

STADT LÖHNE

**Bebauungsplan Nr. 128 „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773)
zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente“**

**Hier: 3. Änderung als
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung**
(Erweiterung der Stellplatzanlagen des SB-Warenhauses und Neubau
eines Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkts)

Begründung mit Umweltbericht

November 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Löhne:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Vorhabenträger:
Ziegler/Still GmbH & Co KG
Hirtenweg 2, 82031 Grünwald

Teil A: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan, einzelhandelsrelevante Auswirkungen der Standortverlagerung
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Nr. 128 einschl. 1. und 2. Änderung (Ursprungsplan)
 - 4.2 Planungsziele, Vorhabenträger und Projektentwicklung – Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 4.3 Durchführungsvertrag
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128**
 - 5.1 Festsetzungen gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und BauNVO
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.3 Erschließung und Verkehr
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Plankarten:

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 128, 3. Änderung

Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 128, 3. Änderung als Bestandteil des vB-Plans Nr. 128, 3. Änderung gemäß § 12 BauGB

Teil B: Umweltbericht

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung mit Anlagen, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Entwurf Dezember 2018 und Nachtrag Juli 2019

Teil C: Anlagen zur Begründung (zum 1. Original)

- C.1 Auswirkungsanalyse – Verlagerung eines Tedox Renovierungsfachmarktes in der Stadt Löhne**, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, April 2016 und ergänzendes Schreiben vom 20.02.2017
- C.2 Verkehrsuntersuchung – 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente“**, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Osnabrück, 22.08.2016
- C.3 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 der Stadt Löhne**, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 19.09.2016 und ergänzende Stellungnahmen vom 12.01.2017 und vom 23.01.2017
- C.4 Mikrosimulation L 773 in Löhne**, PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf 08.05.2018

Teil A: Begründung

1. Einführung

Der Bereich zwischen Albert-Schweitzer-Straße (L 773), A 30 und der Straße Sandkuhle wird bereits seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel, hier durch einen Verbrauchermarkt (SB-Warenhaus) und durch einen Bau-/Gartenmarkt genutzt. Der Bereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne (siehe unten) als sog. Agglomerationsstandort eingestuft und wird als zukunftsfähig bewertet. Eine rund 2,5 ha große Teilfläche westlich der Hauptzufahrt des Standorts ist bisher nicht baulich genutzt worden, verschiedene Planungsabsichten wie z. B. ein Autohaus oder ein Möbel-Discounter sind in der Vergangenheit nicht umgesetzt worden. Aufgrund der verfestigten großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist eine gewerbliche Neuorientierung für den weiteren Planbereich nicht mehr zu erwarten.

Die Eigentümerin beabsichtigt gemeinsam mit der Edeka als heutiger Betreiberin des Marktkauf-Warenhauses, den Standort aufzuwerten. Die Stellplatzanlagen der Gesamtanlage sollen erweitert und zeitgemäßen Ansprüchen angepasst werden, der Eingangsbereich des Hauptgebäudes (SB-Warenhaus) soll umgestaltet werden. Für die Stellplatzerweiterung soll das heute in gleicher Eigentümerhand befindliche, noch unbebaute Grundstück westlich der Zufahrt für den Handelsstandort in Anspruch genommen werden.¹ Die Gesamtkonzeption umfasst auch die Stellplatzanlage des auf dem Grundstück ansässigen toom-Baumarkts, die voraussichtlich teilweise in die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden soll.

Auf dieser Brach- oder Reservefläche soll außerdem ein Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt mit maximal 3.250 m² Verkaufsfläche (VK) angesiedelt werden. Hierbei handelt es sich um die Fa. Tedox (früher Teppich Domäne Harste), die das Grundstück westlich der Zufahrt seit längerer Zeit als Standort für eine stadtinterne Umsiedlung erschließen möchte. Der Betrieb ist zurzeit noch am Standort Oeynhausener Straße 48 – 54 angesiedelt. Diese Räume sind allerdings nicht mehr zeitgemäß und bieten keinen Gestaltungsspielraum.

Der Bebauungsplan Nr. 128 weist das SB-Warenhaus und den Bau-/Gartenmarkt mit den bestehenden Stellplatzanlagen entsprechend als Sondergebiet aus. Die neu überplanten Flächen für die Stellplatzerweiterung und für den Fachmarkt sind jedoch in den 1980er Jahren als Grünfläche festgesetzt worden, in der Vergangenheit konnte bisher noch keine adäquate gewerbliche Nutzung abgestimmt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen mit Ansiedlung des Tedox-Marktes zu schaffen, soll somit der Bebauungsplan Nr. 128 in einem 3. Verfahren projektbezogen geändert werden. Die Änderung umfasst jedoch nur die bisher festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Standorts, da die übrigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 128 (einschl. 1./2. Änderung) festgesetzten Sondergebiete erfol-

¹ Hinweis: Der SO-Standort mit SB-Warenhaus, Baumarkt und Erweiterungsfläche für den Fachmarkt befindet sich in der Hand der Vorhabenträger. Ausgenommen ist hiervon nur das kleine, rund 1.500 m² große Flurstück 171 in der Hand der Edeka als Betreiberin des SB-Warenhauses, die hier ebenfalls intensiv an der Projektplanung beteiligt ist. Daher erfolgt keine Herausnahme des Flurstücks 171 aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

gen können. Notwendig ist jedoch ein für den Gesamtstandort abgestimmtes Erschließungs- und Stellplatzkonzept als Grundlage für die projektbezogene Teilentwicklung.

Nach umfangreichen Vorabstimmungen mit den Beteiligten und mit der Bezirksregierung Detmold hat die Ziegler/Still GmbH & Co KG, Grünwald, mit Schreiben vom 11.03.2015 als wesentliche Grundstückseigentümerin und in Abstimmung mit der Edeka (als Eigentümerin einer Teilfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs und als Marktkauf-Betreiberin) den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) gemäß § 12 BauGB gestellt.

Die Stadt Löhne unterstützt die Neuordnung und Aufwertung des Einzelhandelsstandorts mit Verbesserung der Verkehrssituation auf dem Grundstück, um hier einen zukunftsfähigen, zentral gelegenen und im städtischen Verkehrsnetz gut erschlossenen Standort zur verbrauchernahen (Voll-)Versorgung der Bevölkerung zu sichern und langfristig zu erhalten.

Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Standorts im Rahmen der Bauleitplanung waren zunächst die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans (Umwandlung der GIB-Fläche) und die Prüfung des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse gemäß § 11(3) BauNVO und gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (bzw. heute LEP NRW 2017/2019, siehe unten). Nach Klärung dieser Anforderungen wurden im Sommer 2016 die Projektplanung und die Bauleitplanverfahren fortgesetzt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets Löhne im Stadtteil Mennighüffen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße (L 773) und grenzt an den vorhandenen Einzelhandelsstandort an bzw. ergänzt diesen. Die Entfernung zum Bahnhof Löhne beträgt rund 900 m (Luftlinie).

Das Planvorhaben der Eigentümerin der ganz überwiegenden Flächen sowie der Edeka (Eigentümerin Flurstück 171) wird in enger Abstimmung mit den beteiligten Einzelhandelsunternehmen entwickelt und umfasst alle privaten Flächen, die bisher im Bebauungsplan Nr. 128 westlich der Hauptzufahrt noch als Grünfläche und als Pflanzfläche (Erhaltungsgebot für Gehölzbestand) festgesetzt sind sowie die im Osten angrenzenden privaten Verkehrsflächen mit der Haupteinschließung des Gesamtstandorts von der L 773 aus und die Anschlüsse an die heutige Stellplatzanlage. Hieraus ergibt sich entsprechend der **Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans** mit einer Größe von etwa 2,8 ha.

Der **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128, 3. Änderung** bezieht darüber hinaus gemäß § 12(4) BauGB kleinflächig im Osten einen ca. 65 m² großen Randstreifen der öffentlichen Grünfläche ein, der im alten Bebauungsplan Nr. 128 noch als Ausrundung der Erschließungsstraße vorgesehen war, tatsächlich aber heute als Grünfläche angelegt ist.

Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Albert-Schweitzer-Straße (L 773),
- im Westen von den Gärten der Wohnbauzeile an der Straße Sandkuhle,
- im Norden und Nordosten von den Stellplatzanlagen des Baumarkts und des SB-Warenhauses,
- im Südosten von der öffentlichen Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Einzelhandelsstandort zwischen Albert-Schweitzer-Straße (L 773), A 30 und der Straße Sandkuhle liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist durch im folgenden Luftbild gut erkennbare gemischte Nutzungen und durch die örtliche und überörtliche Hauptverbindungsachse Albert-Schweitzer-Straße (L 773) geprägt:



Abb. 1: Luftbild – Plangebiet und angrenzende Nutzungen im Bereich Albert-Schweitzer-Straße ohne Maßstab

Luftbild: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, 2015

▲^{Nord}

Der seit Jahrzehnten bestehende Marktkauf-Verbrauchermarkt und ein toom-Baumarkt prägen den Bereich und umfassen umfangreiche Stellplatzanlagen und Lieferzonen. Westlich des Zufahrtbereichs befindet sich die gut 2 ha große, grundsätzlich erschlossene Brach-/Freifläche. Diese wurde zeitweise als Zwischenlager für Bodenaushub genutzt, ist temporär durch Brachflächen, Staudenfluren und Gehölzaufwuchs gekennzeichnet und konnte u. a. aufgrund wirtschaftlicher Entwicklungen in der Automobilbranche sowie früherer eigentumsrechtlicher Konflikte bisher nicht einer baulichen Folgenutzung zugeführt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Erschließung eignet sich diese Fläche aber sehr gut für weitere baulich-gewerbliche Nutzungen.

Die Wohnbebauung im Westen an der Straße Sandkuhle umfasst Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) und Ein-/Zweifamilienhäuser auf größeren Baugrundstücken. Im Osten schließen öffentliche Grünflächen mit einer Parkanlage (Grünzug, Skateranlage und Regenrückhaltefläche) an.

Westlich und nördlich der Wohnbebauung an der Sandkuhle schließen gewerbliche Nutzungen mit produzierenden Betrieben und Logistik an. Südlich der Albert-Schweitzer-Straße bestehen neben dem Standort des städtischen Gymnasiums Löhne umfangreiche Sport- und Grünanlagen mit Freibad, Hallenbad, Minigolf, Kleingartenanlage und zugehörigen Nebenanlagen. Im Osten folgt der Fichtensee, der als Sandabgrabung für die A 30 entstanden ist. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind somit in dieser Gemengelage im Plangebiet und im Umfeld als sehr heterogen zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist infrastrukturell gut eingebunden. Die angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen sind über die Albert-Schweitzer-Straße sehr gut an den ÖPNV (Buslinien und Bahnanschluss) angebunden. Diese städtische Hauptverkehrsachse bündelt die Verkehre zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Löhne-Bahnhof an der Bahnstrecke Dortmund-Hannover im Süden und den Siedlungsgebieten nördlich der A 30.

Zur umweltfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung wird auf die ausführliche Bearbeitung im Umweltbericht in Teil B verwiesen (siehe dort, Kapitel 1 und 2).

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Löhne das gesamtstädtische **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne** als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB im Jahr 2013 fortzuschreiben lassen und im Mai 2014 entsprechend beschlossen.² In diesem Konzept sind die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Löhne untersucht worden, die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Löhner Einzelhandels- und Standortentwicklung wurden dargelegt (Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie Weiterentwicklung ergänzender Standorte). Das aus dem Jahr 2008 stammende alte Einzelhandelskonzept wurde entsprechend der geänderten Rechtslage und mit Blick auf aktuelle Entwicklungen in

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne, Fortschreibung, Dipl.-Ing. Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Oktober 2013.

Löhne überarbeitet. Zu nennen sind u. a. das Fachmarktzentrum in Mennighüffen und die Überlegungen des Tedox-Fachmarkts, den ehemaligen Ikea-Standort an der Oeynhausener Straße zu verlassen und sich im Bereich des Marktkaufs neu anzusiedeln.

Leitziele des Zentrenkonzepts und Vorschläge für die Weiterentwicklung der Standorte werden in den Kapiteln 5.3, 5.4 und 5.5 erläutert. In Kapitel 5.6 werden Kriterien für die Weiterentwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels dargelegt, in Kapitel 5.7 werden die Stand 2013 absehbaren Einzelhandelsprojekte bewertet. In Kapitel 5.8 wird die Löhner Sortimentsliste fortgeschrieben. Auf das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne** wird insgesamt Bezug genommen.

Der Standort Albert-Schweitzer-Straße wird als Agglomerationsstandort positiv bewertet, Um-/Ansiedlungen von nicht zentrenrelevanten Betrieben sollten u. a. auf diesen zentral im Stadtgebiet gelegenen und sehr gut erschlossenen Standort konzentriert werden (siehe dort, S. 54/55). Die projektierte Betriebsverlagerung des Tedox-Fachmarkts in den Bereich Albert-Schweitzer-Straße wird entsprechend aus gutachterlicher Sicht im Vergleich zum Altstandort befürwortet (siehe dort, S. 59/60).

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan, einzelhandelsrelevante Auswirkungen der Standortverlagerung

a) Landesplanung

Die Stadt Löhne ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden. Der Planbereich liegt im dargestellten *Siedlungsraum*, teilweise überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers* und in Randlage zu *Überschwemmungsbereichen*. Einschlägig ist für die vorliegende Planung der **Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel** (siehe Punkt d).

b) Bisherige Darstellungen im Regionalplan und 34. Regionalplan-Änderung

Die Flächen im Änderungsbereich sind im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**, aus dem Jahr 2004 als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) dargestellt worden, überlagert mit der Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz*.

Der Bereich wird im Norden von der Autobahn A 30 und im Süden von der Albert-Schweitzer-Straße (L 773) begrenzt, beide Hauptverkehrsachsen sind als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* aufgenommen worden. Im Westen und Nordwesten liegen beidseits der A 30 weitere GIB, die im Gegensatz zum Plangebiet noch durch produzierende Betriebe gewerblich genutzt werden. Südlich der Albert-Schweitzer-Straße schließt der großflächige *allgemeine Siedlungsbereich* (ASB) der Ortslage Löhne mit den o. g. Gemeinbedarfs- und Grünflächen an, teilweise überlagert mit den Freiraumfunktionen *Grundwasser- und Gewässerschutz* sowie *Überschwemmungsbereiche*. Im Osten ist der Fichtensee als *Oberflächengewässer* mit der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* dargestellt.

Die Stadt Löhne hat die Änderung des Regionalplans beantragt, da dieser Bereich um den Marktkauf-Standort langfristig definitiv nicht mehr als GIB zu entwickeln sein

wird. Im Zuge der **34. Regionalplan-Änderung** wird daher der bislang noch als GIB dargestellte, aber tatsächlich nicht gewerblich-industriell genutzte Bereich als ASB neu ausgewiesen. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 17.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 34. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold "Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld"; Umwandlung von „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) in „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) auf dem Gebiet der Stadt Löhne gefasst. Das Verfahren zur 34. Regionalplanänderung ist mittlerweile abgeschlossen, die Änderung ist durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 12.10.2016 in Kraft getreten. Auf die Planunterlagen wird verwiesen (siehe insbesondere Beschlussvorlage für den Regionalrat Drucksache RR-17-2016). Damit ist der Planbereich für das vorliegende Vorhaben im Regionalplan als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs dargestellt.

c) Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und 3. FNP-Änderung

Im **Flächennutzungsplan der Stadt Löhne (2004)** ist der Änderungsbereich selbst bisher als *Gewerbegebiet* dargestellt, entsprechend der dargelegten heterogenen Situation sind im Umfeld Darstellungen als *Sondergebiet*, als *Gewerbegebiet* sowie als *Wohnbaufläche* (Bauzeile) und *Grünfläche* aufgenommen worden. Begrenzt wird der Bereich durch die entsprechend als *überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* aufgenommene Albert-Schweitzer-Straße (L 773). Südlich der Albert-Schweitzer-Straße schließen die *Gemeinbedarfs-* und *Grünflächen* an, im Osten der Fichtensee als *Wasserfläche*.

Die FNP-Darstellungen basieren i. W. auf den vorhandenen bzw. angrenzenden Nutzungen, ausgenommen ist lediglich die noch nicht umgesetzte Nutzung des kleinflächigen Gewerbegebiets im vorliegenden Projektgebiet in Höhe der (privaten) Zufahrt zum Marktkauf-Gelände. Die Gewerbenutzung muss zudem auf die bestehende Wohnbaufläche Rücksicht nehmen. Auch auf FNP-Ebene wird deutlich, dass die frühere regionalplanerische Zielsetzung eines GIB – mit entsprechender gewerblich-industrieller Nutzung – hier nicht mehr umgesetzt werden kann.

Daher hat die Stadt Löhne im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 auch die **3. Änderung des Flächennutzungsplans** eingeleitet. Ziel ist die Umwidmung des bisher im Bereich der Freifläche dargestellten *Gewerbegebiets* in ein *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, hier Baumarkt*.

d) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bzw. LEP NRW 2017/2019

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel** ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1(4) BauGB bindend. Die Ziele und Grundsätze **Großflächiger Einzelhandel** sind entsprechend in den **LEP NRW 2017/2019** unter 6.5 übernommen worden. Folgende Ziele sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO insbesondere relevant und gemäß Ziel 6.5-10 bei vorhabenbezogenen Planungen zu beachten bzw. zu prüfen:

- Ziel 6.5-1, Ziel 6.5-8: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen entgegen zu wirken.
- Ziel 6.5-2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen (Sondergebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich)
- Grundsatz 6.5-4: Bei großflächigem Einzelhandel in Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der Gesamtumsatz der ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
- Ziel 6.5-5 und Grundsatz 6.5-6: Bei großflächigem Einzelhandel in Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente nur maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen, der Umfang soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

e) **Auswirkungsanalyse der Standortverlagerung**

Der Tedox-Fachmarkt beabsichtigt eine Betriebsverlagerung von der Oeynhausener Straße zum Marktkauf-Standort. Das Kernsortiment des Fachmarkts ist durch Raumausstattungs- und Einrichtungsbedarf gekennzeichnet, hier vor allem durch Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Farben/Lacke, Heimwerkerbedarf, Möbel, Bettwaren, Gardinen und Lampen. Hinzu kommen ergänzend als Randsortimente Haustextilien und Sonderpostenartikel v. a. aus den Bereichen Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Schreib-/Papierwaren, Spielwaren, Bastelartikel Kunstgewerbe, Bilder, Geschenkartikel, Drogeriewaren etc., Nahrungs- und Genussmittel.

Im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne – Fortschreibung 2013** wurde in Kapitel 5.7 auch die Standorteignung für großflächige Einzelhandelsnutzungen untersucht und u. a. die Verlagerung des Tedox Renovierungs-Discounters von der Oeynhausener Straße zur Albert-Schweitzer-Straße (Marktkauf Umfeld) bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass *die projektierte Betriebsverlagerung des Tedox-Fachmarktes in das Umfeld des Marktkauf SB-Warenhauses zu befürworten ist, da diese eine sinnvolle Angebotsergänzung des stark frequentierten Agglomerationsstandortes an der Albert-Schweitzer-Straße bewirkt. Für den Altstandort an der Oeynhausener Straße wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet südlich der Oeynhausener Straße“ eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung weitgehend ausgeschlossen* (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne – Fortschreibung 2013, S. 56 – 61).

Die Stadt Löhne hat zur Prüfung der fachlichen Rahmenbedingungen und als Grundlage für die landesplanerische Anfrage nach Ziffer 3.2 des Einzelhandelserlasses NRW sowie für die Bauleitplanung eine **Auswirkungsanalyse für die Verlagerung des Tedox Renovierungsfachmarkts** auf Grundlage des bestehenden Zentrenkonzepts der Stadt Löhne in Auftrag gegeben. Diese Prüfung wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt, hierauf wird vollinhaltlich Bezug genommen.³

³ Auswirkungsanalyse, Verlagerung eines Tedox Renovierungsfachmarktes in der Stadt Löhne, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, April 2016 und ergänzendes Schreiben vom 20.02.2017 – siehe Anlage.

Hierbei ist von erheblicher Bedeutung, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bereits seit Jahren in Löhne ansässigen Unternehmens handelt. Der dezentrale Agglomerationsstandort Oeynhausener Straße kann somit in seiner jetzigen Funktion geschwächt werden, was weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Löhne entspricht. Allerdings ist nach rechtlicher Prüfung der beiden Baugenehmigungen für den Raumausstattungs- und Einrichtungsbedarf am Altstandort (2.595 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente und 300 m² für zentrenrelevante Sortimente) festzuhalten, dass ggf. eine entsprechende gleichwertige Folgenutzung durch einen anderen konkurrierenden Anbieter hier möglich sein kann.

Aufgrund der o. g. nicht auszuschließenden Folgenutzung am Altstandort wurden in der Auswirkungsanalyse im Sinne einer worst-case-Betrachtung sowohl die Auswirkungen der Standortverlagerung mit einer geplanten – relativ geringen – Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) auf künftig 3.200 m² (2.710 m² VK für nicht zentrenrelevante Sortimente und 490 m² VK für zentrenrelevante Sortimente) als auch eine gleichwertige Folgenutzung an der Oeynhausener Straße durch einen anderen konkurrierenden Anbieter untersucht. Im Ergebnis wurde das Vorhaben im Grundsatz wie bereits im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne** weiterhin für sinnvoll und verträglich gehalten, zusammenfassend werden negative städtebauliche Auswirkungen nicht erwartet. Die aufgrund der Genehmigungslage ggf. denkbare gleichwertige Folgenutzung des Altstandorts durch einen Mitbewerber wird angesichts der dann gegebenen Rahmenbedingungen im Wettbewerb nicht erwartet. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf sonstige wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Sinne des § 11(3) BauNVO sind für die Stadt Löhne und für Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten. Auf die Erläuterungen der Ergebnisse in den Kapiteln 4.1 bis 4.5 wird Bezug genommen.

Als Sonderfall ist zunächst auch der beantragte Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente mit maximal 490 m² VK geprüft worden, da hiermit zwar der gemäß Grundsatz 8 einzuhaltende Umfang von 2.500 m² deutlich unterschritten wird, der Anteil von ca. 15 % der VK aber die Vorgabe von maximal 10 % der VK (Ziel 5) überschreiten würde. Der Gutachter kam nach Prüfung der besonderen Situation des beantragten Fachmarkts mit einem Angebot von ständig wechselnden, primär aus niedrigpreisigen Rest-/Sonderposten bestehenden Sortimenten zu dem Ergebnis, dass diese Überschreitung hier vertretbar und mit den städtebaulichen Anforderungen vereinbar sei. Ggf. strukturgefährdende Auswirkungen auf städtebaulich schutzwürdige Einzelhandelsstrukturen und Versorgungszentren der Stadt Löhne oder der Umlandgemeinden wurden nicht gesehen (siehe dort, Kapitel 4.6).

Die Fragestellung wurde im Zuge der **landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** mit der Bezirksregierung Detmold und mit den weiteren Beteiligten erörtert. Im Ergebnis wurden aufgrund der landesplanerischen Vorgaben und Ziele und der nur schwer zu kontrollierenden späteren Umsetzung die **zentrenrelevanten Randsortimente** für den Renovierungs-Discounter auf **maximal 320 m² Verkaufsfläche** (= 10 % der Gesamt-VK in Übereinstimmung mit Ziel 5 des Landesentwicklungsplan NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“) bzw. Ziel 6.5-1 des LEP NRW 2017/2019 festgelegt.

Im Nachgang ist im Zuge der Entwurfsarbeiten auf Antrag des Vorhabenträgers die Verkaufsfläche von den bisher für die konkreten Sortimente untersuchten 3.200 m² VK auf **maximal 3.250 m² VK** erweitert worden, um hier den zuvor noch nicht insgesamt berücksichtigten, aber benötigten Spielraum für ergänzende, auf die Verkaufsfläche anzurechnende Nebenflächen wie Gänge, Kassenzonen etc. abdecken zu können (siehe ergänzendes Schreiben des Gutachters vom 20.02.2017 zur Auswirkungsanalyse).

Nach Abschluss der 34. Änderung des Regionalplans wird der Bereich als Teil des regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt, Ziel 1 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bzw. heute Ziel 6.5-1 des LEP NRW 2017/2019 wird damit eingehalten. Am weiterhin als sinnvoll bewerteten Agglomerationsstandort Albert-Schweitzer-Straße kann das Verlagerungsvorhaben trotz der (geringen) Erweiterung der geplanten Verkaufsflächen mit der entsprechenden Festsetzung der nicht zentrenrelevanten Sortimente auch die weiteren Anforderungen des LEP NRW erfüllen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Das Änderungsgebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und wird nördlich des Marktkauf-Warenhauses durch die in Dammlage geführte Trasse der A 30 deutlich vom weiteren Freiraum abgegrenzt. Die Kernfläche des Änderungsbereichs ist bisher nicht bebaut worden, unterlag bzw. unterliegt aber zeitweise mehr oder weniger intensiven temporären Nutzungen (Bodenaushub, tlw. Brachfläche als Bauerwartungsland) und einer hohen Vorbelastung durch die angrenzenden Hauptverkehrswege L 773, durch die Hauptzufahrt zum Handelsstandort und durch die anschließenden großflächigen Stellplätze. Die grundsätzlich erschlossene Brach-/Freifläche war temporär durch Brachflächen, Staudenfluren und Gehölzaufwuchs gekennzeichnet, im Winter 2016/2017 erfolgten Rodungsarbeiten.

Besondere naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Fragestellungen liegen im Planbereich bisher nicht vor. Angesichts des Charakters der Brachfläche und des im Osten anschließenden Fichtensees sind jedoch im Zuge der Bauleitplanung Artenschutzbelange zu prüfen. Hierzu wird auf die Aussagen in der Umweltprüfung verwiesen.

Naturschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht festgesetzt. Östlich des Marktkaufs ist der Raum dem Landschaftsplan „Löhne/Kirchlengern“ (Rechtskraft seit 04.11.1995) zugeordnet. Dieser setzt das Gewässer „Fichtensee“ als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen (bLSG) mit der Bezeichnung „Abgrabungsgewässer „Fichtensee“ (Nr. 3.2.1.2.30)“ fest. Nördlich der A 30 wird der Landschaftsschutz durch die Festsetzung des bLSG „Bachlauf des Rehmerloh-Mennighüffer Mühlenbachs (Nr. 3.2.1.2.29)“ fortgesetzt, der in das bLSG „Werreniederung mit Wasserlauf, Uferzone und angrenzenden Auen-

bereichen (Nr. 3.2.1.2.19)“ übergeht. Andere Festsetzungen liegen im Nahbereich des Plangebiets nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 62 LG NW oder im **Biotopkataster NRW**⁴ geführte *schutzwürdige Biotop*e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden. Das östlich gelegene und als LSG festgesetzte Abtragungsgewässer „Fichtensee“ wird jedoch gleichnamig als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster des LANUV geführt (BK-3718-110 „Fichtensee“). Eine weitere Biotopkatasterfläche mit der Bezeichnung „Abschnitt des Remerloh-Mennighüffer-Mühlenbach-Unterlaufes“ (BK-3718-111) ist nördlich der A 30 kartiert. Nach Südosten geht diese in die Katasterfläche „NSG Vorschlag Werreniederung bei Löhne (BK-3718-013)“ über. Abschnittsweise ist der nördlich der A30 verlaufende Mühlenbach als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert (GB-3718-421).

Auch dem landesweiten **Biotopverbund des LANUV** ist das Plangebiet nicht zugeordnet. Der Fichtensee im Osten, der nördlich verlaufende Mühlenbach und die südwestlich fließende Werre werden dagegen der Biotopverbundfläche VB-DT-3718-014 zugeordnet.

Angesichts der Planungsziele mit ausdrücklich angestrebter baulicher Nutzung der Brachfläche im Sinne einer Reservefläche im Siedlungszusammenhang werden durch das Vorhaben keine besonderen, langfristig negativen Auswirkungen auf **Landschaftsbild** oder **Erholungsfunktion** gesehen, auf den Umweltbericht wird verwiesen.

3.5 Gewässer

Im Änderungsbereich sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Im Osten liegt der Fichtensee, der als Sandabgrabung für die A 30 entstanden ist.

Östlich des Plangebiets ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der Albert-Schweitzer-Straße ein **Regenrückhaltebecken** als Teil der Grünflächen angelegt worden.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die Fläche ist jedoch Teil des festgesetzten **Heilquellenschutzgebiets (HQS) „Bad Oeynhausener – Bad Salzungen“** (Gebietsnummer: 3918-20). Das Gebiet liegt im westlichen Randbereich der äußeren Schutzzone IIIB des Schutzgebiets. Ggf. grundwassergefährdende Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Der Bereich mit der geplanten Bebauung befindet sich nicht in einem **festgesetzten Überschwemmungsgebiet**. Der auf dem SB-Warenhaus-Gelände gelegene randliche Grabenzug im Osten und im Norden parallel zur Trasse der A 30 liegt dagegen im Überschwemmungsgebiet der Werre. Der Änderungsbereich mit der tiefer liegenden, heute (bisher nur) teilweise aufgefüllten Reservefläche ist aber ebenso wie große Teilflächen im Norden sowie im Osten, Süden und Westen einschließlich Schulstandort zunächst im **neu ermittelten Überschwemmungsgebiet der Werre und im Bereich des HQ 100** gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Detmold (siehe dort) aufgenommen worden. Hier erfolgen noch weitere Prüfungen.

⁴ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

Die Bauvorhaben sind durch die Vorhabenträger entsprechend durch ausreichende Höhenlage und Vorsorgemaßnahmen zu schützen. Aufgrund der Lage des Planbereichs im hochwassergefährdeten Bereich der Werre haben die Vorhabenträger die Mindestbauhöhe für den Fachmarkt aufgrund folgender Überlegungen auf 52,70 m ü.NN festgelegt: Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist ersichtlich, dass der vorhandene Parkplatzbereich Marktkauf/Baumarkt nicht im gefährdeten Bereich liegt. Die dortigen Bestandshöhen haben die Tiefpunkte bei ca. 52,24 m bis 52,65 m ü.NN. Daraus resultiert, dass Höhen oberhalb der Bestandshöhen auf dem Parkplatz nicht im gefährdeten Bereich liegen. Die Höhenangabe Mindesthöhe Erdgeschossfußboden OKF 52,70 m ü.NN für den Fachmarkt wurde auf dieser Grundlage gemeinsam in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt.

3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁵ wird der überwiegende Teil der Fläche im Planbereich durch kiesige, lehmige Sandböden bzw. kiesige, stark sandige Lehmböden geprägt. Im Planbereich und im Umfeld haben sich typische braune Auenböden und Gley-Braunerden entwickelt. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁶ treffen auf die Böden im Änderungsbereich und im Umfeld nicht zu.

Der Stadt Löhne sind im Änderungsbereich und im Umfeld keine **Altlasten** bekannt. In den vergangenen Jahren haben auf der Freifläche Auffüllungen mit Bodenmaterial stattgefunden.

Das Ordnungsamt der Stadt Löhne hat mit Schreiben vom 21.02.2017 mitgeteilt, dass die Luftbildauswertung keine Hinweise auf ein Vorhandensein von **Kampfmitteln** ergeben hat und dass aus Sicht des Ordnungsamts keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Sobald jedoch bei Bauvorhaben verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst und das Ordnungsamt sind zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Rahmen der 34. Regionalplan-Änderung hat LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass im Plangebiet wichtige **archäologische Fundplätze** dokumentiert sind (DKZ 3718,025 und 03718,028). Die LWL-Archäologie für Westfalen hat per E-Mail am 17.08.2016 mitgeteilt, dass auf eine archäologische Untersuchung verzichtet werden kann, da die Ausdehnung der ehemaligen Sandgrube (nahezu) das ganze Plangebiet umfasst. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung grundsätzlich nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen (Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 3918 Herford, Krefeld 1984.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004.

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 128 einschl. 1. und 2. Änderung (Ursprungsplan)

Der **Bebauungsplan Nr. 128 „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße/Osttangente“**, der in der nachfolgend abgebildeten Fassung im Januar 1989 rechtskräftig geworden ist, setzt den vorliegenden Änderungsbereich i. W. als *öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage* fest sowie teilweise als *Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern*. Zentrale Planungsziele waren die Ordnung der konkurrierenden Nutzungen Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen in der Gemengelage insbesondere unter den Aspekten Verkehr/Erschließung, Immissionsschutz und Einzelhandelsentwicklung. Die Straße Kattwinkel wurde einerseits zur Entlastung der Wohnnutzungen im Nordwesten von der Einzelhandelsnutzung abgebunden (Verlagerung der Liefer- und Kundenverkehre auf die Hauptverkehrswege), andererseits wurde die vorhandene Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, gleichwohl aber mit einer Vorbelastung gekennzeichnet (WA mit höherer Belastung als auf der „grünen Wiese“ im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme). Der Handelsstandort wurde für ein SB-Warenhaus gesichert, eine Weiterentwicklung zu einem Einkaufszentrum wurde jedoch unterbunden, um ggf. unkontrollierte zentrenschädliche neue Ansiedlungen zu vermeiden.

Mit Blick auf die übergeordneten Planungsziele der Stadt Löhne und auf die Darstellung als *Gewerbegebiet* im heute wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ist die Darstellung der gliedernden *Grünfläche* im Süden des Plangebiets zwischen Einzelhandel und Wohnen jedoch aufgegeben worden, nunmehr wurde aufgrund der sehr guten, voll erschlossenen Lage eine gewerbliche Folgenutzung auf der verbliebenen Freifläche angestrebt.

In den beiden bisherigen Änderungsverfahren sind die Grundzüge der Planung beibehalten worden. In der 1. Änderung (Rechtskraft Juli 1993) wurden der Standort des SB-Warenhauses und des Bau-/Gartenmarkts (zuvor als Möbelmarkt überplant) einschließlich Stellplatzanlagen an geänderte Rahmenbedingungen angepasst, eine kleinteilige Gewerbegebietsfestsetzung wurde zu Gunsten der Stellplätze aufgegeben. In der 2. Änderung (Rechtskraft Oktober 1998) wurde nur durch textliche Festsetzung die zulässige Nutzung des SB-Warenhauses mit zugeordneten Shops neu gefasst. Verwiesen wird zu Einzelheiten auf die jeweiligen Planunterlagen einschließlich Begründung und auf die Aufstellungsverfahren.

Die im Bebauungsplan Nr. 128 einschließlich Änderungen festgesetzten Nutzungsarten umfassen somit heute im Umfeld der vorliegenden 3. Änderung:

- *Gewerbegebiet* GE im Nordwesten und Westen (mit Nutzungsgliederung, tlw. Störgrad auf MI-Niveau im Randbereich zum WA),
- *Sondergebiet* SO (Verbrauchermarkt und Baumarkt mit Stellplatzanlagen) im Norden und Nordosten,
- *allgemeines Wohngebiet* WA (Bauzeile) im Westen und
- *öffentliche Grünfläche, Parkanlage* im Osten.

Begrenzt wird der Bereich auch im Bebauungsplan Nr. 128 durch die entsprechend aufgenommene Hauptverkehrsachse Albert-Schweitzer-Straße (L 773) als *öffentliche Verkehrsfläche*.

Die im weiteren Umfeld im Süden und Westen angrenzenden baulichen Nutzungen sind i. W. nach § 34 BauGB als nicht überplanter Innenbereich zu beurteilen.

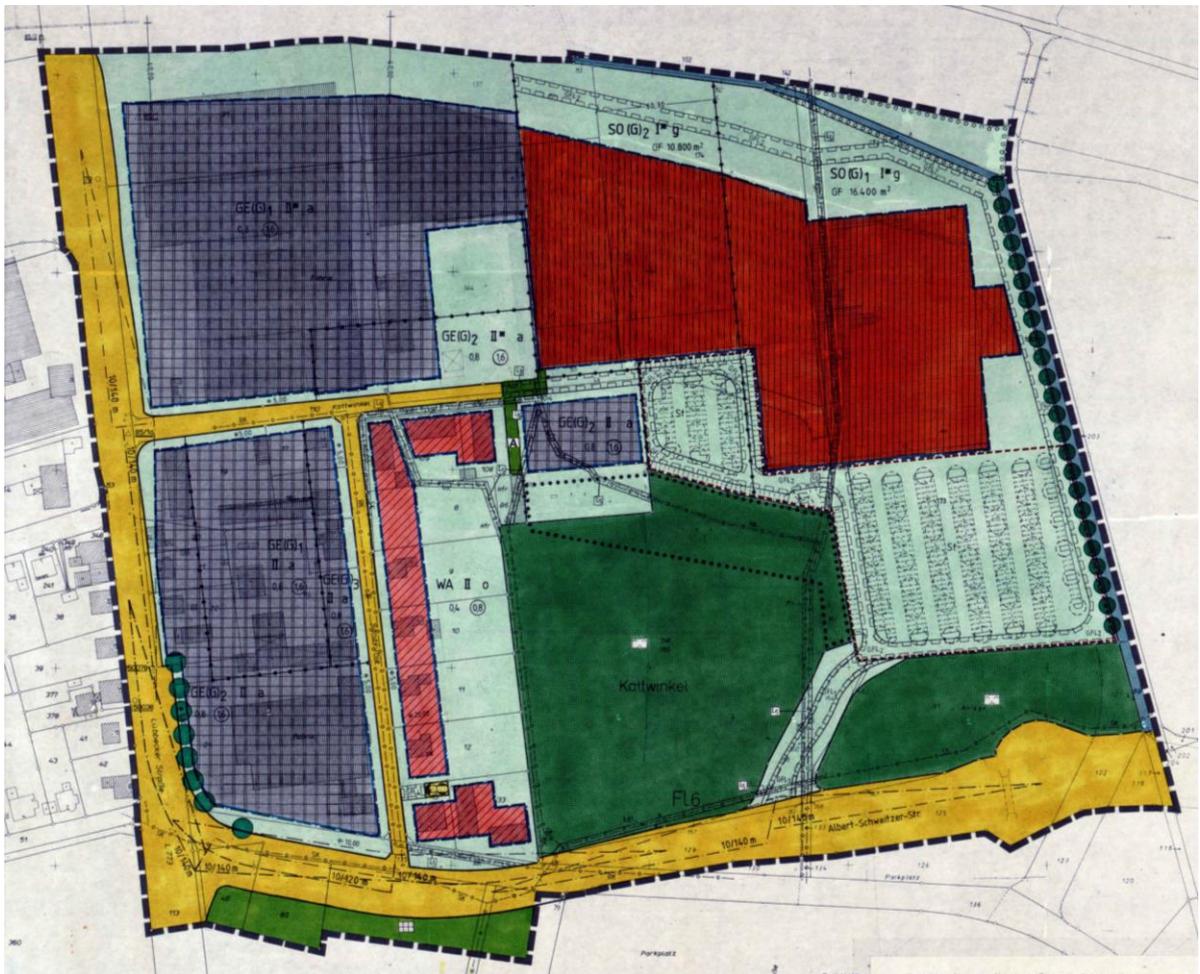


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 128 „Gebiet östlich der Lübbecke Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße/Ostangente“ (ohne 1./2. Änderung!), ohne Maßstab △ Nord

4.2 Planungsziele, Vorhabenträger und Projektentwicklung – Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Eigentümerin beabsichtigt gemeinsam mit der Edeka als heutiger Betreiberin des Marktkauf-Warenhauses, den Standort insgesamt aufzuwerten. Die großen Stellplatzanlagen sollen neu geordnet werden, um diese zeitgemäßen Ansprüchen anzupassen, der Eingangsbereich des Hauptgebäudes bzw. des SB-Warenhauses soll mittelfristig neu gestaltet werden. Erschließung bzw. interne Wegführung sowie Anordnung und Breite der Stellplätze führen immer wieder zu erheblichen Problemen, in Hauptverkehrszeiten werden zudem zusätzliche Stellplätze benötigt. Die Planung umfasst im Sinne eines Gesamtkonzepts auch die Stellplatzanlagen des ebenfalls auf dem Grundstück ansässigen toom-Baumarkts, die voraussichtlich teilweise in die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden.

Für die erforderliche Stellplatzerweiterung sollen das inzwischen in gleicher Eigentümerhand befindliche, noch unbebaute Reservegrundstück westlich der Marktkauf-

Zufahrt sowie das kleinteilig eingebundene Flurstück 171 der Edeka in Anspruch genommen werden, das bisher im Bebauungsplan Nr. 128 als *öffentliche Grünfläche* festgesetzt worden ist. Eine Nutzung als öffentliche Parkanlage wird hier jedoch nicht mehr angestrebt (siehe Flächennutzungsplan), für den Bereich waren in den vergangenen Jahren immer wieder gewerbliche Nutzungen vorbereitet worden. Die zwischenzeitlich geplanten Ansiedlungen eines Autohauses oder eines Möbelmarkts sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen gescheitert.

Der bisher im Norden der Grünfläche zum Erhalt festgesetzte Pappelwaldbestand wurde bereits in dem vorherigen, nicht abgeschlossenen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 (Vorhaben Autohaus) entfernt und an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Neupflanzungen ausgeglichen (Ulenburger Allee).

Auf dieser Brach- oder Reservefläche soll außerdem ein Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt mit maximal 3.250 m² Verkaufsfläche (VK) angesiedelt werden, der den bisherigen Standort Oeynhausener Straße in Löhne verlassen will (Verkaufsfläche dort rund 2.900 m² VK, siehe oben). Nach dem Plankonzept soll der i. W. eingeschossige Baukörper im Westen – schallabschirmend zur Wohnbauzeile Sandkuhle – mit einem ergänzenden zweigeschossigen Eingangsbereich und mit Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden. Die zugeordneten 114 Stellplätze werden zwischen Baukörper und Hapterschließungsstraße für den SO-Standort vorgesehen und von dieser aus direkt erschlossen.

Die Stadt Löhne unterstützt sowohl die Neuordnung und Aufwertung des Einzelhandelsstandorts SB-Warenhaus/Baumarkt mit Verbesserung der Stellplatzanlagen, als auch die Standortverlagerung des Fachmarkts an den gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sinnvollen Agglomerationsstandort Albert-Schweitzer-Straße, um hier einen zukunftsfähigen, zentral gelegenen und im städtischen Verkehrsnetz gut erschlossenen Standort zur verbrauchernahen (Voll-)Versorgung der Bevölkerung zu sichern und langfristig zu erhalten. Aufgrund der Standortverlagerung und der insgesamt nur begrenzten Erweiterung der Verkaufsflächen von bisher 2.900 m² VK auf künftig 3.250 m² VK wird das Vorhaben als vertretbar bewertet (siehe Kapitel 3.2 und 3.3). Somit wurden die Projektplanung und die Bauleitplanverfahren im Sommer 2016 nach Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans (Umwandlung der GIB-Fläche) und nach Prüfung des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse gemäß § 11(3) BauNVO und gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel fortgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 128 (Stand 1. und 2. Änderung) weist das SB-Warenhaus und den Bau- und Gartenmarkt mit den bestehenden Stellplatzanlagen jeweils entsprechend als **Sondergebiete SO(G)1 und SO(G)2** aus. In diesem Rahmen können auch die heute hier planungsrechtlich bereits festgesetzten und zugeordneten Stellplatzflächen saniert werden. Für die aufgrund der Neuordnung und des Bedarfs erforderliche Stellplatzerweiterung und für den Fachmarkt wird jedoch eine Änderung der für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzung als *Grünfläche* erforderlich, um hier ein **Sondergebiet für den umzusiedelnden Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt sowie für die erweiterten Stellplatzanlagen** neu festzusetzen. Um für diese Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll somit der Bebauungsplan Nr. 128 in einem 3. Verfahren projektbezogen geändert werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist somit gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen im städtebaulich verträglichen Rahmen

zu entwickeln. Eine bauliche Aufwertung des Standorts liegt angesichts der Lage an der Hauptstraße auch im städtebaulichen Interesse der Stadt Löhne.

Nach den Vorabstimmungen mit den Beteiligten und mit der Bezirksregierung Detmold hat die Ziegler/Still GmbH & Co KG, Grünwald, mit Schreiben vom 11.03.2015 als Grundstückseigentümerin der privaten Flächen (ausgenommen Flurstück 171 der Edeka) den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) gemäß § 12 BauGB gestellt und erklärt, dass die Vorhabenträgerin die Planungskosten für die Erstellung der Planunterlagen sowie erforderlicher Gutachten übernimmt.

Der Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128, 3. Änderung (Blatt 1)** umfasst damit ausdrücklich nur die bisher festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Standorts, da die übrigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 128 einschl. 1./2. Änderung festgesetzten Sondergebiete SO(G)1 und SO(G)2 erfolgen können.

Notwendig ist jedoch für den Gesamtstandort ein plausibles Erschließungs- und Stellplatzkonzept, in dem die Erschließung und die Zuordnung der jeweiligen Anlagen und Einrichtungen im Detail abgestimmt erarbeitet werden. Der **Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2)** für das Plangrundstück basiert daher auf diesem zuvor erstellten Gesamtkonzept und ist insofern ein „Baustein des Gesamtpakets“. Zur Information ist daher das Gesamtkonzept für die Neuordnung der Stellplatzanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzend mit abgebildet.

Die Erschließung des gesamten Planbereichs erfolgt weiterhin über die private Zufahrt mit Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße (L 773). Die Stellplatzanlagen umfassen künftig insgesamt rund 1.100 Stellplätze und werden in drei Teilbereiche gegliedert:

- SB-Warenhaus, Abschnitt östlich Zufahrtachse ca. 420 Stellplätze, westlich ca. 80 Stellplätze, Summe ca. 500 Stellplätze (tlw. Mitnutzung durch SB-Warenhaus-Kunden, ggf. auch durch Kunden des Einrichtungsfachmarkts),
- Baumarkt ca. 265 Stellplätze im nördlichen Abschnitt und ca. 235 Stellplätze im südlichen Abschnitt, Summe ca. 500 Stellplätze (tlw. Mitnutzung durch SB-Warenhaus-Kunden und ggf. durch Kunden des Einrichtungsfachmarkts),
- Raumausstattungs-/Einrichtungsfachmarkt 114 Stellplätze.

Die genaue Stellplatzanzahl wird sich aus den angestrebten Stellplatzbreiten, aus der Flächenaufteilung, aus Anzahl und Verteilung der Baumstandorte sowie aus den in der Bauphase zu beachtenden Leitungstrassen etc. ergeben. Die neuen Stellplätze sollen doppelreihig neu angeordnet und von bisher 2,50 auf rund 2,70 m, vor dem Einrichtungsfachmarkt auch auf 2,75 m verbreitert werden, die Fahrgassen sollen möglichst auf 7,0 m aufgeweitet werden. Offen ist allerdings noch der Umbau der heute bestehenden Stellplätze vor dem bestehenden Bau-/Gartenmarkt, hier wird vorerst von 2,50 m Breite ausgegangen. Im Vergleich zur Bestandssituation ergeben sich somit rund 380 Stellplätze zusätzlich für das SB-Warenhaus und für den Bau-/Gartenmarkt (heute gemäß Luftbild rund 620 Stellplätze mit wesentlich schlechterer Anordnung, Breite und Erreichbarkeit). Fußwege parallel zur privaten Zufahrt, innerhalb der Stellplatzanlagen und durch die Grünanlage bilden Achsen als Hauptzugänge zum SB-Warenhaus und zum Bau-/Gartenmarkt. Anpflanzungen sind in Form von Ein-

zelbäumen innerhalb der Stellplatzfläche und in den Randbereichen vorgesehen. Ziel ist es, die Stellplatzfläche zu gliedern und soweit möglich Raumkanten zu schaffen.

Das Gebäude des neuen Einrichtungsfachmarkts wird im südwestlichen Grundstücksbereich in Gegenlage zur Wohnbebauung Sandkuhle neu positioniert. Der Baukörper wirkt schallabschirmend zwischen Handelsstandort und Wohnbebauung Sandkuhle.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 werden im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten **die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128 überlagern, jedoch nicht aufheben.**

4.3 Durchführungsvertrag

Der **Durchführungsvertrag** gemäß § 12(1) BauGB wurde parallel zum Planverfahren ausgearbeitet und abgestimmt. Neben den erforderlichen Regelungen über die Durchführung des Vorhabens sowie über die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag auch weitere projektbezogene Regelungen zur Umsetzung des Planvorhabens, zur Baugestaltung und Grünordnung sowie ggf. zu naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

5. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128

Die in Kapitel 4 dargelegten vorhabenbezogenen Ziele für die Aufwertung des Einzelhandelsstandorts und für die Neuansiedlung des Raumausstattungs-/Einrichtungsfachmarkts gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung, planungsrechtlich festgesetzt. Die projektbezogenen Festsetzungen werden im Interesse der Lesbarkeit und der Rechtssicherheit i. W. in Anlehnung an § 9 BauGB und BauNVO bzw. PlanZVO erarbeitet, die „erprobten Regelfestsetzungen“ werden gemäß Projektplanung durch vorhabenbezogene Konkretisierung im Sinne des § 12 BauGB ergänzt.

5.1 Festsetzungen gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und BauNVO

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen umfassen aufgrund der dargelegten Planungsziele die Teilflächen der Stellplatzerweiterungen für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie den Standort für die Verlagerung des Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkts. Folgende drei Teilflächen werden jeweils als Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO mit zugeordneter Zweckbestimmung festgesetzt:

- **Sondergebiet SO1 als ergänzende Stellplatzanlage:** 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 (vgl. Fußnote 7). Zulässig ist eine Sammelstellplatzanlage mit zugehörigen Nebenanlagen und Werbeanlagen (vorbehaltlich Festsetzung D.6).
- **Sondergebiet SO2 als ergänzende Stellplatzanlage:** Das Sondergebiet SO2 dient entsprechend der Unterbringung von zusätzlichen Stellplätzen mit Nebenanlagen

und Werbeanlagen (vorbehaltlich Festsetzung D.6) für den Bau-/Gartenmarkt im Norden gemäß Festsetzung SO(G)2 im Bebauungsplan Nr. 128, 1./2. Änderung⁷. Zu den zulässigen Nebenanlagen zählen hier auch die später ggf. erforderliche Schallschutzwand (zunächst nur Festsetzung einer freizuhaltenden Schutzfläche) und der Sichtschutz als blickdichte Zaunanlage.

- **Sondergebiet SO3 mit Zweckbestimmung Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt:** Das Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung eines großflächigen Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkts mit maximal 3.250 m² Verkaufsfläche (VK) einschließlich zugehöriger Einrichtungen sowie Neben- und Werbeanlagen. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den im vB-Plan gemäß Antrag und gemäß Auswirkungsanalyse untersuchten Sortimenten.

Die Sortimente werden entsprechend mit maximal zulässigen Verkaufsflächen aufgeteilt in „**nicht zentrenrelevante Sortimente**“ und in „**zentrenrelevante Sortimente**“ gemäß Einzelhandelskonzept bzw. Löhner Liste. Zu Einzelheiten wird auf Kapitel 3.3 dieser Begründung und auf die Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Renovierungsfachmarkts verwiesen⁸.

Da als Auffangtatbestand für kleinflächige Sonderpostenangebote auch Verkaufsflächen für „sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente“ mit maximal 50 m² VK beantragt worden sind, wird ergänzend auch die Sortimentsliste „Löhner Liste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne auf der Plankarte unter Punkt E beigefügt.

Da die in Löhne nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente des Vorhabens erkennbar unkritisch sind – erst recht bei einer eher nicht zu erwartenden gleichartigen Folgenutzung des Altstandorts an der Oeynhausener Straße – wird vorgeschlagen, als **Ausnahmeregelung ggf. eine Sortimentserweiterung** der in Löhne nicht zentrenrelevanten Sortimente zu Lasten der in Löhne zentrenrelevanten Sortimente bis zur Größenordnung von maximal 320 m² VK zuzulassen. Voraussetzung wäre der gutachterliche Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO.

Zu den zulässigen Nebenanlagen zählen im SO3 ebenfalls auch die später mögliche Schallschutzwand und der Sichtschutz als blickdichte Zaunanlage.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung berücksichtigt den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die zentralen Planinhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Sondergebiete SO1 und SO2:** Im SO1 werden zusätzliche Stellplätze für das SB-Warenhaus im Nordosten festgesetzt, hier liegt auch die Haupteinschließung für den Gesamtstandort mit dem rückwärtig gelegenen SO2 bzw. dem Bau-/Gartenmarkt als SO(G)2 gemäß Bebauungsplan Nr. 128. Im SO2 werden entsprechend zusätzliche Stellplätze für den Bau-/Gartenmarkt im Norden gemäß dortiger Festsetzung

⁷ Die Aufteilung in SO1 und SO2 orientiert sich an der im Bebauungsplan Nr. 128, 1./2. erfolgten Gliederung mit den Teilflächen SO(G)1 und SO(G)2. Eine teilweise Doppelnutzung durch Kunden des SB-Warenhauses ist unvermeidbar, aber auch unproblematisch, da selbstverständlich Synergieeffekte angestrebt werden und da letztlich dieselbe Eigentümerin der Gesamtimmobilie hiervon betroffen ist. Ggf. im SO2 nicht für den Bau-/Gartenmarkt benötigte Stellplätze können in einem späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren auch dem SB-Warenhaus und umgekehrt angerechnet werden.

⁸ Auswirkungsanalyse, Verlagerung eines Tedox Renovierungsfachmarktes in der Stadt Löhne, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, April 2016.

SO(G)2 festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 128, 1./2. Änderung die GRZ und die Höhe der möglichen Nebenanlagen festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Bauweise oder zu Baugrenzen erfolgen nicht.

Aufgrund der ergänzenden Stellplatzflächen für die angrenzenden SO(G)1 und SO(G)2 und angesichts des dortigen Bestands wird in den Sondergebieten SO1 und SO2 projektbezogen eine Überschreitung der Regel-Grundflächenzahl GRZ von 0,8 gemäß § 17 BauNVO jeweils bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,9 zugelassen, da es sich hier (nur) um Teilflächen der Gesamtanlage handelt und eine gute Stellplatzversorgung angestrebt wird.

Problematisch wäre hier ansonsten insbesondere die Teilfläche SO1, da diese vollständig innerhalb des Plangebiets liegt und die Haupterschließungsachse für den Standort umfasst, dafür aber keine randlichen Grünflächen berührt. Sofern in der weiteren Objektplanung hier noch geringfügige Überschreitungen auftreten sollten, könnten diese z. B. im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlagen im SO2 mit randlichen Grünstreifen durch den identischen Vorhabenträger verrechnet werden.

Unter Berücksichtigung der abgestimmten Baumpflanzungen (Überstellung der Standplätze) und der im Südosten und Osten angrenzenden öffentlichen Freiflächen werden hier durch diese Regelungen im Ergebnis keine negativen Auswirkungen auf die betroffenen Nutzergruppen und auf die Umwelt erwartet.

- **Sondergebiet SO3 mit Zweckbestimmung Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt:** Im SO3 mit der eigentlichen Neuplanung wird eine GRZ von 0,8 aufgenommen, die insofern als Gesamt-GRZ von 0,8 durch Gebäude und ebenfalls anzurechnende Anlagen wie Stellplätze, Rangierflächen etc. insgesamt eingehalten wird. Hier soll die Festsetzung der GRZ 0,8 erfolgen, um hier eine eindeutige Gesamtregelung ohne Rückgriff insbesondere auf § 19(4) BauNVO zu erreichen.

Die **abweichende Bauweise** und die **überbaubare Grundstücksfläche** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und an einer Platzierung des kompakten, zusammenhängenden Baukörpers möglichst schallabschirmend im Westen. Das Vorhaben ist aufgrund der Leitungstrassen an der Westgrenze entsprechend abzurücken.

Die **Stellplatzanlagen** sind im SO3 in der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die **Gesamthöhe des Gebäudes** wird nach dem Stand der Entwurfsplanung für den Verkaufsbereich bei rund + 6,10 m über Oberkante Fußboden liegen, für den aus gestalterischen Gründen erhöhten, zweigeschossigen Eingangs-/Sozialbereich bei rund + 7,8 m und für den Lager/Technikbereich bei rund 7,5 m. Gebäudeplanung und -gestaltung sind intensiv zwischen Vorhabenträgern und Stadt erörtert worden, die im Februar 2017 abgestimmte Planvariante ist Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl werden im vB-Plan die zulässigen Höhen mit einem entsprechenden Planungsspielraum bedarfsgerecht und angepasst an das Umfeld auf maximal 60,5 m bzw. 61,5 m ü. NN festgelegt, um hier ggf. noch geringe Schwankungen der Höhenlage der Stellplatzanlage und des Gebäudes aufzufangen zu können (zur Werbeanlage über dem Eingangsbereich siehe Kapitel 5.2).

5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Die zwischen Vorhabenträgern und Stadt abgestimmte Gebäudeplanung ist Grundlage der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung. Baugestaltung und Werbeanlagen etc. werden detailliert gemäß den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan und durch Text im Durchführungsvertrag geregelt. Daher werden nur einzelne ergänzende Festsetzungen zu Werbeanlagen im vB-Plan aufgenommen:

- **Werbeanlage über der Attika des Haupteingangsbereichs des Fachmarktgebäudes im SO3:** Die auf dem Gebäude im Haupteingangsbereich vorgesehene Werbeanlage (Großbuchstaben) hat eine Höhe von etwa 1,90 m und soll entsprechend auf dem Gebäude angebracht werden. Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der für das Gebäude zulässigen Gesamthöhe von 61,5 m ü.NN (ca. 1 m Spielraum) um etwa 0,9 m. Diese Höhen werden mit etwas Spielraum zugelassen. Sofern das Gebäude in Abstimmung mit der Stadt z. B. aufgrund der Geländeabwicklung der Stellplatzanlagen wider Erwarten eine etwas höhere NN-Höhe benötigen sollte, müsste die Werbeanlage nochmals abgestimmt oder entsprechend kleiner gestaltet werden.
- **Werbefeln im SO2 und Beleuchtung:** Im westlichen Randbereich der Stellplatzanlagen sind bis zu 6 Werbefeln mit einer Höhe von maximal 4,5 m über Parkplatzbetriebsfläche zulässig. Aus gestalterischen Gründen (unerwünschte Fernwirkung) und zum Schutz der Nachbarn im WA im Westen dürfen die Werbefeln nur in Richtung Parkplatz einseitig selbstleuchtend erstellt oder nur in die Parkplatzrichtung wirksam angestrahlt werden. Darüber hinaus ist eine Beleuchtung nur während der genehmigten Öffnungszeiten der Fachmärkte und des SB-Warenhauses zulässig.
- **Fahnen:** Im Bereich der privaten Haupterschließungsstraße zum SO-Standort sind im angrenzenden Grünstreifen insgesamt 10 Fahnenmasten vorhanden (jeweils 5 auf der rechten bzw. auf der linken Seite), die nach Abfrage bei den Beteiligten beibehalten werden sollen. Diese sollen weiterhin zulässig sein und ggf. durch angemessene neue Anlagen ersetzt werden können, hierzu wird eine entsprechende Höhe von maximal 9 m über Geländeneiveau zugelassen (Bestand heute ca. 8 m).

5.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt heute durch die im Süden direkt angrenzende und grundsätzlich leistungsfähige **Albert-Schweitzer-Straße (L 773)**, der SO-Standort ist über den als Ampelkreuzung ausgebauten Knotenpunkt mit der L 773 angebunden, über den außerdem auch der Gemeinbedarfsstandort im Süden erschlossen wird.

Das zu Grunde liegende Plankonzept ist bereits in Kapitel 4 beschrieben worden. Ziel der Gesamtmaßnahme ist aus verkehrlicher Sicht die Verbesserung der Stellplatzsituation und der Abläufe auf dem Gelände, auch im Interesse der Kundenzufriedenheit. Insbesondere zu den Haupteinkaufszeiten sind die Bedingungen auf dem Gelände heute zeitweise kritisch. Die Stellplatzanlagen für das SB-Warenhaus und für den Bau-/Gartenmarkt sowie für den zusätzlichen Einrichtungsfachmarkt umfassen künftig insgesamt rund 1.100 Stellplätze, die komfortabel anzufahren und zu nutzen sein sollen. Unnötige Parkplatzsuch- und Rangierverkehre auf dem Gelände sollen künftig vermieden werden. Bisher sind im Bestand schlecht angeordnet rund

620 aus heutiger Sicht relativ schmale Stellplätze vorhanden, die Anlage ist zeitweise stark überlastet. Die Besucherführung über die Fahrgassen ist nicht mehr zeitgemäß.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der L 773 unter Berücksichtigung der zusätzlich durch das Vorhaben mit Einrichtungsfachmarkt und Neuordnung der Gesamtanlage zu erwartenden Verkehrsmengen ist nach Vorabstimmung mit Straßen.NRW im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft worden.⁹ Auf diese Untersuchung wird insgesamt Bezug genommen, diese wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt. Die Verkehrsmengensteigerung liegt in der Prognose auf dem Grundstück noch unter 10 %, bei der Verteilung auf die Hauptzufahrtsachsen über die L 773 im Westen und Osten entsprechend im niedrigen einstelligen Bereich (siehe dort, Kapitel 4).

Im Ergebnis ist zunächst festgestellt worden, *dass die vorhandenen und die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet als weitestgehend unproblematisch zu bewerten sind. Die entstehenden Verkehrsmengen können ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrsqualität und -sicherheit von den Knotenpunkten im Zuge der Lübbecker Straße und der Albert-Schweitzer-Straße aufgenommen werden* (siehe dort, Kapitel 6).

Als weiteres Ergebnis der Untersuchung ist das Plankonzept allerdings überarbeitet worden. Der zunächst angedachte Kreisverkehr wurde zu Gunsten einer besseren rückstaufreien Verkehrsmengenabwicklung auf dem Gelände aufgegeben und durch eine Kreuzung als Verteiler auf dem Gelände ersetzt. Die interne Haupterschließungsachse zwischen L 773 und dieser Kreuzung, die alle SO-Teilflächen auf dem Gelände erschließt, wird als **private Verkehrsfläche** festgesetzt.

Straßen.NRW, Regionalniederlassung OWL, hat zunächst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt ggf. aus verkehrstechnischen Gründen später erforderliche Maßnahmen übernehmen und wenn im Sinne der Verkehrssicherheit der übergeordnete Verkehr weder geblendet (Blendschutz) noch abgelenkt (Sichtschutz) wird. Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Im Planverfahren sind jedoch noch weitere Abstimmungen erforderlich geworden, da von Straßen.NRW, Autobahnniederlassung Hamm, mit Schreiben vom 02.02.2017 weitere Untersuchungen gefordert worden waren. Das bisherige Verkehrsgutachten wurde bezüglich der eventuellen Auswirkungen auf das weitere Umfeld der L 773 mit Anbindung an die A 30 kritisiert, da das verwendete Verfahren methodisch nicht geeignet sei, um den Verkehrsfluss über mehrere eng aufeinander folgende Knoten sachgerecht abzubilden. Gemäß Forderung von Straßen.NRW war durch zusätzliche Verkehrssimulationen der Nachweis zu erbringen, dass die Autobahnknoten leistungsfähig abzuwickeln sind. Eine Überstauung der BAB Knoten und eine Rückstaubildung auf die BAB sind auszuschließen.

Diese Fragestellungen wurden in einem Behördentermin bei Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld am 27.03.2017 intensiv erörtert, da in die Gesamtbetrachtung von

⁹ Verkehrsuntersuchung – 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A 30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente“, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Osnabrück, 19.05.2016 - siehe Anlage

Straßen.NRW sinnvollerweise auch über das vorliegende Vorhaben Tedox/Marktkauf hinausgehende Themen und Maßnahmen sowie die langfristigen Verkehrsprognosen von Straßen.NRW einzubinden sind. Daher war vereinbart worden, die Verkehrssimulation im Umfang sorgfältig abzustimmen und falls möglich durch den ohnehin für Straßen.NRW tätigen Gutachter durchführen zu lassen.

Die weitere Vorgehensweise und die Auftragsvergabe sowie die konkreten Untersuchungsinhalte wurden in der Folgezeit mit Straßen.NRW abgestimmt. Daraufhin wurde bei der PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf eine Verkehrssimulation durch den Vorhabenträger beauftragt.¹⁰ Die PTV hat die Mikrosimulation Landesstraße L 773 in Löhne, Optimierung der Lichtsignalanlagen erarbeitet und vorgelegt. In der Simulation wurden sieben Knotenpunkte (KP) von der Kreuzung L 773 Lübbecker Straße/L 546 Ellerbuscher Straße/L 546 Werster Straße (KP 1) bis zur Kreuzung L 773 Albert-Schweitzer-Straße/Marktkauf/ Gymnasium Löhne (KP 7) untersucht. Die PTV hat bereits im Jahr 2017 im Auftrag von Straßen.NRW eine verkehrstechnische Untersuchung zur Optimierung von sechs signalisierten Knotenpunkten durchgeführt, die gezeigt hat, dass die Knotenpunkte in der Analyse und in der Prognose keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Bei dieser Untersuchung war der geplante Tedox nicht berücksichtigt. Mittels entwickelter Optimierungsmaßnahmen können aber alle Knotenpunkte als ausreichend leistungsfähig bewertet werden. Die Knotenpunkte wurden dabei als Einzelanlagen betrachtet, so dass eine Bewertung im Netzzusammenhang nur bedingt möglich ist und angesichts der Komplexität sowie der Wechselwirkungen im Verkehrsablauf eine mikroskopische Verkehrssimulation empfohlen worden war.

In der vorgelegten Mikrosimulation wurden der Analysefall, der Planfall Tedox sowie der Prognoseplanfall (Verkehrszunahme um 10 % + Tedox-Verkehre) mit und ohne Optimierungsmaßnahmen untersucht. Im *Ergebnis* ergibt die Simulation folgende Verkehrsqualitäten:

- Keine Leistungsfähigkeitsdefizite im Analysezustand.
- Keine Leistungsfähigkeitsdefizite im Planfall Tedox mit und ohne Optimierungsmaßnahmen.
- Leistungsdefizite im Prognoseplanfall ohne Optimierungsmaßnahmen am KP 1, keine Leistungsfähigkeitsdefizite im Prognoseplanfall mit Optimierungsmaßnahmen.

Zusammenfassend liegen in der Analyse sowie im Planfall Tedox auch ohne weitere Optimierungsmaßnahmen keine Leistungsfähigkeitsdefizite vor. Im Prognoseplanfall kommt es ohne Optimierungsmaßnahmen am Knotenpunkt 1 (außerhalb des Tedox-Einwirkungsbereichs) zu Leistungsfähigkeitsdefiziten. Mit den Optimierungsmaßnahmen werden mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten erreicht. In einem Behördentermin am 09.10.2018 wurde die Mikrosimulation diskutiert. Basierend auf den vorgestellten Ergebnissen hat Straßen.NRW, Autobahnniederlassung Hamm, seine Zustimmung zum Tedox-Vorhaben mündlich gegeben, mit Schreiben vom 31.10.2018 wurde auch schriftlich zugestimmt und erklärt, dass damit alle vorgebrachten Bedenken ausgeräumt sind.

¹⁰ Mikrosimulation L 773 in Löhne, PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf 08.05.2018

Öffentlicher Personennahverkehr, Bus und Bahn:

Das Plangebiet ist in Höhe der angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen über die Albert-Schweitzer-Straße gut an den ÖPNV angeschlossen. Hier verkehren zwei Buslinien im Regel- und im Taxibusverkehr. Eine Haltestelle befindet sich direkt in Höhe des Plangebiets an der L 773 mit Fußgängerverbindung zur Grünanlage bzw. zur Unterführung zu den Schul- und Sportanlagen. Die ÖPNV-Verbindungen über diese städtische Hauptverkehrsachse zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Löhne-Bahnhof im Süden an der Bahnstrecke Dortmund – Hannover (mit Busbahnhof und Bahnhaltepunkt) und den Siedlungsgebieten nördlich der A 30 sind langfristig als wichtige Verbindungen erforderlich.

Der Bereich Bahnhof-Löhne mit der Bahntrasse Ruhrgebiet – Hannover und den dort abzweigenden Bahnlinien verläuft südlich der Werre. Das zwischen Werre und A 30 liegende Plangebiet ist nicht an eine Bahntrasse angebunden.

Fuß- und Radverkehr:

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über die Kreuzung Albert-Schweitzer-Straße und über den Weg in der östlich angrenzenden Parkanlage zu erreichen.

5.4 Immissionsschutz

a) Schall

Nach heutigem Kenntnisstand stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Verkehr und Gewerbe im Umfeld kein Hindernis für das geplante Vorhaben dar. Besondere Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

In den Kapiteln 3 und 4 wurden die planerischen Rahmenbedingungen mit Lage des Änderungsbereichs zwischen L 773, bestehendem Einzelhandelsstandort und (vorbelasteter) Wohnbauzeile an der Straße Sandkuhle bzw. weiter angrenzenden Gewerbegebieten dargelegt und die Projektplanung erläutert. In dieser Gemengelage mit dem zu berücksichtigendem Wohngebiet wird der geplante Baukörper im SO3 an der Westgrenze so ausgerichtet, dass hierdurch auch eine maßgebliche Schallabschirmung erreicht werden kann.

Nach der Vorprüfung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Prüfung der im Plangebiet wesentlichen Auswirkungen durch Kfz-Verkehre und Anlieferung etc. erstellt.¹¹ Dieses Gutachten stellt im Planverfahren eine wichtige Grundlage für die Abwägung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen dar.

In diesem Gutachten sind als wesentliche Prüfungsgrundlagen zunächst die Geräusch-Vorbelastungen durch die vorhandenen Märkte Marktkauf und toom-Bau-/Gartenmarkt und durch den im Norden an das allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden Lkw-Servicebetreiber mit aufgenommen worden. Das WA-Gebiet an der Sandkuhle ist ge-

¹¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 der Stadt Löhne, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 19.09.2016 und ergänzende Stellungnahmen vom 12.01.2017 und vom 23.01.2017.

mäß TA Lärm mit den Immissionsrichtwerten 55/40 dB(A) tags/nachts verknüpft worden. Die Nutzungszeiten der Märkte sind auf die Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt. Das Gutachten basiert auf der sog. Parkplatzlärmstudie und auf den einschlägigen Rechts- und Arbeitsgrundlagen für derartige Fragestellungen (siehe Gutachten, Kapitel 1 und 2).

Das bestehende und das künftige Verkehrsaufkommen mit Pkw- und Lkw-Fahrten für die bestehenden Märkte und für den geplanten Neubau sind aus der für das Projekt erstellten Verkehrsuntersuchung (siehe oben) abgeleitet worden. Die Stadt Löhne hält die zugrunde gelegten Zahlen aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und der intensiven Abstimmung mit den Betreibern für nachvollziehbar und begründet. Die weiteren Erläuterungen hierzu und zu den relevanten Geräuschquellen bzw. Flächen finden sich in Kapitel 3 des Gutachtens.

Die auf dieser Basis erstellten Schallausbreitungsrechnungen zeigen im Ergebnis, dass das Planvorhaben gemäß vB-Plan Nr. 128, 3. Änderung, mit der Verlagerung des Einrichtungsfachmarkts und der Erweiterung der Stellplatzanlagen grundsätzlich im Einklang mit den nachbarlichen Lärmschutzrechten steht. Unter Beachtung der unten genannten Maßnahmen sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen für das vorliegende Vorhaben heute nicht erforderlich.

Ermittelt werden Werte an den gemäß TA Lärm nächstgelegenen Immissionsorten von 51, 54 und 55 dB(A) im Erdgeschoss bzw. im 1. und 2. Obergeschoss, die im Rahmen der idealtypischen Orientierungswerte für WA gemäß DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte für WA gemäß TA Lärm liegen. Die in Kapitel 4.1 genannte Vorbelastung der Wohnbauzeile an der Sandkuhle ist hier nicht einbezogen worden. Auch die maximal zulässigen Spitzenpegel tags in Höhe von $L_{WA, max.}$ von 85 dB(A) werden bereits ab einem Abstand von den Quellen von 23 m eingehalten. Diese Abstände sind überall gegeben. Der Gutachter stellt zudem fest, dass die verwendeten Rechengrundlagen „auf der sicheren Seite“ liegen, somit also von einer sachgerechten Einhaltung und Unterschreitung der relevanten Zielwerte auszugehen ist. Verwiesen wird hierzu insgesamt auf die Kapitel 4 bis 7 des Gutachtens.

Im Gutachten werden als Annahmen und Voraussetzungen für diese Ergebnisse folgende Punkte genannt, die im Bauleitplanverfahren und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sachgerecht berücksichtigt werden können:

Berücksichtigung im B-Plan Nr. 128, Stand 1. und 2. Änderung:

- Beibehaltung der angrenzend an das dortige SO(G)2 festgesetzten Schallschutzmaßnahme mit einer Scheitelhöhe von 5,2 m über Stellplatzanlage im Nordwesten vor dem dort am Kattwinkel direkt benachbart stehenden Wohnhaus (im Eigentum der Edeka als Betreiberin des Marktkauf SB-Warenhauses).

Berücksichtigung im vB-Plan Nr. 128, 3. Änderung:

- Gebäudestellung des Fachmarkt-Hauptgebäudes im SO3 im Westen der Neubaufläche als Berechnungsgrundlage und Abschirmung (ergänzende Regelung im vB-Plan: Mindesthöhe 5 m ähnlich der bestehenden LS-Wand im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereichs),
- Begrenzung der Anlieferzeiten für den Fachmarkt-Neubau auf 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr, damit während der empfindlichen Tagesrandzeiten i. W. nur die Parkplatzgeräusche auf das Umfeld einwirken (ergänzende Regelung im vB-Plan bzw. gemäß

VEP: Anordnung der Anlieferung im Norden des Gebäudes im gekennzeichneten Bereich „A“).

- Asphaltierung der Parkplätze zur Vermeidung von zu starken Geräuscentwicklungen durch Einkaufswagen.
- Ergänzung: Auch wenn eine konkrete zusätzliche Schallschutzwand für das vorliegende Vorhaben heute nicht erforderlich ist, wird gemäß gutachterlicher Empfehlung der im Bereich der geplanten Anliefer-/Rangierfläche des Marktes vorgeschlagene grenznahe Geländestreifen als Immissionsschutzvorsorgefläche freigehalten, damit später bei sich ändernden Rahmenbedingungen ggf. auch eine Realisierung dann eventuell erforderlicher Lärmschutzwände nachträglich möglich ist.¹²

Berücksichtigung im weiteren Genehmigungsverfahren:

- Die Betriebszeiten für den Fachmarkt können den gesamten Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr umfassen und sind daher im Baugenehmigungsverfahren entsprechend sinnvoll zu regeln. Davor und danach darf kein relevanter Pkw-Verkehr erfolgen, vereinzelte Abfahrten sind aber laut Gutachter möglich. Hieraus lässt sich keine zwingende weitergehende Einschränkung ableiten, die im vB-Plan geregelt werden sollte.

Im Zuge der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 3(2) BauGB haben die Anlieger im Bereich Sandkuhle die Ergebnisse des Schallgutachtens kritisiert. Der Gutachter hat diese Kritik der Anlieger erhalten und mit Schreiben vom 12.01.2017 die genannten Punkte erläutert. Dieses Schreiben wird ebenfalls in der Anlage beigelegt. Der Gutachter hat dort erläutert, *dass die getroffenen Aussagen im Zweifel auch „auf der sicheren Seite“ liegen und dass die maßgeblichen Immissionspunkte gemäß TA Lärm die am stärksten betroffenen Wohnraumfenster sind. Der Bebauungsplan Nr. 128 setzt für die Bauzeile an der Straße Sandkuhle überbaubare Flächen fest, somit sind die Gärten nicht bebaubar und stellen keinen maßgeblichen Immissionsort dar.* Die überbaubare Fläche ist in dieser insgesamt vorbelasteten Gemengelage straßenseitig mit 20 m Tiefe festgesetzt (5 m breite Vorgartenzone), die im Osten anschließenden rückwärtigen Gärten sind damit rund 40 m tief und grenzen im Osten an das vorliegende Plangebiet des Vorhabens. Auch in der in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe heranzuziehenden DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, hier Beiblatt 1, ergibt sich, dass die WA-Werte von 55 dB(A) tags *auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten ... bezogen werden sollten* (s. dort, unter Nr. 1.1 Orientierungswerte).

Der Kreis Herford hat dem Vorhaben im Planverfahren grundsätzlich zugestimmt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass vom Kreis Herford im Baugenehmigungsverfahren weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen an den Tedox-Markt gestellt werden. Insbesondere könnten sich schalltechnische Detailanforderungen an die Gebäudetechnik und die Lichttechnik ergeben. Eine entsprechend fortgeschriebene schalltechnische Untersuchung zur Festlegung detaillierter Betriebsbedingungen des Marktes sowie detaillierter Angaben zu den Lichtemissionen sind zu gegebener Zeit im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

¹² Hinweis: eine ggf. später zu errichtende Schallschutzanlage wird als zulässige Nebenanlage im Rahmen der in den SO1 bis SO3 genannten zulässigen Nutzungen betrachtet.

b) Sonstige Immissionen

Lichtimmissionen durch Flutlicht (Parkplatz- und Objektbeleuchtungen) oder durch Kunden- und Lieferverkehr in den SO-Gebieten können in der umgebenden Nachbarschaft ggf. kritische Auswirkungen durch Scheinwerferblendungen, Raumaufhellungen etc. auslösen. Aufgrund der Lage und Anordnung der Gebäude und der Stellplatzanlagen sowie der durch Leitungstrassen im Westen einzuhaltenen Abstände und der Abstände zu der L 773 im Süden sind im Plangebiet zunächst grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine umfeldverträgliche Nutzung gegeben. Konkrete Schutzmaßnahmen werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Vorgesehen wird jedoch als ein (Zwischen-)Ergebnis der Abstimmungen vorsorglich eine **Zaunanlage als Sichtschutz** an der Nachbargrenze zwischen dem Fachmarktgebäude im SO3 und den Garagenbaukörpern auf dem Nachbarflurstück Nr. 170 im Nordwesten mit einer Höhe zwischen 1,8 bis 2,0 m über dem vorhandenen Gelände im unmittelbaren Grenzbereich (Gestaltung gemäß Durchführungsvertrag, genaue Anordnung und Höhe im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung – BauO NRW). Aufgrund des möglichen Geländeverlaufs im Nordwesten (insbes. die benachbarten Flurstücke 8, 9 und 86 liegen tiefer) kann es ggf. sinnvoller sein, die Zaunanlage alternativ ganz oder teilweise im Bereich der Immissionsschutzvorsorgefläche für eine spätere Schallschutzwand in Höhe der Stellplatzanlagen/Anlieferzone zu errichten, wenn hierdurch ein besserer Sichtschutz der Nachbarn im Westen erreicht werden kann. Diese Möglichkeit wird im vB-Plan ausdrücklich eröffnet. Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr, die Zaunanlage auf der Immissionsschutzvorsorgefläche zu errichten, so dass hierdurch ein besserer Sichtschutz für die Nachbarn erreicht wird.

Eventuelle Konflikte aufgrund ggf. beeinträchtigender oder auch für das Umfeld schädlicher **sonstiger Emissionen** (Abgase, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) werden durch die neu geplanten Nutzungen nicht in ggf. relevantem Maße erwartet.

5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Planvorhaben mit dem Fachmarkt-Projekt und mit den Stellplatzanlagen ist an die **städtische Kanalisation** und an die **Entsorgungssysteme** anzuschließen.

Im SO3 im Bereich des Fachmarkts wird voraussichtlich eine **Trafostation** erforderlich, die als Nebenanlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden kann. Der Standort ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im Norden des Gebäudes vorgesehen.

Im Plangebiet liegen **Schmutz- und Regenwasserkanäle der Stadt Löhne**, die in der Plankarte mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufgenommen worden sind und in der Projektplanung zu beachten sind. Eine Überbauung der Trassen ist nicht möglich, ausreichende Abstände zur Kanalachse sind aufgrund der Erfordernisse zur Kanalunterhaltung/-sanierung einzuhalten. Bauvorhaben wie Gebäude und Lärmschutzwand (einschl. Fundamente) müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur SW-Kanalachse im Westen und von mindestens 4,0 m zur RW-Kanalachse im Süden haben. Baumpflanzungen sind hier ebenfalls nicht möglich. Eine Abstimmung mit der Stadt Löhne ist erforderlich. Die Abstände gelten auch für ggf. geplante Aus-

kragungen des Gebäudes wie Überdachungen etc., da im Fall einer Sanierung oder Erneuerung mit entsprechenden hochreichenden Geräten wie Bagger etc. gearbeitet werden muss.

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Löhne zur Entwässerung zu beachten. Gemäß Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unver- schmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Niederschlagswasser der Parkplatzflächen ist nach Auskunft des Kreises Herford aufgrund der Größe der Stellflächen einer Regenwasserbehandlung zuzuführen.

Die aktuell bebauten und befestigten Flächen im Plangebiet werden über die beste- hende Regen- und Schmutzwasserkanalisation der Stadt entwässert. Die Abwasser- beseitigungspflicht für das Plangebiet obliegt der Stadt Löhne. Das Vorhaben ist da- her an die städtische Kanalisation anzuschließen. Eine Versickerung des nicht verun- reinigten Niederschlagswassers der Dachflächen ist nicht möglich. Bei der Bemessung der städtischen Entwässerungsanlagen wurde die Vorhabenfläche bzw. eine ent- sprechende gleichartige Maßnahme mit berücksichtigt. Die notwendige Vorbehand- lung 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 Abwasser- anlagen ist nicht erforderlich.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasser- bereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW etc.).

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs, ist von z. T. sehr intensiven Nutzungen und stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen umgeben und vom weiteren Freiraum abgegrenzt. Die Kernfläche des Änderungsbereichs ist bisher nicht bebaut worden, unterliegt aber zeitweise mehr oder weniger intensiven temporären Nutzungen (Bodenaushub, tlw. Brachfläche als Bauerwartungsland).

Im Vordergrund stehen im Planbereich somit die Anforderungen des grundsätzlich zu beachtenden Artenschutzes und die grünordnerischen Themen bezüglich der Gestal- tung der Stellplatzanlagen mit Baumstandorten und Randbereichen. Diese Themen sind im Zuge der Erarbeitung des Plankonzepts intensiv erörtert und abgestimmt worden, auf den von Vorhabenträgern vorgelegten Rahmenplanung und auf den – in- sofern als Auszug aus dem Gesamtkonzept erstellten – Vorhaben- und Erschließungs- plan wird verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wird als Teil B beigefügt.

Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation wurden dazu beschrieben und anschließend die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten sowie der als separates Dokument angefertigte Artenschutzbeitrag wurden dabei entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die vorliegende Planung Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc., die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen soweit reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden. Der im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte externe Kompensationsbedarf kann durch Maßnahmen auf den ausgewählten Kompensationsflächen vollständig erfüllt werden.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Bau-, Brach- oder Reserveflächen vorrangig weiter zu entwickeln, umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht im Grundsatz auch die vorliegende Änderungsplanung für diese innerörtliche und zentral im Stadtgebiet gelegene, sehr gut erschlossene Reservefläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich auch zur Reduzierung weiterer Flächen-

inanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Böden und Flächenverbrauch bei. Angesichts der Größe der Teilbaufläche SO1, SO2 und SO3 mit einer Gesamtgröße von 2,58 ha entsteht ein Flächenverbrauch hier durch Versiegelung von etwa 2 ha. Die Erschließung zur L 773 ist bereits i. W. vorhanden. Zu Einzelheiten wird auf den Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung verwiesen (Kapitel 4.3 und Karte: Bestands-/Konfliktplan).

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Flächenmobilisierung und Neuordnung der Stellplatzanlagen wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen¹³ treffen auf die Böden im Änderungsbereich und im Umfeld nicht zu.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil B), bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹⁴ zu Grunde zu legen. Im Ergebnis wird insgesamt nur eine begrenzte Betroffenheit gesehen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde ein separater **Artenschutzbeitrag** erarbeitet, der den Unterlagen beigefügt ist (siehe Anhang I zum Umweltbericht). Es wurde geprüft, ob das Planvorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Generell ist dem Plangebiet aufgrund der im Umweltbericht erläuterten Biotopausstattung eine Eignung für gehölzgebundene Vogel- und Fledermausarten oder über Freiflächen jagende Arten zuzuschreiben. In der Summe kommt die Prüfung aber zu dem Ergebnis, dass mit den Planungen keine Verluste essentieller Habitatstrukturen für die potenziell den Raum nutzenden Arten zu erwarten sind. Die möglichen Beeinträchtigungen reduzieren sich auf anteilige Verluste von Jagd- und Nahrungshabitaten für einige Vogel- und Fledermausarten, die für den Siedlungsraum und Siedlungsrand typisch sind. Diese sind zum einen Störungen durch die schon heute vorhandenen Nutzungen gewohnt, zum anderen haben sie im Wesentlichen große Aktionsräume, sodass durch die kleinräumigen Flächenverluste keine negative Auswirkungen auf mögliche örtliche Populationen zu erwarten sind (siehe dort).

¹³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

¹⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß Landesnaturschutzgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

Zusätzlich werden im Umweltbericht zur Vermeidung von Störungen durch Lichtimmissionen auch eine Reduzierung der nächtlichen Beleuchtungen innerhalb des Plangebiets und Anforderungen an unvermeidliche Lichtquellen formuliert (siehe dort und Hinweise F.5 auf der Plankarte des vB-Plans). Die Maßnahmen sind im Zuge des Bauvorhabens möglichst sachgerecht umzusetzen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o. g. Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen. Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist als Reservefläche zu bewerten, ist allerdings bisher im Bebauungsplan Nr. 128 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt worden (siehe oben).

Im Umweltbericht erfolgt eine Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe. Im Ergebnis wird nach der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten der zugrunde gelegten rechtskräftigen Festsetzungen (Bestand) und der Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 12, 3. Änderung (Planung) rechnerisch nach dem plausibel angewandten Ermittlungsverfahren in der Summe ein ökologischer Wertverlust in Höhe von 65.119 Werteinheiten innerhalb des Plangebiets errechnet (siehe dort, Kapitel 4.3).

Die Stadt Löhne stellt zunächst fest, dass Bewertung und Vorgehensweise der eingeübten fachlichen Praxis im Kreis Herford entsprechen. Dem rechnerisch ermittelten ökologischen Wertverlust wird zugestimmt. Es werden zudem keine sachgerechten Gründe gesehen, die dafür sprechen könnten, dieses aus fachlicher Sicht ermittelte Defizit in der bauleitplanerischen Abwägung zu hinterfragen und ggf. zu reduzieren. Somit wird es im Ergebnis für geboten gehalten, den durch das Vorhaben verursachten ökologischen Wertverlust außerhalb des Plangebiets angemessen und rechnerisch vollständig auszugleichen.

Zum Ausgleich des rechnerisch ermittelten und in der Abwägung bestätigten Kompensationsbedarfs sind in enger Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträgern drei Flächen ausgewählt worden:

- a) Kompensationsmaßnahme 1: Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 128 (außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung, Fläche im Eigen-

tum der Vorhabenträger), Ziel: Neuanlage eines standortgerechten Gehölzstreifens mit heimischen Arten in Randlage zur A 30, Größe ca. 3.100 m².

- b) Kompensationsmaßnahme 2: Da auf den Flächen a) und c) der bilanzierte und gemäß Beratungen rechnerisch vollständig auszugleichende Eingriff nicht insgesamt kompensiert werden kann, wird weiterhin eine Teilfläche aus der bisher bereits vorgesehenen externen Ausgleichsfläche am Bollbach erforderlich:
Externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Mennighüffen, Flur 1, Flurstück 121 teilweise (städtische Fläche), Ziel: Umwandlung von Intensivacker in extensives Feucht- und Nassgrünland, Flächengröße ca. 16.600 m², davon für sind 6.345 m² als Kompensation vorgesehen.
- c) Kompensationsmaßnahme 3 (: Externe Kompensationsfläche „In der Flage“ in der Gemarkung Ulenburg, Flur 5, Flurstücke 260,262, 263 (private Fläche), Ziel: Umwandlung einer stillgelegten Ackerfläche in extensives Feucht- und Nassgrünland, Flächengröße ca. 12.098 m², davon sind 11.180 m² als Kompensation vorgesehen. Diese Fläche war per Grunddienstbarkeit bereits im Jahr 2000 als Ausgleichsfläche für das Vorhabengrundstück gesichert worden, was den heutigen Vorhabenträgern aber zunächst nicht bekannt war. Daher ist diese Fläche erst im Jahr 2018 zusätzlich in das Verfahren einbezogen worden, der danach noch benötigte Anteil der Fläche b) am Bollbach konnte dadurch entsprechend geringer ausfallen.

Im Umweltbericht werden Flächen und Maßnahmen detailliert beschrieben (siehe dort, Kapitel 4.4), im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung, werden die Flächen unter Punkt F. Hinweise zur Information dargestellt. Die vorgesehenen Maßnahmen, Kostentragung und Flächensicherung etc. werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Löhne und den Eingriffsverursachern verbindlich geregelt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Die Prüfung der Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Die für das Planvorhaben vorgesehene Brachfläche mit umgebenden Gehölzstrukturen wird danach als potenzieller Kaltluftentstehungsraum bezeichnet, dem aufgrund der geringen Größe mit fast ebenem Gelände homogene klimatische Verhältnisse ohne besondere Klimaempfindlichkeit zugewiesen werden.

Durch das Planvorhaben geht die Funktion der Fläche als Kaltluftquellgebiet verloren, der anschließende Überwärmungsbereich im Bereich der baulichen Nutzungen wird sich in die Vorhabenfläche ausdehnen. Dies führt zu einer lokalen Veränderung des Kleinklimas, klimatisch besonders empfindliche Fläche sind jedoch nicht betroffen. Zudem bilden die umliegenden Flächen – vor allem der „Fichtensee“, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten, die Acker- und Grünlandflächen im Bereich „Oberbeck“ im Südwesten und die Kleingartenanlage – weiterhin einen durchgehenden Korridor von Kaltluftquellgebieten. Durch die Planung wird dieser Korridor zwar schmaler, seine Funktion bleibt jedoch insgesamt erhalten. Das Vorhaben führt lokal zu kleinflächigen Veränderungen der Klimafunktionen, die Auswirkungen für das Schutzgut Klima werden im Umweltbericht aber nicht als erheblich bewertet (siehe dort).

Die Planung dient dagegen wie bereits dargelegt der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich auch zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Zudem wird der Standort durch Freiflächen, Gehölze etc. eingegrünt.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Flächenmobilisierung und Neuordnung der Stellplatzanlagen wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Vorhabenträgerin verfügt heute über die zur Erweiterung des Sondergebiets und zur Neuordnung der Stellplatzanlagen erforderlichen Flächen, so dass nach heutigem Stand keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich sind.

Ausgenommen ist hiervon nur das kleine, rund 1.500 m² große Flurstück 171 in der Hand der Edeka als Betreiberin des SB-Warenhauses, die hier ebenfalls intensiv an der Projektplanung beteiligt ist. Daher erfolgt keine Herausnahme des Flurstücks 171 aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Tabelle: Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	Fläche/ Versiegelung
Sondergebiete großflächiger Einzelhandel, Summe	2,58	2,185
davon		
- SO1, Stellplatzanlage SB-Warenhaus, GRZ 0,9	0,27	0,243
- SO2, Stellplatzanlage Bau-/Gartenmarkt, GRZ 0,9	0,94	0,846
- SO3, Raumausstattungs-/Einrichtungsfachmarkt + Freiflächen, GRZ 0,8	1,37	1,096
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	0,01	
Private Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün	0,05	
Private Haupteerschließungsstraße/Zufahrt /i.W. Bestand	0,16	(0,16)
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,80 ha	ca. 2,3 ha

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 beschlossen, die **Änderung des Regionalplans** zu beantragen und die **Bauleitplanverfahren für den Planbereich einzuleiten** (siehe Beratungsvorlage 91/2014 und Sitzungsprotokoll). Zielsetzung ist die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen mit Standortverlagerung eines ortsansässigen Renovierungs-Discounters. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Unterlagen für die Beratungen in den politischen Gremien der Stadt Löhne und auf die Sitzungsniederschriften.

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 17.06.2016 den **Aufstellungsbeschluss zur 34. Änderung des Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold "Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld"; Umwandlung von „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) in „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) auf dem Gebiet der Stadt Löhne beschlossen. Das Verfahren zur 34. Regionalplanänderung ist mittlerweile abgeschlossen. Die 34. Regionalplanänderung ist durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 12.10.2016 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 25.07.2016 wurden die **Nachbarkommunen im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2(2) BauGB** sowie der Handelsverband (HV), die Industrie- und Handelskammer (IHK) und die Handwerkskammer (HK) im Rahmen der Abstimmung nach Einzelhandelserlass beteiligt. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Bedenken gegen die Planungsabsichten vorgetragen. Die IHK und der HV stimmen der Standortverlagerung und der Erweiterung der Verkaufsfläche um 300 m² auf insgesamt 3.200 m² zwar zu. Allerdings wurde die Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 15 % abgelehnt; hier ist die gemäß Ziel 5 des Landesentwicklungsplans NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ festgelegte Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente einzuhalten.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 31.08.2016 durch Bürgerversammlung am 08.09.2016 sowie durch Aushang der Unterlagen (Bauleitplan-Vorentwürfe mit Begründung und Umweltbericht) und Erörterungsmöglichkeit in der Zeit vom 01.09.2016 bis zum 30.09.2016 im Rathaus, Amt für Stadtentwicklung. Weiterhin konnte der Bauleitplan-Vorentwurf auf den Internetseiten der Stadt Löhne eingesehen werden; eine Online-Beteiligung war im zuvor genannten Zeitraum ebenfalls möglich. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB** erfolgte parallel. Ergänzend zu den o. g. Vorentwurfs-Unterlagen wurde die schalltechnische Untersuchung vom 19.09.2016 im Beteiligungszeitraum den betroffenen Behörden nachträglich zugesandt und der Öffentlichkeit, insbesondere den Anliegern Sandkuhle, zur Verfügung gestellt.

Mit Datum vom 31.08.2016 wurde die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** an die Bezirksregierung Detmold gestellt. Die landesplanerische Anfrage ist mit Schreiben vom 14.10.2016 positiv beschieden worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne das Ziel 5 des Landesentwicklungsplans NRW

„Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ mit der festgelegten Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente einzuhalten ist.

In seiner Sitzung am 22.09.2016 hat der Planungs- und Umweltausschuss aufgrund aktueller Rechtsprechung den Beschluss gefasst, den o. g. Bebauungsplan im „Normalverfahren“ und nicht wie ursprünglich in Erwägung gezogen im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Dementsprechend wurden im Planverfahren ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, der Eingriff ist auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 dem überarbeiteten und neu vorgelegten architektonischen Entwurf für den Tedox-Neubau zugestimmt und diesen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Weiterhin wurde dem Lageplan für die gesamte Stellplatzanlage zugestimmt und dieser als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 09.03.2017 beraten. Im Ergebnis wurde der Entwurfsbeschluss gefasst, das Planverfahren wurde fortgesetzt. Auf die Vorlage 32/2017 wird verwiesen.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte vom 13.04.2017 bis zum 12.05.2017 einschließlich. In diesem Verfahrensschritt sind aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen mit Kritik, Anregungen und Hinweisen eingegangen. Darüber hinaus sind **in den Folgemonaten weitere Stellungnahmen von Anliegern** eingegangen, in denen eine Reihe von Fragen im Sinne der bereits in der Offenlage vorgelegten Schreiben wiederholt oder teilweise ergänzt worden sind. Diese Schreiben werden ebenfalls im Sinne der vollständigen Informationen im Zuge der Beratungen über das Planverfahren ergänzend ausgewertet.

Insbesondere zur Frage des erforderlichen Schallschutzes und zur Gestaltung des Randbereichs zwischen dem Tedox-Vorhaben und den Stellplatzanlagen einerseits sowie der Wohnbebauung im westlich angrenzenden Bereich Sandkuhle andererseits bestehen unterschiedliche Auffassungen. Die Anlieger im Bereich Sandkuhle fordern weitergehende Maßnahmen. Aus Sicht der Verwaltung sind die städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen intensiv geprüft worden, sachgerechte und angemessene Lösungsvorschläge liegen vor. In den wiederholten Gesprächen mit den beteiligten Anliegern und Unternehmen über diese Fragen wurde diese Bewertung deutlich dargelegt. Darüber hinaus wurde als zusätzliche Option eine privatrechtliche Einigung zwischen Vorhabenträger und Nachbarschaft über freiwillige zusätzliche Gestaltungs-/Abschirmungsmaßnahmen über das städtebauliche Erfordernis hinaus und außerhalb des Bauleitplanverfahrens erörtert, da die Anforderungen im planungsrechtlich gebotenen Rahmen angemessen erfüllt sind. Eine einvernehmliche Lösung konnte bislang aber nicht erzielt werden.

Die **Behörden, Träger öffentlicher Belange etc. wurden entsprechend gemäß § 4(2) BauGB** beteiligt. Von diesen sind sechs Stellungnahmen mit einzelnen Anregungen und Hinweisen abgegeben worden. Zentraler Punkt war die von Straßen.NRW vorge-

tragene Notwendigkeit zusätzlicher Verkehrsuntersuchungen im Bereich der L 773 bis zur Autobahn A 30 (siehe Kapitel 5.3). Hierdurch sind erhebliche Zeitverzögerungen entstanden. Mit Schreiben vom 31.10.2018 hat Straßen.NRW aber nunmehr den Untersuchungsergebnissen zugestimmt, die bisher vorgebrachten Bedenken sind damit ausgeräumt.

Das Bauleitplan-Verfahren konnte somit fortgesetzt werden. Die Hinweise und Anregungen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange berührten die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs selbst nicht geändert worden sind. Die Änderung der externen Ausgleichsfläche führt dagegen im Bebauungsplan-Entwurf zu einer Änderung des Hinweises zu den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sowie zu Änderungen in Begründung und Umweltbericht. Weiterhin flossen die Mikrosimulation Landesstraße L 773 in Löhne in Begründung und Umweltbericht ein. Mit der Mikrosimulation waren neue umweltbezogene Informationen verfügbar, die zur ersten Offenlage im April/Mai 2017 noch nicht zur Verfügung standen. Aufgrund dieser Änderungen in Begründung und Umweltbericht war der Bebauungsplan-Entwurf erneut gemäß § 4a(3) BauGB auszulegen. Ergänzend wurden verschiedene redaktionelle Anpassungen in der Begründung an den Planungs- und Diskussionsstand vorgenommen.

Der **Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2018** den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Auf die umfassende Beschlussvorlage 282/2018 wird verwiesen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Im Rahmen der **erneuten Offenlegung gemäß § 4a(3) BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** vom 24.01.2019 bis zum 01.03.2019 einschließlich wurden von Seiten der Fachbehörden und der Nachbarkommunen nur noch wenige Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen. Weiterhin sind in diesem Verfahrensschritt aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen eingegangen, die sich i. W. nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplan-Entwurfs beziehen, sondern nochmals auf grundlegende Kritikpunkte zur Planung. Diese Schreiben wurden gemeinsam mit der Gesamtauswertung des Planverfahrens im Sommer 2019 vorgelegt, auf die umfangreiche Beschlussvorlage 113/2019 wird ausdrücklich verwiesen.

Über die Ergebnisse des Planverfahrens und über die eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 06.11.2019 insgesamt beraten. Im Ergebnis wurde der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst.

Löhne, im November 2019