



# **STADT LÖHNE**

## **Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ 5. Änderung**

**hier: Begründung mit Umweltbericht**

**März 2021**

In Zusammenarbeit mit der Stadt Löhne:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil A: Begründung**

- 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 Landes-, Regional- 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. 148 einschließlich seiner 1. Änderung (Ursprungsplan)
  - 4.2 Planungsziele und Planungskonzept
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148**
  - 5.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
  - 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**

## **Teil B: Umweltbericht**

NAGEL Landschaftsarchitekten & Ingenieure: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 "Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße" der Stadt Löhne, Bad Oeynhausen, März 2021

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

- C.1 Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249**, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Juli 2017; einschließlich
- **Ergänzende Stellungnahme zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens "Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße"**, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, 03.09.2019
- C.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 sowie zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne**, AKUS GmbH, Bielefeld, 04.09.2017; einschließlich
- **Ergänzende Stellungnahme zur Änderung der Anzahl der Stellplätze am geplanten Globus-Markt** (Aktenzeichen BLP-17 1094 10), AKUS GmbH, Bielefeld, 18.09.2019 und
  - **Ergänzende Stellungnahme zur Verlegung der Zufahrt** (Aktenzeichen BLP-17 1094 11), AKUS GmbH, Bielefeld, 24.09.2019
  - **Ergänzende Stellungnahme** (Aktenzeichen BLP-17 1094 12), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.10.2020
  - **Ergänzende Stellungnahme** (Aktenzeichen BLP-17 1094 13), AKUS GmbH, Bielefeld, 22.10.2020
- C.3 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148, hier: Verkehrsgeräusch-Einwirkungen durch das Vorhaben auf vorhandenes Wohnen**, AKUS GmbH, Bielefeld, 03.11.2020
- C.4 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT zur Änderung B-Plan Nr. 148 der Stadt Löhne**, RS-Plan AG, Bad Kreuznach, 16.09.2020
- C.5 Verkehrsuntersuchung Globus Baumarkt in Löhne, Koblenzer Str.**, IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG, Wallenhorst, 24.08.2020
- C.6 Baugrund-Gutachten zum Bau- und Gartenmarkt an der Gewerbestraße in 32584 Löhne-Gohfeld**, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, 29.03.2018
- C.7 Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle in Löhne**, Dipl.-Biol. Martin Starrach, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Herford, März 2020
- C.8 Liste der heimischen Gehölze – Stadt Löhne – Gruppierung der Wildgehölze nach Wuchsgrößen und –form**, Stadt Löhne

## 1. Einführung

Der südliche Bereich des Gewerbegebiets an der Koblenzer Straße in Löhne-Gohfeld ist seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Am ehemaligen Standort des Ratio-SB Warenhauses wurde zuletzt ein familia-Supermarkt betrieben. Seit Herbst 2013 steht die Immobilie jedoch leer. Die Bestrebungen der familia-Handelsmarkt Münster GmbH & Co. KG, den Komplex umzustrukturieren, konnten nicht realisiert werden. Dieser markante Leerstand in der südlichen Ortseinfahrt Gohfeld ist städtebaulich negativ zu bewerten, eine sinnvolle und verträgliche Folge-nutzung wird daher angestrebt.

Nunmehr ist im Plangebiet die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts einschließlich eines Gastronomie-Bereichs mit Imbiss, Bäckerei- und Fleischertheke geplant, der insgesamt eine Verkaufsfläche (VK) von minimal 8.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.140 m<sup>2</sup> umfassen soll. Der Eigentümer des ehem. Ratio-SB Warenhauses plant, den vorhandenen Gebäudekomplex abzureißen und durch einen auf dem Grundstück im Norden und nach Süden zur Gewerbestraße ausgerichteten Neubau des Bau- und Gartenfachmarkts zu ersetzen. Hierbei soll das vorhandene städtische Grundstück (Koblenzer Straße 267), das bisher wohnbaulich genutzt wurde und aufgrund seiner schlechten Bausubstanz entbehrlich ist, mit überplant werden. Die Tankstelle auf dem Plangrundstück entfällt zukünftig.

Die Haupterschließung für Kunden erfolgt über zwei Ein-/Ausfahrten an der südlichen und östlichen Gewerbestraße mit Anbindung an die L 830 Koblenzer Straße. Kundenstellplätze (ca. 330 Stellplätze) sollen überwiegend im südlichen Grundstücksbereich zur Gewerbestraße und untergeordnet entlang der östlichen und westlichen Gebäudeseite angelegt werden. Die Anlieferung ist im nordöstlichen Gebäudebereich positioniert und erfolgt über die Gewerbestraße.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, 5. Änderung erforderlich, da das Vorhaben in einigen Punkten von dem hier seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ und seiner seit 1997 rechtskräftigen 1. Änderung abweicht. So ist im Plangebiet auf Basis des bestehenden Bebauungsplans Nr. 148, 1. Änderung ein großflächiges SB-Warenhaus und kein Bau- und Gartenfachmarkt zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, 5. Änderung wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne ist das Plangebiet bisher als Sondergebiet ohne weitere Konkretisierung dargestellt. Die bisherige Darstellung als Sondergebiet ist hinsichtlich der Zweckbestimmung zu konkretisieren. Daher wird der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne im Zuge seiner 12. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert und an die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 148, 5. Änderung angepasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, 5. Änderung werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 148 einschließlich seiner 1. Änderung im Änderungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h., sofern die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, 5. Änderung mit einer Gesamtgröße von ca. 3,98 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die gewerblich genutzten Grundstücke Koblenzer Straße 247 und Gewerbestraße 22,
- im Osten durch die gewerblich genutzten Grundstücke Gewerbestraße 21, 25 und 27,
- im Süden durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke südlich der Gewerbestraße Gemarkung Gohfeld, Flur 75, Flurstücke 274 (tlw.), 230 (tlw.), 255, 254 (tlw.) und 105 (tlw.),
- im Westen durch die Koblenzer Straße (L 860).

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich der südlichen Ortseinfahrt der Ortslage Gohfeld und ist heute bereits durch die Anlagen (Gebäude, Parkplätze, Tankstelle etc.) des ehemaligen Ratio-SB-Warenhauses weitestgehend bebaut und versiegelt. Das zwischenzeitlich dort betriebene familia-SB-Warenhaus wurde im August 2013 geschlossen, so dass das Gelände bzw. die Anlagen mit Ausnahme der bis heute noch betriebenen Tankstelle leer stehen. Im Norden umfasst das Plangebiet zudem teilweise den dort angrenzenden Motorradvertragshandel mit Werkstatt.

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandorts erfolgt über die Anbindung der südlich angrenzenden Gewerbestraße an die leistungsfähige Hauptverkehrsachse Koblenzer Straße (L 860), die im Süden des Standorts über den Kreisverkehr direkt mit der B 61 verknüpft ist. In Höhe des Vorhabens befindet sich die Bushaltstelle „Baxwittel“.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren Gohfeld-Zentrum (Weihestraße) und Gohfeld-Koblenzer Straße, die ca. 2,5 bzw. 3 km nordöstlich gelegen sind.

Im Umfeld bestehen östlich der Koblenzer Straße (L 860) größere zusammenhängende Gewerbenutzungen, die gemäß Plankonzept der Stadt Löhne im Süden der Gewerbestraße noch teilweise ggf. erweitert werden sollen. Westlich der Koblenzer Straße befinden sich dagegen umfangreichere Wohnnutzungen mit i. W. Ein-/Zweifamilienhäusern. Westlich, südlich und östlich schließen darüber hinaus die Freiraumbereiche mit landwirtschaftlichen Nutzungen und prägenden Bachzügen (Mittelbach, Sudbach) an.

Eine umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 148, 5. Änderung erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

### 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 fortschreiben lassen und im Mai 2014 entsprechend beschlossen.<sup>1</sup> 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 Versorgungsbeiriche, 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 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 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Löhne 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 bestehende **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne** wird insgesamt Bezug genommen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne klassifiziert den Planstandort in Gohfeld als einen „Ergänzungsstandort zu den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren der Stadt Löhne, der neben der Versorgung der Stadt Löhne auch angrenzende Bereiche der Nachbarstadt Bad Oeynhausen mit versorgt hat. Es handelt sich demnach um einen seit Jahrzehnten etablierten Einzelhandelschwerpunkt mit hohem Bekanntheitsgrad und leistungsfähiger Pkw-Erschließung. Sollte die in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte, städtebaulich verträgliche Umstrukturierung in den vorgegebenen Sortimentsstrukturen nicht weiter verfolgt werden, bietet sich der Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an. Denkbar wären Themencenter in den Angebotssegmenten Wohnen, Bauen, Möbel Küchen- und Badmöbel, Einrichten, Sanitär-bedarf/Fliesen, Gartengestaltung, Auto/Zweiräder, Sport/Fitness (Sportgroßgeräte), Sauna/Schwimmbäder etc., die nicht in Konkurrenz zu den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren träten.“<sup>2</sup>

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 Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes** auf Grundlage des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Löhne einholen lassen.<sup>3</sup> Diese Prüfung ist durch den Verfasser des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Löhne erstellt worden, so dass die aus Sicht der Stadt erforderliche fachliche Gesamtschau gewährleistet werden kann. Das Gutachten einschließlich einer ergänzenden Stellungnahme vom

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne, Fortschreibung, Dipl.-Ing. Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Oktober 2013.

<sup>2</sup> Ebd., Seite 57 f.

<sup>3</sup> Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Juli 2017; einschließlich ergänzende Stellungnahme zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, 03.09.2019.

03.09.2019 wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt, hierauf wird insgesamt Bezug genommen.

Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Löhne ist gemäß o. g. Auswirkungsanalyse gegeben. „*Aus gutachterlicher Sicht stellt das Planvorhaben grundsätzlich eine sinnvolle Weiterentwicklung des Sonderstandortes an der Koblenzer Straße dar, da der Untersuchungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungsreserve für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben eine struktur- und zentrenverträgliche Einzelhandelsnachnutzung des Standortes gesichert und ein freigesetzter Einzelhandelsstandort mit einem qualifizierten Einzelhandelsangebot besetzt.*“<sup>4</sup> Nähere Ausführungen zur Auswirkungsanalyse werden in Kapitel 3.3 d) dargelegt.

### **3.3 Landes-, Regional- 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*, überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers*. Zu den in diesem Planungsfall besonders zu beachtenden Vorgaben des LEP für den großflächigen Einzelhandel und hier insbesondere auch für die Überplanung von vorhandenen Standorten gemäß Ziel 6.5-7 sowie Standorte des großflächigen Einzelhandels gemäß Ziel 6.5-1 nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen wird auf Kapitel 3.3 d) verwiesen.

#### **b) Regionalplanung**

Der Planbereich ist 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*. Die angrenzenden Hauptverkehrsachsen L 860 und L 773/B 61 sind als *Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* aufgenommen worden. Die Wohnbereiche direkt westlich der L 860 sind als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Auf die Erläuterungen zur Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Kapitel 3.3 d) wird an dieser Stelle verwiesen.

#### **c) Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

Im **wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne** (FNP 2004) ist der Änderungsbereich bisher als *Sondergebiet* ohne weitere Konkretisierung dargestellt. Einbezogen ist hier auch der nördliche Randbereich, der jedoch nicht durch großflächigen Einzelhandel, sondern durch einen kleineren Gewerbebetrieb genutzt wird. Die angrenzenden Gewerbenutzungen sind i. W. als *gewerbliche Baufläche* aufgenommen worden und sollen gemäß FNP-Konzept durch eine südliche Erweiterung unterhalb der Haupteinschließung Gewerbestraße ergänzt werden. Westlich der Koblenzer Straße (L 860) sind die dort vorhandenen Wohnnutzungen als *Wohnbaufläche* überplant.

---

<sup>4</sup> Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Juli 2017, Seite 41.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine FNP-Änderung erforderlich, da die Zweckbestimmung des bisherigen Sondergebiets zu konkretisieren ist. Daher hat die Stadt Löhne im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 auch die **12. Änderung des Flächennutzungsplans** eingeleitet. Ziel ist die Umwandlung bzw. Konkretisierung des bisher im Planbereich dargestellten *Sondergebiets* in ein *Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO hier: Bau- und Gartenmarkt*.

Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Jahr 2018 gestellt. Mit Schreiben vom 25.04.2018 (Aktenzeichen 32.306.18.1-3673) ist seitens der Bezirksregierung Detmold eine Zustimmung zu der damaligen Planung erteilt worden. Im Vergleich zur damaligen Planung ist lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebiets konkretisiert worden, um die Darstellung an die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 148, 5. Änderung der Stadt Löhne anzupassen (anstatt eines Sondergebiets Einzelhandel, hier Baumarkt ist nun ein Sondergebiet Einzelhandel, hier Bau- und Gartenmarkt dargestellt).

#### **d) Auswirkungsanalyse der Standortverlagerung**

Wie bereits erwähnt, hat die Stadt Löhne zur Prüfung der fachlichen Rahmenbedingungen eine **Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes<sup>5</sup>** auf Grundlage des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Löhne einholen lassen; hierauf wird insgesamt Bezug genommen.

*Zusammenfassend (vgl. Auswirkungsanalyse, Kapitel 5 und 6) stellt das Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich eine sinnvolle Weiterentwicklung des Sonderstandorts an der Koblenzer Straße dar, da der Untersuchungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungsreserve für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben eine struktur- und zentrenverträgliche Einzelhandelsnachnutzung des Standortes gesichert und ein freigesetzter Einzelhandelsstandort mit einem qualifizierten Einzelhandelsangebot besetzt. Das Vorhaben sei geeignet, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Löhne qualitativ zu ergänzen.*

Der Gutachter schließt städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der benachbarten Städte und Gemeinden aus. Der verstärkte Wettbewerb wird sich vor allem auf vergleichbare Bau- und Gartenmärkte beziehen, die Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche belegen. Ggf. existenzbedrohende Umverteilungseffekte zu Lasten strukturprügender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen werden nicht gesehen.

Das Vorhaben hat am ehemaligen Ratio-Standort die Ziele des LEP NRW zu beachten. Insbesondere Ziel 6.5-7 *Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel* sowie Ziel 6.5-1 *Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen* sind einzuhalten. Hiernach dürfen vorhandene Standorte außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen und zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen begrenzt werden, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung

---

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Juli 2017; einschließlich ergänzende Stellungnahme zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens "Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße", Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, 03.09.2019.

zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Nach Aussage der Regionalplanungsbehörde beträgt eine geringfügige Erweiterung üblicherweise maximal 10 % der bisherigen baurechtlichen Bestandsschutz genießenden Nutzung.

Der Gutachter bewertet das Vorhaben mit Blick auf die landesplanerischen Ziele als verträglich, da hier der bisherige Bestand durch Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ersetzt wird und dieses in Übereinstimmung mit Ziel 6.5-7 LEP NRW steht bzw. danach möglich ist.

Im vorliegenden Fall liegt der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (hier: dezentrale Agglomeration, s. o.). Zentrenrelevante Sortimente (B-Plan Nr. 148, 1. Änderung: SB-Warenhaus) sollen durch vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente des Bau- und Gartenfachmarkts ersetzt werden. Die planungsrechtlich festgesetzten 12.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche werden als baurechtlicher Bestandsschutz anerkannt. Die geplante Verkaufsfläche von maximal 14.140 m<sup>2</sup> beinhaltet eine geringfügige Erweiterung um ca. 10 % des baurechtlichen Bestandsschutzes.

Die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche wird mit der heute üblichen Warenpräsentation (z. B. großflächige Badausstellungen und Ausstellungsfläche von Bodenbelägen) und erforderlichen Gangbreiten begründet, damit eine tragfähige Nutzung möglich ist. Die Verkaufsflächen-erweiterung resultiert somit v. a. aus den flächenwirksamen Präsentations- bzw. Ausstellungsflächen und aus der Freiverkaufsfläche (nicht im Winter), welche jeweils eine geringere Rentabilität aufweisen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben „Bau- und Gartenmarkt“ im Grundsatz als Ersatz des SB-Warenhauses bzw. als Folgenutzung für den in der städtebaulichen Außenwirkung zunehmend kritischen Altstandort für sinnvoll und verträglich gehalten wird. Gemäß Auswirkungsanalyse sind städtebaulich ggf. relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf sonstige wohnungsnaher Versorgungsstrukturen im Sinne des § 11(3) BauNVO für die Stadt Löhne und für Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und wird durch die umgebenden baulichen Nutzungen im Osten, Norden und Westen bzw. durch die Gewerbestraße deutlich vom weiteren Freiraum abgegrenzt. Im Süden der Gewerbestraße schließen intensiv genutzte Ackerflächen an. Aufgrund der bisherigen großflächigen Handelsnutzung ist das Plangebiet weitgehend durch Gebäude und großflächige Stellplatzanlagen versiegelt. Höherwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Im Süden in Höhe Gewerbestraße verläuft die Grenze des **Landschaftsschutzgebiets Ravensberger Hügelland**. Nach den Angaben des LANUV ragt gemäß Umweltbericht die südliche Grenze des Untersuchungsraums (Flurstücke 231 und 250-253) ca. 19 m in das Landschaftsschutzgebiet. Sollte noch keine Befreiung von der LSG-Verordnung vorgenommen worden sein, so ist dieses gemäß Umweltbericht umgehend für die Entwicklung und Veränderung der Flächen nachzuholen (Details

s. Umweltbericht, S. 14). Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Tal- und Sieksystem des Ravensberger Hügellandes, Seitensiek des Sudbachs“.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das „Sudbachtal“, welches sich ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet. **Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 62 LG NW, im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sowie **FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile** sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Aus Sicht des Siedlungs- und Landschaftsbilds sind ein längerfristiger Leerstand oder eine weitere Mindernutzung der Altimmobilie mit entsprechenden Gestaltungsmängeln kritisch zu sehen. Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

### 3.5 Gewässer

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude und Stellplatzanlagen des früheren SB-Warenhauses weitestgehend versiegelt. Zusätzliche Freiflächen werden für die Änderungsplanung nicht benötigt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die Fläche liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Fläche ist jedoch Teil des geplanten Heilquellenschutzgebiets (HQS) „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ (Gebietsnummer: 3918-20). Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold vom 20.10.2020 wird das Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen derzeit neu erarbeitet. Nach jetzigem Stand wird das Plangebiet zukünftig in der Zone B (quantitativer Schutz - äußere Zone) liegen. Der quantitative Schutz soll gemäß Stellungnahme gewährleisten, dass das Fließsystem nicht beeinträchtigt wird und somit Schüttung oder Ergiebigkeit nicht gemindert werden.

### 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>6</sup> stehen im Plangebiet überwiegend Braunerden, stellenweise Pseudogley-Braunerde (sB3) an. Diese Böden sind u. a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und meist mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>7</sup> treffen auf die Böden im Änderungsbereich und im Umfeld nicht zu. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude und Stellplatzanlagen des früheren SB-Warenhauses weitestgehend versiegelt. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre na-

<sup>6</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 3918 Herford, Krefeld 1984.

<sup>7</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004.

türlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Zusätzliche Freiflächen werden für die Planung nicht benötigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ist seitens des Geologischen Dienstes NRW (mit Stellungnahme vom 29.09.2020) folgender Hinweis zur Verwendung von Mutterboden eingegangen: *„Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.“*

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt.<sup>8</sup> *„Die geothermische Untersuchung ergab unter dem Oberbau bzw. Mutterboden und den anthropogen geprägten Böden zunächst weich- bis steifkonsistente Schluff-Sand-Böden. Darunter folgt bis zur Endteufe das zunächst zersetzte, zur Tiefe noch angewitterte Festgestein. Der Baugrund wird für eine herkömmliche Flachgründung ausreichend tragfähig sein.“*<sup>9</sup> Damit stehen die bestehenden Bodenverhältnisse einer Umsetzung der Planung nicht entgegen. Details können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Der Stadt Löhne sind im Planbereich und im engeren Umfeld keine Altlasten bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB ist seitens der Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford (mit Stellungnahme vom 22.02.2021) folgender Hinweis eingegangen: *„Aus Sicht der Abfallwirtschaftsbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu informieren ist, wenn bei Bodenaushubarbeiten im Tankstellenbereich auffällige Bodenverfärbungen des Erdreiches festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden werden.“*

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen bisher nicht vor. Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb des Bombenabwurfgebiets.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkun-demuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

---

<sup>8</sup> Baugrund-Gutachten zum Bau- und Gartenmarkt an der Gewerbestraße in 32584 Löhne-Gohfeld, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, 29.03.2018.

<sup>9</sup> Ebd. S. 26.

## **4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**

### **4.1 Bebauungsplan Nr. 148 einschließlich seiner 1. Änderung (Ursprungsplan)**

Für den gesamten Bereich östlich der Koblenzer Straße zwischen den Einmündungen der Ringerschließung Koblenzer Straße/Gewerbestraße im Süden und Koblenzer Straße/Gewerbestraße im Norden mit angrenzender Bebauung besteht seit 1994 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, der damals neben den großflächigen Gewerbegebieten auch die Bestandssicherung des früheren SB-Warenhauses festgesetzt hatte. Zudem wurden dem SB-Warenhaus geringe Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden. Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Warenhaus liegt nahezu vierzig Jahre zurück.

Im Jahr 1997 erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplans, um dem SB-Warenhaus vor dem Hintergrund des in der Nachbarkommune Bad Oeynhausen geplanten Fachmarktzentruns „Werre-Park“ Erweiterungsspielraum und damit Marktfähigkeit einzuräumen. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 BauNVO), in dem nur ein großflächiges SB-Warenhaus mit einer Geschossfläche von maximal 12.900 m<sup>2</sup> zulässig ist (Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 12.200 m<sup>2</sup> auf 12.900 m<sup>2</sup>). Nicht zulässig ist die Errichtung eines Einkaufszentrums.

Anknüpfend an die damalige Bestandsituation setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 die überbaubaren Grundstücksflächen für das SB-Warenhaus im südlichen und östlichen Plangebiet fest. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen und westlichen Plangebiet waren die Stellplätze des SB-Warenhauses vorgesehen. Die Stellplatzanlagen sind nach der 1. Änderung mit insgesamt 45 standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Der Ausnutzungsgrad der Grundstücke wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die maximal zulässige Geschossfläche von 12.900 m<sup>2</sup> begrenzt. Weiterhin ist im Plangebiet maximal ein Vollgeschoss zulässig. Außerdem ist eine abweichende Bauweise einzuhalten nach der für gewerbliche Anlagen im Gewerbegebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderung mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

### **4.2 Planungsziele und Planungskonzept**

Der ehemalige Standort des Ratio-SB Warenhauses Koblenzer Straße in Löhne-Gohfeld steht nach Aufgabe des zwischenzeitlichen familia-SB-Warenhauses seit September 2013 leer. Dieser markante Leerstand in der südlichen Ortseinfahrt Gohfeld ist städtebaulich negativ zu bewerten, eine sinnvolle und verträgliche Folgenutzung ist unbedingt anzustreben.

Im Plangebiet ist nunmehr die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit minimal 8.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), einem Imbiss/Gastronomiebereich von maximal 400 m<sup>2</sup> und einer Bäckerei- und Fleischertheke von jeweils maximal 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148, 5. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts einschließlich der ergänzenden Einrichtungen (Imbiss/Gastronomiebereich, Bäckerei- und Fleischertheke) geschaffen werden und so eine Aufwertung und Weiterentwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Der vorhandene Gebäudekomplex soll abgerissen und durch einen auf dem Grundstück im Norden angeordneten und nach Süden zur Gewerbestraße ausgerichteten Neubau ersetzt werden. Hierbei soll auch das vorhandene städtische Grundstück (Koblenzer Straße 267), das zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzt worden ist, aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und der Lage aufgegeben und überplant werden. Die Tankstelle im Plangebiet entfällt zukünftig.

Die Hupterschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der südlichen Gewerbestraße mit Anbindung an die Koblenzer Straße. Kundenstellplätze sollen im südlichen Grundstücksbereich zur Gewerbestraße angelegt werden (ca. 330 Stellplätze). Die Anlieferung erfolgt über die Gewerbestraße im nordöstlichen Gebäudebereich.

## 5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, 5. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet festgesetzte **Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt** dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel als Bau- und Gartenmarkt einschließlich Erschließungs- und Nebenanlagen sowie von ergänzenden Einrichtungen, hier Imbiss/Gastronomiebereich, Bäckerei- und Fleischertheke.

Die im Sondergebiet zulässigen Sortimente werden mit maximal zulässigen Verkaufsflächen aufgeteilt in „nicht zentrenrelevante Sortimente“ und „zentrenrelevante Sortimente“ gemäß Einzelhandelskonzept bzw. Löhner Liste. Zudem werden als ergänzende Einrichtungen Schank- und Speisewirtschaften als Imbiss/Gastronomiebereich sowie Bäckerei- und Fleischertheken im Sondergebiet zugelassen. Auf Basis der Auswirkungsanalyse<sup>10</sup> werden Flächenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der dargelegten Zielsetzung zu gewährleisten. Eine Flächenbegrenzung von mindestens 8.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird zudem in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass eine zusammenhängende Betriebsform mit entsprechenden Verkaufsflächengrößen im Sinne Zielsetzung errichtet wird. Ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit der Planung im Sinne des § 11(3) BauNVO wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes auf Grundlage des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Löhne erbracht. Zu Einzelheiten wird auf Kapitel 3.2 dieser Begründung und auf diese Auswirkungsanalyse<sup>11</sup> verwiesen (einschließlich ergänzender Stellungnahme vom 03.09.2019).

---

<sup>10</sup> Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, Juli 2017; einschließlich ergänzende Stellungnahme zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Much/Köln, 03.09.2019.

<sup>11</sup> Ebd.

## **b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplatzanlagen und Nebenanlagen**

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

Zur Umsetzung der angedachten Bebauung innerhalb des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt. Die gemäß § 19(4) BauNVO zulässige Gesamt-GRZ von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) kann durch jeweils wasserdurchlässig befestigte Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen wie Aufstellflächen für die Feuerwehr bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden (wasserdurchlässiges Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen u. ä.). Unter Berücksichtigung der heute bereits vorhandenen hohen Versiegelung im Plangebiet soll hiermit eine entsprechende Ausnutzung der betreffenden Grundstücke ermöglicht werden. Mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen des Umweltberichts (s. Teil B) ermittelt, bewertet und sofern erforderlich durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld werden Höhendaten in den Bebauungsplan Nr. 148, 5. Änderung aufgenommen. Die Festsetzungen zur zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** werden durch Festsetzung der zulässigen maximalen Gesamthöhe getroffen, welche die angeordnete Gebäudekubatur planungsrechtlich sichern soll. Das Plangebiet ist zwar relativ eben, die Höhen der Betriebsflächen des Sondergebiets schwanken aber zwischen etwa 126,5 m über NHN im Südwesten und ca. 129,5 m ü. NHN im zentralen Bereich des SO (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016). Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet und im direkten Umfeld einzelne Gelände- und Gebäudehöhen eingemessen worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf NHN. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Die zulässige maximale Gesamthöhe der Gebäude im Sondergebiet wird auf maximal 139,5 m über NHN begrenzt (= maximal ca. 10 m über Gelände).

Die **abweichende Bauweise** und die **überbaubaren Grundstücksflächen** (durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) orientieren sich an einer sinnvollen Plankonzeption mit Ausrichtung des Haupteingangs und der Stellplatzanlagen im Süden zur Abschirmung gegenüber den Siedlungsbereichen.

Die Errichtung von **Stellplätzen** ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze zulässig. Innerhalb dieser Flächen können untergeordnet auch eingeschossige **Nebenanlagen** zugelassen werden. Auch die Vorgaben zur Zulässigkeit der Stellplätze und Nebenanlagen im Plangebiet orientieren sich an der angedachten Planung und ermöglichen zugleich eine flexible Umsetzung.

## **c) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt**

### **▪ Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**

Zur Sicherung des Gehölzbestands im nordöstlichen Planbereich wird im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes festgesetzt, dass der in diesem Teilbereich des Plangebiets vorhandene standortgerechte, heimische Gehölzbestand fachgerecht zu erhalten ist. Anknüpfend an den heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen wird damit diese Fläche im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 148 auf diesen nordöstlichen Planbereich beschränkt. Der

Stammumfang bei Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen muss in 1,0 m Höhe mindestens 16 bis 18 cm betragen, um eine gewisse Qualität der Einzelbäume zu gewährleisten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

Weiterhin ragen die Kronentraufen von neun markanten, erhaltenswerten Bäumen entlang der Koblenzer Straße in das Plangebiet herein. Die jeweiligen Bäume (Stamm) befinden sich jedoch nicht im Plangebiet. Aufgrund ihrer Größe und orts- bzw. straßenbildprägenden Funktion sollen diese Bäume durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Daher ist die bisher nicht versiegelte Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der angrenzenden erhaltenswerten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

▪ **Anpflanzen von Bäumen/Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**

Zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung des Plangebiets werden im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet festgesetzt. So ist für jeweils angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm gemessen in 1 m Höhe fachgerecht anzupflanzen. Außerdem wird festgesetzt, dass mindestens sechs standortgerechte, heimische Laubbäume in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> außerhalb der Stellplatzanlagen anzupflanzen sind. Zudem wird im östlichen Bereich des Sondergebiets die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze mit einem mittleren Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,5 m (= Pflanzdichte) festgesetzt.

- Auch die **Mindestanforderungen an die Qualität des zu erhaltenden und anzupflanzenden Pflanzguts** werden festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Anpflanzungen die Liste der heimischen Gehölze in Löhne zu beachten ist (siehe Hinweis Plankarte / weitere Ausführungen zu den Pflanzvorgaben siehe Umweltbericht). So sind z. B. Säulenformen (keine Sorten) zulässig.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. der BauO NRW dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie dem Einfügen dieser in das städtebauliche Umfeld. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einengen. Der Bebauungsplan Nr. 148, 5. Änderung enthält daher einzelne Regelungen zu den folgenden Punkten.

- **Gestaltung des Baukörpers, Fassadengliederung:** Die westliche Außenfassade des Hauptbaukörpers entlang der Baugrenze zur Koblenzer Straße ist mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern.
- **Gestaltung von Solaranlagen:** Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Solaranlagen sind diese erwünscht, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können. So müssen aufgeständerte Solaranlagen mit einer Höhe von über 1,0 m über Oberkante Dachhaut auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m einhalten.
- **Gestaltung von Werbeanlagen:** Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßen-

bild und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Aufbauend auf ein mit dem Eigentümer abgestimmtes Werbeanlagenkonzept werden Gestaltungsvorgaben für die Werbeanlagen im Plangebiet festgesetzt, um Beeinträchtigung durch mögliche Werbeanlagen (Fahnenmasten, Pylonen, Werbeanlagen an Gebäuden etc.) zu vermeiden und ein harmonisches Ortsbild zu wahren. Zur Regelung der Werbeanlagen wird in Ergänzung zu den diesbezüglichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 zwischen der Stadt Löhne und der Globus Fachmärkte GmbH & Co.KG ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Zulässigkeit darüber hinausgehender Werbeanlagen geregelt wird.

- **Gestaltung von Einfriedungen:** Einfriedungen sind in einem 10 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen im Westen (Koblenzer Straße) sowie im Süden und Osten (Gewerbestraße) des Sondergebiets unzulässig. Zulässig sind in diesem Bereich lediglich gliedernde Buchen- oder Ligusterhecken mit einer Wuchshöhe von maximal 0,8 m. Hiermit soll eine Aufwertung des Ortsbilds und eine entsprechende Begrünung in den jeweiligen Bereichen im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sichergestellt werden.

### 5.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die südlich und östlich angrenzende Gewerbestraße mit Anbindung an die L 830 Koblenzer Straße. Über die Koblenzer Straße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz mit Anschluss an die B 611 unmittelbar südwestlich vom Plangebiet angebunden.

Um die verkehrliche Verträglichkeit der Planung und den möglichen Mehrverkehr sicher beurteilen zu können ist eine Verkehrsuntersuchung<sup>12</sup> eingeholt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Gemäß Verkehrsuntersuchung kommt es durch den untersuchten Baumarkt aus verkehrlicher Sicht zu keinen problematischen Auswirkungen. Die prognostizierten Verkehrsmengen lassen bei den untersuchten Szenarien an der Einmündung Koblenzer Straße/Gewerbestraße keine Probleme hinsichtlich der Verkehrsqualität erwarten. Somit sind laut Verkehrsuntersuchung keine Maßnahmen zu ergreifen, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Auch beim benachbarten Knotenpunkt B 611/Koblenzer Straße ist gemäß Verkehrsuntersuchung davon auszugehen, dass dieser voll leistungsfähig bleibt.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** bleibt unverändert bestehen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

---

<sup>12</sup> Verkehrsuntersuchung Globus Baumarkt in Löhne, Koblenzer Str., IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG, Wallenhorst, 24.08.2020.

## 5.4 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

### a) Gewerbliche Emissionen

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf gewerbliche Emissionen sicher beurteilen zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>13</sup> erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Hierbei wird die durch die Planungen ggf. erzeugte gewerbliche Lärm-Situation bewertet. Dabei wird auch die bestehende Geräusch-Vorbelastung berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bei Einhaltung der im Gutachten formulierten Annahmen und Anforderungen (u. a. darf der Bau- und Gartenfachmarkt nur tagsüber geöffnet und beliefert werden) im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarn betrieben werden kann. Sofern erforderlich können entsprechende Anforderungen auf Ebene der Baugenehmigung und auf Basis des konkreten Bauantrags geregelt werden. Festsetzungen zum Schallschutz sind auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

### b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird über die Gewerbestraße erschlossen. Um die Verträglichkeit der verkehrlichen Immissionen besser einschätzen zu können ist im Rahmen des Planverfahrens hierzu eine schalltechnische Untersuchung<sup>14</sup> erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die auf die bestehende Wohnbebauung einwirkenden Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs (Prognosehorizont plus Verkehr des geplanten Markts) ermittelt und bewertet. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr die Pegel des Verkehrslärms an den Wohnhäusern der Koblenzer Straße um 0,3 dB(A) bis 0,4 dB(A) steigen werden. Derart geringe Pegelsteigerungen sind laut schalltechnischer Untersuchung nicht hörbar und somit – physikalisch – irrelevant. Allerdings wird gemäß schalltechnischer Untersuchung an einigen Wohnhäusern die Schwelle von 70 dB(A) tags erstmalig oder weitestgehend überschritten.

In Tabelle 2 der Schallimmissionsprognose werden die Beurteilungspegel im Prognose-0-Fall und im Prognose-2-Fall gegenübergestellt. An allen Immissionsorten werden - mit Ausnahme des I 104 - durchweg Steigerungen des Beurteilungspegels um 0,3 dB(A) tags festgestellt. Die Immissionsorte I 114, I 115, I 118 und I 120 weisen bereits im Prognose-0-Fall einen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder mehr auf. An den Immissionsorten I 109 und I 119 wird der Beurteilungspegel infolge der Zusatzbelastung am Tag von 69,8 dB(A) auf 70,1 dB(A) erhöht, sodass die Geräuschimmissionen durch Verkehr hier die Schwelle von 70 dB(A) am Tage erstmalig überschreiten.

---

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 sowie zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne, AKUS GmbH, Bielefeld, 04.09.2017; einschließlich ergänzender Bericht zur Änderung der Anzahl der Stellplätze am geplanten Globus-Markt (Aktenzeichen BLP-17 1094 10), AKUS GmbH, Bielefeld, 18.09.2019 sowie ergänzende Stellungnahmen vom 05.10.2020 und 22.10.2020.

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148, hier: Verkehrsgeräusch-Einwirkungen durch das Vorhaben auf vorhandenes Wohnen, AKUS GmbH, Bielefeld, 03.11.2020

Um die Verhältnismäßigkeit relevanter planbedingter Lärmzuwächse zu gewährleisten und nicht von etwaigen freiwilligen Leistungen abhängig zu machen, hat der Vorhabenträger freiwillig passiven Schallschutz, soweit an einzelnen Fassaden der betroffenen Immissionsorte der Wert von 70 dB(A) am Tage erstmals oder weitergehend überschritten wird und der planbedingte Mehrverkehr mit einer Steigerung von mindestens 0,3 dB zu diesen Werten beiträgt, zu gewähren. Die Kosten für den passiven Schallschutz werden in Anlehnung an die Regelungen der VLärmSchR 97 zu 75 % vom Vorhabenträger freiwillig übernommen. Der Vorhabenträger hat eine Kostenübernahmeerklärung für die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen der Stadt vorgelegt. Weiterhin werden Stadt und Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit Regelungen zur Abwicklung der passiven Schallschutzmaßnahmen vereinbaren.

Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind aufgrund dieser schalltechnischen Untersuchung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

### **d) 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 voraussichtlichen Ausrichtung der Stellplatzanlagen vor allem im Süden sind im Plangebiet zunächst grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine umfeldverträgliche Nutzung gegeben. Konkrete Schutzmaßnahmen werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Eventuelle Konflikte aufgrund ggf. beeinträchtigender oder auch für das Umfeld schädlicher **sonstiger Emissionen** (Abgase, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand eine Erdgas-Versorgungsleitung (DN 150 ST) der Gelsenwasser Energienetze GmbH im nördlichen Planbereich, ein Erdgas-Netzanschluss des bestehenden Marktgebäudes im südlichen Planbereich sowie eine private Schmutzwasserkanaltrasse. Diese Leitungstrassen sind in die Plankarte mit entsprechenden Leitungsrechten aufgenommen worden (die Leitungstrassen sind mit derzeitigem Planungsstand jedoch nicht eingemessen worden, so dass Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können). Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen sind in der Projektplanung zu beachten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ist seitens der Westfalen Weser Netz GmbH (mit Stellungnahme vom 30.09.2020) mitgeteilt worden, dass sich im Plangebiet Mittelspannungsleitungen der Westfalen Weser Netz GmbH befinden, die in absehbarer Zeit erneuert werden müssen. Daher wird seitens der Westfalen Weser Netz GmbH darum gebeten bei der weitergehenden Planung zur Ver-/Entsorgung frühzeitig beteiligt zu werden.

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW etc.). Gemäß Stellungnahme des Ordnungsamts der Stadt Löhne vom 30.09.2020 ist folgender Hinweis zur Löschwasserversorgung eingegangen: *„Je nach Art der Bebauung ist eine Löschwasserversorgung von bis zu 192m<sup>3</sup>/h über zwei Stunde zu garantieren.“*

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein **Entwässerungskonzept**<sup>15</sup> erstellt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Hiernach soll das **Schmutzwasser** zusammengeführt und in Richtung Koblenzer Straße zur vorhandenen öffentlichen Kanalisation (Schmutzwasserkanalisation) abgeleitet werden. Das **Regenwasser** soll gemäß Entwässerungskonzept in einem umlaufenden DN1000-Stauraumkanal gesammelt und in ein unterirdisches Rückhaltebecken geführt werden. Das notwendige Rückhaltevolumen ergibt sich nach Entwässerungskonzept aus Stauraumkanal plus unterirdischem Rückhaltebecken. Es ist ein Drosselablauf in Richtung eines Nebengewässers zum Sudbach vorgesehen. Der Drosselablauf ist durch ein entsprechendes Drosselbauwerk mit geregelter Drossel und Überlauf zu gewährleisten. Die Behandlung des Niederschlagswassers soll durch eine, dem Drosselbauwerk nachgeschaltete, Sedimentationsanlage übernommen werden. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet werden als gering durchlässig bezeichnet, weswegen von einer **Versickerung** abgesehen wird und ein Drosselablauf aus dem angedachten System in Richtung Nebengewässer Sudbach zu realisieren ist. Weitere Ausführungen können dem beigefügten Entwässerungskonzept entnommen werden. Weitere Maßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu ermitteln.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

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 unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Auf die Ausführungen im Rahmen des beigefügten Entwässerungskonzepts wird an dieser Stelle verwiesen.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Löhne vom 28.10.2020 ist im Zuge des Planverfahrens folgender Hinweis eingegangen: *„Die Abwasserbeseitigungspflicht hinsichtlich des Niederschlagswassers obliegt – nach erfolgter erforderlicher Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht / Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht – zukünftig dem Nutzungsberechtigten des Grundstücks.“*

---

<sup>15</sup> ENTWÄSSERUNGSKONZEPT zur Änderung B-Plan Nr. 148 der Stadt Löhne, RS-Plan AG, Bad Kreuznach, 16.09.2020.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in das Erdgeschoss eindringen können.

## 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren bebaut und weitgehend versiegelt. Grünstrukturen finden sich lediglich in untergeordneten Teilbereichen, insbesondere im Nordosten des Plangebiets wieder. Im Vordergrund stehen im Planbereich somit die Anforderungen des grundsätzlich zu beachtenden Artenschutzes und die grünordnerischen Themen bezüglich der Bindungen zum Erhalt von Gehölzen und den Anpflanzungsfestsetzungen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 c) sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle 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 beigelegt.

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.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet. Externe Fachinputs, wie z. B. eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie ggf. erforderliche weitere Fachgutachten sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und abzustimmen. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

### 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 seit Jahren bebaute und überwiegend versiegelte Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt ist. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich auch zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Böden und Flächenverbrauch bei. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des Umweltberichts mit Eingriffsbilanzierung betrachtet auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>16</sup> treffen auf die Böden im Änderungsbereich und im Umfeld nicht zu. Der Boden kann seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

### 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 NRW<sup>17</sup> zu Grunde zu legen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) erstellt.<sup>18</sup> Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind faunistische Kartierungen vor Ort erhoben worden. Artenschutzrechtlich relevante Tiere oder deren Spuren wurden allerdings zum Zeitpunkt der Begehungen nicht gefunden. Aufgrund der nutzbaren Strukturen sind Habitate für Fledermäuse und Vögel vorhanden. Vor Durchführung der geplanten Maßnahmen wird im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlen Begehungen mit Ultraschalldetektor sowie eine intensivere Kontrolle der Gehölze auf Nistplätze durchzuführen.

Sofern erforderlich kann eine Umsetzung der Empfehlungen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene erfolgen. Weitere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange nämlich 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.

---

<sup>16</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> S. Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 "Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße" der Stadt Löhne; Starrach, Martin (2020): Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle in Löhne, März 2020.

## 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung sowie den Umweltbericht verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung des bereits seit Jahren überwiegend bebauten Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. **Eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung** wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung im Rahmen des Umweltberichts (s. Kap. 11) wird deutlich, dass dem Verlust von 20.477 Wertpunkten die Neuschaffung von 16.019 Wertpunkten gegenübersteht. Damit besteht aktuell eine Unterdeckung von 4.458 Wertpunkten.

Eine Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9(1a) BauGB) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 148, 5. Änderung auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Gohfeld, Flur 44, Flurstück 44).

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Planung überplant ein seit vielen Jahren bereits bebautes Gebiet. Eine Mobilisierung der Baumöglichkeiten im Plangebiet bzw. im Siedlungsbereich stellt bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Diesbezügliche Stichworte sind eine allgemeine Verkehrsvermeidung und Verkehrsreduzierung, Verringerung der Versiegelung im Außenbereich etc. Auch durch die Sicherung bestehender Gehölze und Anpflanzungsvorgaben im Plangebiet kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

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 grundsätzlich zu beachten.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt nicht vor (Details s. Umweltbericht). Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die angedachte Bebauung im Plangebiet.

## 7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, 5. Änderung hat eine Flächengröße von ca. 3,98 ha und umfasst folgende Teilflächen:

**Tabelle: Flächenbilanz**

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt, Summe	3,44
davon	
- Teilflächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen	0,05
- Teilflächen zur Anpflanzung von Gehölzen	0,14
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,54
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>3,98 ha</b>

\* 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 26.09.2019 die **Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148** der Stadt Löhne „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage 145/2019 und Sitzungsprotokoll). Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts im Plangebiet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine FNP-Änderung erforderlich, da die Zweckbestimmung des bisherigen Sondergebiets zu konkretisieren ist. Daher hat die Stadt Löhne im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 auch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Jahr 2018 gestellt. Mit Schreiben vom 25.04.2018 (Aktenzeichen 32.306.18.1-3673) ist die landesplanerische Anfrage positiv beschieden worden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 23.09.2020 durch Aushang der Unterlagen und Erörterungsmöglichkeit in der Zeit vom 25.09.2020 bis zum 26.10.2020 im Rathaus der Stadt Löhne. Weiterhin konnten die Bauleitplan-Vorentwürfe auf den Internetseiten der Stadt Löhne eingesehen werden; eine Online-Beteiligung war im zuvor genannten Zeitraum ebenfalls möglich. Der Beschlussfassung des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.06.2020 folgend wurde aufgrund der Corona-Pandemie auf die Durchführung einer öffentlichen Versammlung verzichtet. Stattdessen wurde eine Audio-Präsentation des Vorhabens auf den Internetseiten der Stadt Löhne bereitgestellt. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB** erfolgte parallel.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eines Anliegers / Gewerbebetriebs an der Koblenzer Straße mit Kritik und Anregungen eingegangen. Es sind zudem mehrere Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abgegeben worden. Die Stellungnahmen werden im Sinne der vollständigen Informationen im Zuge der Beratungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 ausgewertet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 02.12.2020 beraten (vorläufige Abwägung). Der Planungs- und Umweltausschuss hat im Ergebnis in seiner Sitzung am 02.12.2020 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 sowie den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe Beratungsvorlage 269/2020 und Sitzungsprotokoll).

Auch im Rahmen der **Offenlegung der Bauleitplan-Entwürfe gemäß § 3 (2) BauGB** und der parallel hierzu durchgeführten **Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** vom 21.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 wurden Stellungnahmen von Seiten der Fachbehörden vorgetragen, die gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung soweit geboten in das Planverfahren eingeflossen sind. In diesem Verfahrensschritt sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Über die Ergebnisse des Planverfahrens und über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Löhne zu beraten. 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.

Löhne, im März 2021