



**3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
im Bereich des Einzelhandelsstandorts Albert-Schweitzer-Straße**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB a. F.¹

1. Planungsziele

Der Bereich zwischen Albert-Schweitzer-Straße (L 773), A 30 und der Straße Sandkuhle im Stadtteil Mennighüffen wird seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel genutzt, hier durch einen Verbrauchermarkt (SB-Warenhaus) und durch einen Bau-/Gartenmarkt. Der Bereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne als sog. Agglomerationsstandort eingestuft und wird als zukunftsfähig bewertet.

Eine rund 2,8 ha große Teilfläche einschließlich der östlich angrenzenden Hauptzufahrt des Standorts ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne als kleinflächiges Gewerbegebiet dargestellt worden, ohne dass bisher eine bauliche Nutzung angesiedelt werden konnte. Die Flächendarstellungen im Umfeld basieren in der Gemengelage auf den vorhandenen bzw. angrenzenden Nutzungen und sind als Sondergebiet, Gewerbegebiet, Wohnbaufläche (Bauzeile) und Grünfläche in den FNP aufgenommen worden. Westlich und südlich begrenzt wird der Bereich durch die überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Albert-Schweitzer-Straße (L 773). Südlich der Albert-Schweitzer-Straße schließen Gemeinbedarfs- und Grünflächen an, im Osten der Fichtensee als Wasserfläche.

Nunmehr besteht der Wunsch seitens der Flächeneigentümerin und der Betreiber des SB-Warenhauses, die Stellplatzanlage zu erweitern und zeitgemäßen Ansprüchen anzupassen, die bestehenden Marktgebäude in Teilen umzugestalten und durch das Angebot eines Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkts (Todox) zu ergänzen. Bereits in der Vergangenheit gab es für diese innerörtliche Brach-/Freifläche verschiedene Planungsabsichten (z. B. Autohaus, Möbel-Discounter), die nicht umgesetzt werden konnten. Aufgrund der verfestigten großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist eine gewerbliche Neuorientierung für den Planbereich im direkten Anschluss an den Handelsstandort nicht mehr zu erwarten.

Die Stadt Löhne hat daher den Umsiedlungswunsch eines bisher an der Oeynhausener Straße in Löhne ansässigen Fachmarkts für Raumausstattungs- und Einrichtungsbedarf zum Anlass genommen, zur Mobilisierung dieser zentralen Teilfläche den bisherigen planungsrechtlichen Rahmen zu überarbeiten und im Sinne der ergänzenden Nutzung für einen verbrauchernahen (Voll-)Versorger an dem bereits vorgeprägten, innerörtlichen Standort anzupassen. Entsprechend der nunmehr angestrebten Nutzungen soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Umwidmung des bisher dargestellten Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, hier Baumarkt (§ 11(3) BauNVO) erfolgen, um die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Fachmarkts zu schaffen (3. FNP-Änderung). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt im

¹ Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss für die 3. FNP-Änderung ist bereits am 23.04.2015 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden etc. gemäß § 4(1) BauGB erfolgte im Zeitraum 01.09.2016 - 30.09.2016. Somit wird das Verfahren gemäß § 245c(1) BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Parallelverfahren vorhabenbezogen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A 30 und der Alber-Schweitzer-Straße / Osttangente“.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zu Bestandsaufnahmen die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc.) und Darstellungen von Fachpläne ausgewertet. Ergänzend wurden Grundaussagen aus den zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 erstellten Fachgutachten herangezogen. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundzüge für die künftige Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandels-/Baumarkt anstelle einer allgemeinen gewerblichen Nutzung geschaffen. Auf dieser übergeordneten Planungsebene können mögliche Umweltauswirkungen nur allgemein beschrieben werden. In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben auf der FNP-Ebene nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt, da sich bestehende und zukünftige Nutzung seitens ihrer Wirkungsgefüge auf die einzelnen Schutzgüter/Umweltbelange nicht wesentlich voneinander unterscheiden. Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen haben sich im Zuge des Planverfahrens nicht ergeben. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 erfolgt auf Grundlage weitergehender Detailprüfungen eine Auswirkungsprognose, vorhabenbedingte Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen werden aufgegriffen und geregelt.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst. Gleichzeitig wurde in o. g. Sitzung der Beschluss gefasst, bei der Regionalplanungsbehörde die Änderung des Regionalplans für den Vorhabenbereich zu beantragen – dieses Verfahren mit Änderung einer GIB- in eine ASB-Ausweisung im betroffenen Planbereich wurde im Oktober 2016 abgeschlossen. Entsprechend der ergänzenden Beschlussfassung des Planungs- und Umweltausschusses vom 22.09.2016 ist die Bebauungsplanänderung aber im „Normalverfahren“ mit BauGB-Umweltprüfung durchgeführt worden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** fand im Rahmen eines Informationsabends am 08.09.2016 sowie durch Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme während des Zeitraums vom 01.09.2016 bis zum 30.09.2016 statt. Parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Kommunen gemäß §§ 4(1)/2(2) BauGB** durchgeführt.

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 (damaligen) Landesentwicklungsplans NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ mit der festgelegten Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente einzuhalten ist.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 dem überarbeiteten und neu vorgelegten architektonischen Entwurf für den Tedox-Neubau zugestimmt, ebenso wurde dem Lageplan für die gesamte Stellplatzanlage zugestimmt und dieser als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Somit konnte das Planverfahren auch für die 3. FNP-Änderung fortgesetzt werden. 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 wurden 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. Diese Fragen sind auf Ebene des vB-Plans Nr. 128, 3. Änderung weiter erörtert worden. Aus Sicht der Verwaltung sind die städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen intensiv geprüft worden, sachgerechte und angemessene Lösungsvorschläge liegen vor, die 3. FNP-Änderung kann umgesetzt werden.

Die **Behörden, Träger öffentlicher Belange etc. wurden entsprechend gemäß § 4(2) BauGB** beteiligt. Von diesen sind Stellungnahmen mit einzelnen Anregungen und Hinweisen insbesondere zum vB-Plan Nr. 128, 3. Änderung abgegeben worden, die auf FNP-Ebene nur noch teilweise relevant sind. Zentraler Punkt war die von Straßen.NRW vorgetragene Notwendigkeit zusätzlicher Verkehrsuntersuchungen im Bereich der L 773 bis zur Autobahn A 30 (siehe Kapitel 4.1). Hierdurch sind erhebliche Zeitverzögerungen für das Planverfahren zum vB-Plan Nr. 128, 3. Änderung und damit auch für die 3. FNP-Änderung entstanden. Mit Schreiben vom 31.10.2018 hat Straßen.NRW aber den Untersuchungsergebnissen zugestimmt, die bisher vorgebrachten Bedenken sind damit ausgeräumt. Das Verfahren für den vB-Plan Nr. 128, 3. Änderung konnte damit fortgesetzt werden. Aufgrund der Ergänzungen und Abstimmungsergebnisse zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Verkehrsabwicklung auf der L 773 wurde nach den Beratungen des Planungs- und Umweltausschusses im Dezember 2018 beschlossen, eine erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128, 3. Änderung gemäß § 4a(3) BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der erneuten Offenlegung der 3. Änderung des vB-Plans Nr. 128 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 nur noch wenige Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Seiten der Fachbehörden und der Nachbarkommunen vorgetragen. Weiterhin sind in diesem Verfahrensschritt aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die zuvor geäußerte grundlegende Kritik bezogen haben. Sachverhalte, die ggf. zu einer anderen Bewertung der vorliegenden 3. FNP-

Änderung führen konnten, wurden nicht vorgetragen. Diese Schreiben wurden gemeinsam mit der Gesamtauswertung des Planverfahrens im Juni/Juli 2019 bzw. November 2019 vorgelegt, auf die umfangreiche Beschlussvorlage 113/2019 wird ausdrücklich verwiesen.

4. Planentscheidung

Der Planungs- und Umweltausschusses hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 26.09.2019 nochmals auseinandergesetzt. Der Rat der Stadt Löhne hat abschließend in seiner Sitzung am 06.11.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das gesamte Planverfahren beraten. Die städtebaulichen Ziele der Stadt mit der langfristigen Standortaufwertung und -sicherung im Interesse der Vollversorgung in der zentralen innerörtlichen Lage können auf der bisher nicht baulich genutzten Reservefläche gut umgesetzt werden.

Die Beibehaltung der heute dort vorhandenen Brach- bzw. Grünfläche ist aus dieser Perspektive heraus heute folgerichtig kein sinnvolles und sachgerechtes städtebauliches Ziel mehr, zumal die Darstellung eines Gewerbegebiets im FNP schon seit langer Zeit entsprechend vorbereitet worden war. Nachverdichtungen und Mobilisierungen von Reserve- oder Brachflächen sind in derart hervorragend erschlossenen innerörtlichen Lagen in besonderem Maße erforderlich, um die übergeordneten Umwelt- und Qualitätsziele zu erfüllen, aber auch um die Infrastruktur effizient zu nutzen, zusätzliche Verkehre durch Ansiedlungen in Siedlungsrandlagen zu vermeiden u. v. m. Notwendige Voraussetzung ist natürlich, dass die Flächeninanspruchnahme unter gesamtstädtischen Umweltgesichtspunkten sinnvoll und gerechtfertigt ist und dass die Nachverdichtung in der konkreten Lage auch in den Auswirkungen auf das Umfeld vertretbar ist. Diese Anforderungen sind in dieser Bauleitplanung nach den sehr umfassenden immissionsschutzfachlichen, verkehrlichen und umweltfachlichen Prüfungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt (s. dort).

Aus den im Ergebnis für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich der Rat der Stadt Löhne am 06.11.2019 für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und die **3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen**.

In der Begründung zum Bauleitplan werden Planinhalte und Verfahren dargelegt und erläutert. Auf die sehr ausführlichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Löhne und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Löhne, im November 2019