

Bauleitplanung der Stadt Löhne,

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



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

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 m² und maximal 14.140 m² Verkaufsfläche (VK), einem Imbiss/Gastronomiebereich von maximal 400 m² und einer Bäckerei- und Fleischertheke von jeweils maximal 80 m² Verkaufsfläche geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148, 5. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 Haupteinschließung 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.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. 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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich gemäß Umweltbericht wie folgt zusammenfassen (Details siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148, 5. Änderung):

„Auswertung des Artenschutzgutachten

Die Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens I kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der tatsächlich vorhandenen Strukturen bzw. Ausbildung der Lebensraumtypen mit dem Vorkommen von einer Vielzahl von Tier- und Säugetierarten nicht zu rechnen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastungen mit hohen Störeinflüssen, sind Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen auszuschließen. Der Anteil an potenziellen Brut- und Nahrungsbiotopen für Tierarten ist gar nicht beziehungsweise kaum vorhanden. Die speziellen Fledermausuntersuchungen am Einfamilienhaus und dem ehemaligen Ratiogebäude ergaben kein derartiges Vorkommen. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nachgewiesenen Fassadenöffnungen als Versteck von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten genutzt werden. Daher ist unmittelbar vor Abriss eine Kontrolle durch einen Fledermauskundler durchzuführen. Für die Untersuchung potenzieller Vogelarten in diesen Höhlenbereichen ist zudem eine Tagbegutachtung vorzunehmen.

Schutzgutanalyse

Die Schutzgutanalyse hat festgestellt, dass die Schutzgüter aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch die Großmarktaktivitäten, den Verkehr und die angrenzenden Gewerbeunternehmen hinsichtlich ihrer Wertigkeit überwiegend von keiner bis geringer Bedeutung sind. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Der Freiflächenanteil liegt ohnehin bei nur etwa 10 %. Durch den hohen Versiegelungsgrad sind alle Schutzgüter in ihrer Wirkung und in ihrem Potential erheblich beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Beurteilung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung hat ergeben, dass die Wiedernutzung des Gewerbebestandes aus städtebaulicher und ökologischer Sicht als positiv zu werten ist. Im Regional- und Flächennutzungsplan sind die planungsrechtlichen Grundlagen bereits geschaffen. Die Stadt Löhne hat ausdrücklich in ihrem Flächennutzungsplan auf die gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle hingewiesen. Da dieses B-Plan-Gebiet zudem in einem dichtbesiedelten Gewerbeareal liegt und dieses Vorhaben an die Entwicklung bestehender Unternehmen gekoppelt ist, scheint die Auslagerung an eine andere Stelle angesichts der damit verbundenen erheblichen Umweltauswirkung als nicht relevant.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Durch das Vorhaben treten keine bis geringfügige Konflikte mit den einzelnen Schutzgütern auf. Es treten im Wesentlichen Konflikte durch den anlagenbedingten Verlust von anthropogen geprägten Biotopflächen von geringer Wertigkeit mit insgesamt 16 Einzelbäumen auf, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne abzulösen sind. Im Rahmen der Bautätigkeiten treten kaum Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf.

Die projektbedingten Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind geringfügig. Beim Schutzgut Wasser wird sich mit der lediglich räumlichen Änderung der Versiegelung an anderen Stellen als bisher die Grundwasserneubildungsrate nicht verringern. In Summe fällt die Versiegelung flächenmäßig geringer aus als im Bestand. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist gemäß den Vorgaben der Fachbehörden nur in gedrosselter Form mit 5 l/s/ha und - ausgenommen der Dachflächen - nur in vorgereinigter Form denkbar. Ein Sammelstaukanal mit unterirdischem Rückhaltebecken sowie Drosselbauwerk und Sedimentationsanlage soll diese Vorgaben erfüllen. Eine qualitative Veränderung des Grundwassers ist auszuschließen. Vor dem Hintergrund der

bestehenden Vorbelastung des gesamten Untersuchungsgebietes ist eine zusätzliche erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der angrenzenden Klimatope durch dieses Bauvorhaben auszuschließen. Durch den hohen Anteil der bestehenden Bausubstanz ist ebenso die Veränderung des Landschafts-/Stadtbild auszuschließen.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Kultur und sonstige Sachgüter, wie z. B. Denkmalschutz, etc. sind nicht vorhanden. Das Lärmschutzgutachten verdeutlicht, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung keine zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner eintreten.

Bei der Ermittlung der indirekten Projektauswirkungen durch die zukünftigen, betriebsbedingten Abläufe, hat wie bereits oben erwähnt die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Emissionen durch Schall auf die Nutzer der umliegenden Bebauung unterhalb der einzuhaltenden Zielwerte, auch unter Berücksichtigung der Spitzenpegel, liegen.

Mit einem zusätzlich erhöhten Verkehrsaufkommen ist in dem Plangebiet durch die Wiedernutzung nicht zu rechnen. Aufgrund der Betriebsabläufe bestehen keine Auswirkungen von Geruchsemissionen auf das Untersuchungsgebiet. Auch über mögliche Emissionen durch Lichtstrahlung, Erschütterung oder Sonstiges liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auftreten.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben durch schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Durch die Festlegung innerhalb des Bebauungsplanes sind Industriebetriebe mit der Herstellung oder Lagerungen von gefährlichen Stoffen ausgeschlossen worden.

Auch die Untersuchung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander kam zu keinen zusätzlichen, größeren Umweltauswirkungen. Sich negativ verstärkende Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich in Folge von Wirkungsverlagerung ergeben könnten, sind im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen

Unter Anwendung der gesetzlichen Kompensationsermittlungsverfahren hat sich ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff handelt, der entsprechend ausgeglichen werden muss. Insgesamt werden nach dem Berechnungsverfahren des LANUV 20.477 Biotopwertpunkte beseitigt bzw. in Anspruch genommen. Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Gesamtflächengröße von 39.855 m² und den entsprechenden Biotopwerteinheiten, die für die jeweiligen Flächen aus dem BPlan von 1997 angesetzt werden können. Diese ökologischen Verluste sind entsprechend auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Vorhaben geplant:

- Anpflanzung von Feldgehölzen mit lebensraumtypischen Baumarten (Code 7.2)*
- Anpflanzung von Einzelbäumen, lebensraumtypisch (Code 7.4)*
- Herstellung von Rasenflächen (Code 4.5)*

Im Bebauungsplan rechtskräftig verankert werden 522 m² Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. BauGB §9 (1), Nr. 25b, im Nordosten des Areals sowie 1.380 m² Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. BauGB §9 (1), Nr. 25a, im Osten parallel zur Gewerbestraße. Gekennzeichnet werden diese Bereiche gemäß der Planzeichenverordnung PlanZV 13.2.2 und 13.2.1 im Ausgleichsmaßnahmenplan (s. Anlage Umweltbericht).

Die gesamte Ausgleichsverpflichtung kann nicht innerhalb des B-Plan-Gebietes realisiert werden. Unter Anwendung des Bewertungsverfahrens ergibt sich in der Bilanzierung eine Unterdeckung von

4.458 Wertpunkten. Für den Ausgleich im naturräumlichen Zusammenhang führt die Stadt Löhne ein Ökokonto. Auf einem Flurstück an der Börstelstraße wurde eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Ackerbrache mit umgebenden Wildgehölzstreifen umgewandelt. Dies entspricht einer Aufwertung um 3 Wertpunkte pro m² Fläche. Bei Teilung der für den Ausgleich der 4.458 Wertpunkte erforderlichen Flächengröße durch 3 ergeben sich somit 1.486 m² (davon 374 m² für das festgesetzte Sondergebiet und 1.113 m² für die festgesetzte Straßenfläche), die aus dem Ökokonto VII der Stadt Löhne gegen Kostenerstattung durch den Maßnahmenträger bereitgestellt werden sollen.¹“

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 wurden 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

¹ NAGEL Landschaftsarchitekten & Ingenieure: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ der Stadt Löhne, Bad Oeynhausen, März 2021.

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.

Die Gesamtauswertung des Planverfahrens erfolgte im April/Mai 2021, auf die umfangreiche Beratungsvorlage 89/2021 und das Sitzungsprotokoll wird ausdrücklich verwiesen.

4. Planentscheidung

Der Planungs- und Umweltausschusses hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 28.04.2021 auseinandergesetzt. Der Rat der Stadt Löhne hat abschließend in seiner Sitzung am 19.05.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das gesamte Planverfahren beraten (siehe Beratungsvorlage 89/2021 und Sitzungsprotokoll).

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 19.05.2021 für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Planinhalte 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 Mai 2021