

Bauleitplanung der 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**



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) 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 2,5 ha große Teilfläche westlich der Hauptzufahrt des Standorts, die im Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Gewerbegebiet vorgehalten worden war, ist bisher nicht baulich genutzt worden, da in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen noch keine adäquate gewerbliche Nutzung abgestimmt werden konnte.

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 (Tedx) zu ergänzen. Dieser bisher an der Oeynhausener Straße in Löhne ansässige Betrieb möchte das Grundstück westlich der Zufahrt als Standort für eine stadtinterne Umsiedlung erschließen.

Die Stadt Löhne unterstützt die Nutzung dieser zentralen innerörtlichen Reservefläche zur 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. Hierfür wurde u. a. eine Änderung des bislang geltenden Bebauungsplans Nr. 128 in seiner rechtsgültigen Fassung erforderlich, da die für die Stellplatz-erweiterung und für den Fachmarkt-Neubau notwendige Fläche aufgrund der damaligen Rahmenbedingungen in den 1980er Jahren noch als Grünfläche festgesetzt worden war.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen mit Umsiedlung des Tedox-Markts zu schaffen, wurde somit der Bebauungsplan Nr. 128 in einem 3. Verfahren projektbezogen geändert. Die Änderung umfasst nur die bisher festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Standorts, die übrigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 128 (einschl. 1./2. Änderung) festgesetzten Sondergebiete erfolgen. Die gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzungen, Erschließung, Nachbarschaften) erfordern in diesem Kontext aber ein für den Gesamtstandort abgestimmtes Erschließungs-

¹ Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 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.

und Stellplatzkonzept als Grundlage für die projektbezogene Teilentwicklung. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt ca. 2,8 ha. Im Parallelverfahren ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung das Planverfahren für die 3. Änderung des FNP durchgeführt.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zu Bestandsaufnahmen die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc.) und Darstellungen in Fachplänen ausgewertet. Ergänzend wurden die Ergebnisse von eingeholten Fachgutachten zu Verkehrsfragen, Schallschutz und Artenschutz 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.

Die einzelnen Schutzgüter/Umweltbelange wurden in der Umweltprüfung und in der bauleitplanerischen Abwägung untersucht und insbesondere wie folgt im Rahmen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 berücksichtigt:

- **Umweltrelevante Auswirkungen auf Nachbarschaft/Altanlieger** betreffen insbesondere die westliche Wohnnachbarschaft durch ermöglichte Geräusche auf der Vorhabenfläche. Darüber hinaus sind zeitlich begrenzte Belästigungen während der Baumaßnahmen nicht auszuschließen. Schallschützende Wirkung wird gemäß Schallgutachten durch die vorgegebene Stellung des Fachmarktneubaus, die geregelte Begrenzung der Anlieferzeiten für den Neubau und die Platzierung der Anlieferung im Norden sowie durch eine Asphaltierung der Parkplätze erreicht. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung der durch Kfz-Verkehre, Anlieferung etc. möglichen Geräusche steht die Planung so grundsätzlich im Einklang mit den nachbarlichen Lärmschutzrechten, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorbeugend wird jedoch die Option für nachträgliche Lärmschutzwände in der Planung durch Freihaltung des grenznahen Geländestreifens als Immissionsschutzvorsorgefläche berücksichtigt. Im Sinne der Anwohner wird zudem eine blickdichte Zaunanlage als Sichtabschirmung im westlichen Randbereich vorgegeben.
- Hinsichtlich **umweltrelevanter Auswirkungen für Eigentümer/künftige Nutzer** war insbesondere die Lage des Planbereichs im hochwassergefährdeten Bereich der Werre zu berücksichtigen. Durch Regelung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens können eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt und negative Auswirkungen vermieden werden. Eine konfliktfreie Abwicklung der Verkehre wurde gutachterlich geprüft und bestätigt.
- Die **auf Natur und Landschaft bezogenen Umweltauswirkungen im Plangebiet** ergeben sich hier v. a. durch die ergänzende Bebauung und Versiegelung einer bisher unbebauten, aber durch anthropogene Nutzungen vorgeprägten Brachfläche mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser und Veränderungen von Lebensraumstrukturen. Eingriffsmindernd trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen auf und außerhalb der Stellplatzanlage. Darüber hinaus ist rechnerisch das ökologische Defizit unter Berücksichtigung der im Vergleich zur tatsächlichen Ausprägung höherwertigen Grünfläche/Parkanlage gemäß Bebauungsplans Nr. 128 ermittelt worden. Der Ausgleich auf externen Flächen im Umfeld mit Pflanzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Umwandlung von Ackerflächen in extensives Feucht- und Nassgrünland wurde vertraglich geregelt. Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens

kann negativen Auswirkungen auf mögliche örtliche Populationen durch eine zeitliche Beschränkung bei der Baufeldräumung sowie durch fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtungen begegnet werden. Die ökologische Funktion des Raums bleibt gewahrt. Mit Blick auf den besonderen Artenschutz kann der Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- **Naturräumliche Umweltauswirkungen auf Schutzgebiete in der Umgebung** sind infolge der innerörtlich vorgeprägten Lage und der räumlichen Entfernungen zu Schutzgebieten und naturschuttfachlich wertvollen Bereichen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebiets konnte aufgrund der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass aus umweltfachlicher Sicht keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die gegen das Planvorhaben am vorliegenden Standort sprechen. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt und grundsätzlich vertretbar. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen auf dieser innerörtlichen Reservefläche sowie der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen soweit reduziert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden.

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 der o. g. Sitzung der Beschluss gefasst, bei der Regionalplanungsbehörde die Änderung des Regionalplans für den Vorhabensbereich 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 dann 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** beteiligt.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte vom 13.04.2017 bis zum 12.05.2017 einschließlich. Parallel hierzu wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Kommunen gemäß §§ 4(2)/2(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. 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 frühzeitigen Beteiligung und in der Offenlage vorgelegten Schreiben wiederholt oder 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 bestanden im gesamten Planverfahren unterschiedliche Auffassungen. Die Anlieger im Bereich Sandkuhle fordern weitergehende Schallschutz- und Sichtschutzmaßnahmen. Aus Sicht der Stadt Löhne sind die städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen intensiv geprüft worden, sachgerechte und angemessene Lösungsvorschläge wurden in den Planunterlagen aufgenommen. In den wiederholten Gesprächen mit den beteiligten Anliegern und Unternehmen über diese Fragen wurde diese Bewertung 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 aber bis zum Satzungsbeschluss nicht erzielt werden.

In der Behördenbeteiligung führte die von Straßen.NRW vorgetragene Notwendigkeit zusätzlicher Verkehrsuntersuchungen im Bereich der L 773 bis zur Autobahn A 30 zu erheblichen Zeitverzögerungen. Mit Schreiben vom 31.10.2018 hat Straßen.NRW dann jedoch den zusätzlichen Untersuchungsergebnissen zugestimmt, die bis dahin vorgebrachten Bedenken waren ausgeräumt.

Das Bauleitplan-Verfahren konnte somit fortgesetzt werden. Die Hinweise und Anregungen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange berührten zwar die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, die Änderung der externen Ausgleichsfläche führte 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. 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. 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 Anregungen und Hinweisen vorgetragen. In diesem Verfahrensschritt sind aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen eingegangen, die sich aber i. W. nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplan-Entwurfs bezogen haben, sondern nochmals auf die o. g. grundlegenden Kritikpunkte zur Planung. 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 Brach- bzw. Grünfläche gemäß den damaligen Planüberlegungen für den Bebauungsplan Nr. 128 Ende der 1980er Jahr 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 erfüllt. Auf dieser Grundlage ist es ein legitimes städtebauliches Ziel einer Kommune, offensichtlich veraltete und aufgrund damals anderer Rahmenbedingungen erstellte Plankonzepte zu überprüfen und nach rund 30 Jahren neu zu fassen.

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 den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Planinhalte und Prüfergebnis 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