

Dipl.-Ing. Peter Urban Berger | Eichenweg 14 | 53804 Much

Idealkauf
Erwin Thies GmbH & Co. KG
Herrn Milko Thies
Hinterm Schloss 15
32549 Bad Oeynhausen

Eichenweg 14
53804 Much

Telefon 02245 - 610758
Mobil 0151 - 52148699
Fax 02245 - 5857

info@peter-urban-berger.de
www.peter-urban-berger.de

St.-Nr. 220/5028/2730

Kto. 1930049372
BLZ 37050198
Sparkasse KölnBonn

Much, 03.09.2019 / PB-se

Stellungnahme zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens "Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße" / Telefonat am 02.09.2019

Sehr geehrter Herr Thies,

im Nachgang zu unserem gestrigen Telefonat nehme ich zu dem von Frau Nattkemper in der Mail vom 29.08.2019 zugesandten Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8, (3) BauGB zur Errichtung eines Globus Baufachmarktes mit Gartencenter und Gastronomie wie folgt Stellung.

Im Rahmen der von mir und der BBE Handelsberatung GmbH im Juli 2017 vorgelegten vorhaben-bezogenen Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Globus Baufachmarktes mit Gartencenter und Gastronomie am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249, wurden auf Basis der von der Firma Globus bereitgestellten Sortimentsliste (Vorentwurf i.d.F. vom 08.06.2017) zur Vorbereitung der landesplanerischen Anfrage die möglichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Analyse bezieht sich auf die Neuerrichtung eines Globus Baufachmarktes mit Gartencenter mit maximal 14.140 m² Verkaufsfläche, davon ca. 1.115 m² zentrenrelevante Sortimente, einem Gastronomiebereich mit ca. 400 m² und ca. 360 Kundenstellplätzen. Die gutachterlich ermittelten Wettbewerbseffekte des Vorhabens für die schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der Nachbarstädte lassen nach den aufbereiteten Eckdaten keine städtebaulich relevanten Umverteilungseffekte zu Lasten strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen erwarten.

Der aktuelle Antrag des Investors, der Idealkauf Erwin Thies GmbH & Co. KG, Bad Oeynhausen, an die Stadt Löhne von August 2019 für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans, ggf. mit Änderung des Flächennutzungsplans, der Stadt Löhne zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben beinhaltet einige Änderungen der Projektdaten. So bezieht sich der Antrag nunmehr auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.000 m², eine Verkaufsfläche für innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente von maximal 1.500 m² und ca. 330 Kundenstellplätze. Laut Angaben der Firma Globus vom 03.09.2019 hat sich an der Sortimentsliste, die auch der vorgenannten Auswirkungsanalyse als Basisliste des Betreibers zu Grund lag, nichts geändert. Die zentrenrelevanten Sortimente werden in der Antragstellung maximal mit 1.400 m², gleichbedeutend 10 % der projektierten Verkaufsfläche, beziffert.

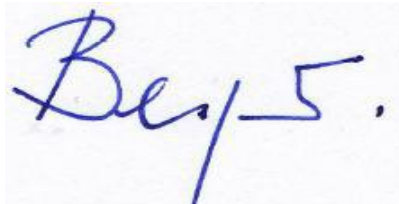
Eine gutachterliche Überprüfung der Berechnungsgrundlagen der Auswirkungsanalyse auf der Grundlage der geänderten Projektdaten hat zum Ergebnis, dass dem Vorhaben keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Versorgungsstrukturen in der Stadt Löhne und in Umlandstädten beizumessen sind. In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente des Vorhabens

sind die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte auch bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m² als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten. Diese Einschätzung gilt vor dem Hintergrund des gutachterlich abgegrenzten, potenziellen Einzugsgebietes des Vorhabens mit ca. 87.000 Einwohnern in den Städten Löhne, Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford, dem diesbezüglich verfügbaren Kaufkraftpotenzial und der Wettbewerbssituation in den untersuchten Städten des Einzugsgebietes, speziell unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Auch im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung (vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) verstößt das Vorhaben mit den aktualisierten Projektdaten nicht gegen die einschlägigen Vorschriften, speziell gegen das Ziel 6.5-5 in punkto relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente. Die aktuell geplante diesbezügliche Verkaufsfläche umfasst maximal 1.400 m² Verkaufsfläche, gleichbedeutend 10 % der Gesamtverkaufsfläche und entspricht damit exakt dem Grenzwert der landesplanerischen Zielvorgabe. Es handelt sich dabei um ergänzende, Bau- und Gartenmarkt - typische Randsortimente, zu denen insbesondere Elektrokleingeräte, Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenk- und Bastelartikel, Bilder-/ Rahmen und Sanitätsartikel gehören, die das nicht zentrenrelevante Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktangebotes abrunden.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Urban Berger

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ber-5.' with a period at the end. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

PETER URBAN **BERGER**