnen: Im Bereich der privaten Haupterschließungsstraße zum SO-Standort sind in dem am besten zugänglichen Bereich (Südwesten) Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 9 m über dem dort vorhandenen Geländehöhe unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche zulässig. Der Bestand gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist anzuerkennen.

E. Einzelhandel - Sortimentstabelle „Löhner Liste“

„Löhner Liste“ der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Löhne (Dipl.-Ing. Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Oktober 2013):

Nr.	Sortimente
47.2	Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.3	Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
47.7	Apfelwaren
47.7.8	Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
47.7.8.1	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
47.8	Zentrenrelevante Sortimente
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.45.1	Haushaltsstellen (Haar-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidebedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
47.45.4	elektrische Haushaltskleingeräte
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-Back- und Tafelgeschirr, Schneidwaren, Besteck, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	Tom- und Bildträger
47.63.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe und -geräte)
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.76.1	Blumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Angewerkter
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenksachen
47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Nr.	Sortimente
45.32	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
45.32.1	Kraftpapier- und -zubehör
45.32.1.1	Bettwaren (u. a. Matratzen, Latexmatratzen, Oberbetten)
45.32.1.2	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben-/zubehör, Kleinteilewaren, Baueartikel, Dübel, Beschläge, Schösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Läger- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
45.32.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
45.32.4	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
45.32.5	elektrische Haushaltskleingeräte
45.32.6	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
45.32.7	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Lampen, Leuchten- und Beleuchtungsartikel)
45.32.8	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
45.32.9	Land- und Forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte
45.32.10	Sportgeräte/Fitness, Campingartikel
45.32.11	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
45.32.12	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Tiere)

F. Hinweise

1. Baugestaltung und Stellplatzanlagen, Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße
Regelungen zur Baugestaltung, hier insbesondere zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen sowie zur Gestaltung der Stellplatzanlagen, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen (siehe Lageplan der Stellplatzanlagen mit Durchführungvertrag geregelt.
Im Bereich der Sammelzufahrt für das Gelände sind vorgesehen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan):
a) eine Höhenkontrolle als Zufahrtschranke auf die Stellplatzanlagen im SO1 und SO2 und b) eine Trennung des Innenbereichs der L 773 vom Wochenende und zur Nachbarn Einzelheiten und eine wirksame Anordnung der Schrankenanlage im Nahbereich der Albert-Schweitzer-Straße werden derzeit geprüft und sind insbesondere unter strahlenverkehrlichen Gesichtspunkten abzustimmen, eine bindende Festsetzung im V-Plan Nr. 128, 3. Änderung erfolgt daher nicht.

2. Auslastung von DIN-Normen
Die Planverfahren zum Schallschutz ggf. relevanten DIN-Normen 18005, 4100, 45691 und DIN ISO 9613-2 werden im Rathaus der Stadt Löhne, Amt für Stadtentwicklung, Oeynhausener Straße 41, 32584 Löhne, in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

3. Altlasten und Kampfmittel
Der Stadt Löhne sind im Änderungsbereich und im Umfeld keine Altlasten bekannt. In den vergangenen Jahren haben auf der Freifläche im Plangebiet Auffüllungen mit Bodenmaterial stattgefunden. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bundesbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Hinweise auf der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Eine Feststellung auf eine Kampfmittelbelastung liegen bisher nicht vor. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des bisher bekannten Bombenabwurfgebiets. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine auferwogene Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelentsorgungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.

4. Bodenelemente
Im Rahmen der 34. Regionalplan-Änderung hat LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass im Plangebiet wichtige archäologische Fundplätze dokumentiert sind (DZK 3718.025 und 03718.028). Da die Ausdehnung der ehemaligen Sandgrube nahezu das ganze Plangebiet erfasst, kann auf eine archäologische Untersuchung verzichtet werden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder geologische Befunde oder Befunde (etwa verrosteten Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 9.15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL - Archäologie für Westfalen (Standortstr. 204, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/53002-50) anzuzeigen und die Eindeutigkeit des Fundortes in der Karte in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Artenschutz
Beleuchtung von Sammelstellplatzanlagen und Straßenumgebungen: Im Sinne des Artenschutzes sind Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchten mit einem geringen Spektralreichtum (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtgele sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtverstrahlung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
Zu den marktüblichen Leuchtentypen sind insbesondere Natriumdampflampen (Leuchtentypen mit wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben 2700 - 3000 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktüblichen Leuchten derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Alternativen, zeitweiligem Abschalten in Frage. Gemäß § 6(4)1 Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Walhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzumähen oder zu zerstören. Überführt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Artenschutzrechtliche Prüfung: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden keine Konflikte mit Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Sollte das geplante Vorhaben nicht innerhalb von 7 Jahren nach Planaufstellung realisiert werden, ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.

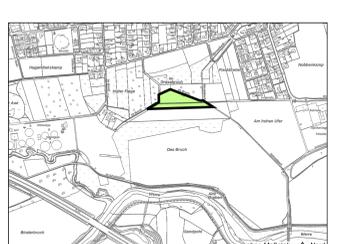
6. Abstände zu Schutz-/Regenwasserkanälen der Stadt Löhne und Kanalanalysen
Die Schutz- und Regenwasserkanäle sind in der Plankarte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufgenommen und in der Projektplanung zu beachten. Eine Überbauung der Trassen ist nicht möglich, ausreichende Abstände (einschl. Ausdehnungen wie Überdeckungen) sind einzuhalten. Bauvorhaben wie Gebäude und Lärmschutzwand (einschl. Fundamente) müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zur SW-Kanalrinne im Westen und von mind. 4,0 m zur RW-Kanalrinne im Süden haben. Baum- und Pflanzungen sind ebenfalls hier nicht möglich. Eine Abstimmung mit der Stadt Löhne ist erforderlich.

Anschluss an die Regen- und Schmutzwasserkanalisation der Stadt Löhne: Die aktuell bebauten und betriebenen Flächen im Plangebiet werden über die bestehende Regen- und Schmutzwasserkanalisation der Stadt entlastet. Die Abwasserbeitragspflicht für das Plangebiet obliegt der Stadt Löhne. Das Vorhaben ist daher an die städtische Kanalstation anzuschließen. Eine Vermeidung des nicht vermeintlichen Niederschlagswassers der Dachflächen ist nicht möglich. Bei der Bemessung der städtischen Entwässerungsanlagen wurde die Vorhabenfläche bzw. eine entsprechende gleichartige Maßnahme mit berücksichtigt. Die notwendige Vorbehandlung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers kann daher in den städtischen Anlagen unmittelbar am Süd-/Ostrand außerhalb des Plangebiets erfolgen. Eine zusätzliche Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Parkplatzflächen bzw. der Verkehrsflächen für das Vorhaben vor Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen ist nicht erforderlich.
Eine zusätzliche Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur für den Anteil erforderlich, der den im Entwässerungskonzept der Stadt vorgesehenen Betriebsabfluss von 1,4 M³/h überschreitet.

7. Lage in einem neu ermittelten Überschwemmungsgebiet
Das Bereich mit der geplanten Bebauung befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Liefer liegende, heute teilweise aufgefüllte Reservelände liegt aber ebenso wie große Teilflächen im Umfeld (einschl. Schuttbauort) zunächst im neu ermittelten Überschwemmungsgebiet der Werra und im Bereich des HQ 100 gemäß Hochwassergefahrenkarte des Bezirksregierung Detmold (siehe dort). Hierzu erfolgen noch weitere wissenschaftliche Prüfungen. Die Bauvorhaben sind entsprechend durch ausreichende Höhenlage und Vorsorgemaßnahmen zu schützen.

8. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Übersichtskarte: Externe Kompensationsmaßnahme 3 „In der Flage“, Gemarkung Uelbing, Flur 5, Flurstücke 260, 262, 263 (private Fläche).
Ziel: Umwandlung einer stillgelegten Ackerrfläche in extensives Feucht- und Nassgrünland, Flächengröße ca. 12.098 m², davon für Kompensation vorgesehen 11.380 m².



Übersichtskarte: Externe Kompensationsmaßnahme 3 „In der Flage“, Gemarkung Uelbing, Flur 5, Flurstücke 260, 262, 263 (private Fläche). Ziel: Umwandlung einer stillgelegten Ackerrfläche in extensives Feucht- und Nassgrünland, Flächengröße ca. 12.098 m², davon für Kompensation vorgesehen 11.380 m².

Hinweis: Die vorgesehenen Maßnahmen, Kostentragung und Flächenrichtwert etc. werden im Durchführungsvertrag geregelt.

G. Planaufhebung

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 128. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 128, 3. Änderung werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128 im Änderungsbereich insgesamt überplant. Diese Veränderungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 128 bewirken.



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
--