



STADT LÖHNE

12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Einzelhandelsstandort Koblenzer Straße

hier: Begründung

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. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
 - 2.1 Planungsziele und Projektentwicklung
 - 2.2 Standortprüfung
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, Planungsrecht
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.7 Freizeit und Erholung
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil B: Umweltbericht

NAGEL Landschaftsarchitekten & Ingenieure: Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans 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

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. Nunmehr ist die **Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts** geplant. Voraussetzung hierfür sind eine Änderung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne und die Änderung des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt werden sollen.

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.

Das Plangebiet der 12. FNP-Änderung umfasst die Flächen des ehemaligen Ratio-Grundstücks und den schmalen Streifen entlang der nördlichen Grenze, der bisher im FNP ebenfalls als Sondergebiet (Erweiterungsoption) dargestellt ist. Entsprechend der angestrebten Umnutzung des Standorts soll die bisherige Darstellung *Sondergebiet* durch die Darstellung *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, hier Bau- und Gartenmarkt* (§ 11(3) BauNVO) konkretisiert werden. Der Gewerbestandort im Norden soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne umfasst die Grundstücke Gemarkung Gohfeld, Flur 75, Flurstücke-Nr. 231, 250, 251, 252, 253, 288 und 289 (tlw.) (vgl. Plankarte).

Flächenbilanz: Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha gerundet	
	alt	neu
Gewerbliche Baufläche ca.	-	0,3
Sondergebiet Einzelhandel (alt <i>ohne</i> neu <i>mit</i> Konkretisierung Bau- u. Gartenmarkt) ca.	3,7	3,4
Summe = Gesamtfläche der 12. FNP-Änderung ca.	3,7	3,7

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

2.1 Planungsziele und Projektentwicklung

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.

Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG beabsichtigt nunmehr die Ansiedlung eines Globus Bau- und Gartenfachmarkts mit maximal 14.140 m² Verkaufsfläche (VK) und mit einem Gastronomie-Bereich mit ca. 400 m².

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

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Vorgeschichte des Ratio-Standorts unterstützt die Stadt Löhne grundsätzlich eine städtebaulich verträgliche Aufwertung des Geländes. Für den Ansiedlungswunsch „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu prüfen und vorzubereiten.

2.2 Standortprüfung

a) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die im **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, in Kraft getreten am 08.02.2017)** formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1(4) BauGB bindend. Im Rahmen der Planverfahren zur Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO sind insbesondere die Ziele und Grundsätze gemäß Kapitel 6.5 des LEP NRW zu beachten (siehe dort).

b) Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.¹ 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 Versorgungsbereiche, Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie Weiterentwicklung ergänzender Standorte). Das aus dem Jahr 2008 stammende alte Einzelhandelskonzept wurde entsprechend der

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

Rechtslage und mit Blick auf aktuelle Entwicklungen in Löhne überarbeitet. Zu nennen sind u. a. das Fachmarktzentrum in Mennighüffen, die Ansiedlung des tedox-Fachmarkts im Bereich des Marktkaufs und die Umstrukturierung des familia-SB-Warenhauses in Gohfeld.

Leitziele des Zentrenkonzepts und Vorschläge für die Weiterentwicklung der Standorte werden dort in den Kapiteln 5.3, 5.4 und 5.5 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.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der **Standort Koblenzer Straße** als „dezentraler Agglomerationsbereich“ gekennzeichnet, dem grundsätzlich eine Standortsicherung zugestanden wird, da dieser eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion besitzen kann, hier als *Ergänzungsstandort zu den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren der Stadt Löhne, der neben der Versorgung der Stadt Löhne auch angrenzende Bereiche der Nachbarstadt Bad Oeynhausen (bislang) mitversorgt hat. Es handelt sich demnach um einen seit Jahrzehnten etablierten Einzelhandelschwerpunkt mit hohem Bekanntheitsgrad und leistungsfähiger Pkw-Erschließung.* Das Einzelhandelskonzept empfiehlt – sofern die damals aktuelle Projektplanung mit Umstrukturierung des familia-SB-Warenhauses nicht erfolgen sollte – eine Weiterentwicklung als Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten: *Denkbar wären Themencenter in den Angebotssegmenten Wohnen, Bauen, Möbel/Küchen- und Badmöbel, Einrichten, Sanitärbedarf/Fliesen, Gartengestaltung, Auto/Zweiräder, Sport/Fitness (Sportgroßgeräte), Sauna/Schwimbäder etc., die nicht in Konkurrenz zu den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren träten.*²

c) **Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Globus-Baufachmarkts am ehemaligen Ratio-Standort Koblenzer Straße und raumordnerische Bewertung**

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-Baufachmarkts** auf Grundlage des bestehenden Zentrenkonzepts der Stadt Löhne einholen lassen. 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 wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt, hierauf wird insgesamt Bezug genommen.³

Zusammenfassend (vgl. Gutachten, 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 mittelfunktionalen Versorgungsfunktionen der Stadt Löhne qualitativ zu ergänzen.*

² Siehe dort, S. 57–58.

³ 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.

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 strukturprägender 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, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung 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 m² Geschossfläche (GF) werden als baurechtlicher Bestandsschutz anerkannt. Die geplante Verkaufsfläche von ca. 14.140 m² beinhaltet eine geringfügige Erweiterung um ca. 10 % des baurechtlichen Bestandsschutzes.

Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG begründet die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche mit der heute üblichen Warenpräsentation (z. B. großflächige Badausstellungen und Ausstellungsfläche von Bodenbelägen) und erforderlichen Gangbreiten, damit eine tragfähige Nutzung möglich ist. Die Verkaufsflächenerweiterung 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 stellt die Stadt Löhne fest, 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 wohnungsnahe Versorgungsstrukturen im Sinne des § 11(3) BauNVO für die Stadt Löhne und für Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

Unter diesen Voraussetzungen sollen folgende Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt werden:

- 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Konkretisierung der bisherigen allgemeinen Darstellung eines Sondergebiets durch Definition der Zweckbestimmung Sondergebiet Einzelhan-

del gemäß § 11 (3) BauNVO, hier: Bau- und Gartenmarkt.

- 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 mit Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 (3) BauNVO, hier: Bau- und Gartenfachmarkt, mit Festsetzungen der zulässigen Sortimente und der maximalen Verkaufsflächen.

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).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, Planungsrecht

a) 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 (siehe FNP-Darstellung). 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.

Im Planverfahren erfolgen umweltfachliche Bestandsaufnahmen und Bewertungen.

b) Planungsrecht: Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 148

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist die Fläche bisher als **Sondergebiet** ohne weitere Konkretisierung dargestellt (s. o.).

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 Bebauungsplanes, um dem SB-Warenhaus vor dem Hintergrund des in der Nachbarkommune Bad Oeynhausen geplanten Fachmarktzentrums „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 m² zulässig ist (Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 12.200 m² auf 12.900 m²). Nicht zulässig ist die Errichtung eines Einkaufszentrums.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Löhne ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden.

Der Planbereich ist im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) dargestellt worden, überlagert mit der Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz*. Die angrenzenden Hauptverkehrsachsen L 860 und B 61 sind als *Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* aufgenommen worden. Die Wohnbereiche im Westen der L 860 sind als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

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 wird auf Kapitel 2.2 verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Das Änderungsgebiet 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 bisher nicht bekannt, der Umgang mit den randlich teilweise vorhandenen Bäumen und Gehölzstreifen ist im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens zu klären. Besondere naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Fragestellungen liegen im Planbereich soweit bekannt bisher nicht vor.

Naturschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht festgesetzt.

Im Süden in Höhe Gewerbestraße verläuft die **Grenze des Landschaftsschutzgebiets Ravensberger Hügelland**, die entsprechend in der FNP-Änderung dargestellt wird.⁴

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 62 LG NW oder im **Biotopkataster NRW**⁵ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden.

Aus Sicht des **Siedlungs- und Landschaftsbilds** sind ein längerfristiger Leerstand oder eine weitere Mindernutzung der Altimmobilie mit entsprechenden Gestaltungsmängeln kritisch zu sehen.

3.4 Boden- und Gewässerschutz

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude und Stellplatzanlagen des früheren SB-Warenhauses weitestgehend versiegelt. Zusätzliche Freiflächen werden für die Änderungsplanung 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 Änderungsbereich sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden, die Fläche liegt nicht in einem **festgesetzten Überschwemmungsgebiet**.

Der Änderungsbereich liegt auch nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die Fläche ist jedoch Teil eines geplanten **Heilquellenschutzgebiets (HQS) „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“** (Gebietsnummer: 3918-20). Der nördliche Abschnitt (i. W. heutige Stellplatzanlage und Tankstelle) liegt in Schutzzone 3, der südliche Bereich (Hauptgebäude, Bestand) in Schutzzone 4. 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.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Bombenabwurfgebiets. Die Bezirksregierung Arnsberg wird daher im Änderungsverfahren nicht mehr beteiligt.

⁴ Hinweis: Die als „Landschaftsschutzgebiet, neue Abgrenzung“ im Änderungsplan dargestellte Begrenzung des LSG entspricht der Darstellung im Landschaftsplan. Im FNP 2004 ist eine falsche Begrenzung dargestellt.

⁵ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine **Boden- oder Baudenkmäler**. 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 Werktage 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: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.7 Freizeit und Erholung

Im Änderungsbereich selbst bestehen **keine Einrichtungen für Freizeit und Erholung**.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den **Kfz-Verkehr** erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der südlichen Gewerbestraße mit direkter Anbindung an die Koblenzer Straße (L 860) und an die südlich folgende B 61. Diese Anbindung ist grundsätzlich leistungsfähig und kann entsprechend für das Neubauvorhaben genutzt werden. Verkehrsfrequenz und Lieferverkehre werden bei einem Bau- und Gartenmarkt etwas geringer ausfallen als bei einem voll ausgebauten SB-Warenhaus. Im Planverfahren erfolgen entsprechende Abstimmungen mit den beteiligten Fachbehörden.

Das Plangebiet ist über die auf der Koblenzer Straße verkehrenden **Buslinien** an den ÖPNV angebunden, in Höhe des Vorhabens befindet sich die Bushaltstelle „Baxwittel“.

Das Plangebiet ist für **Fußgänger und Radfahrer** über die Koblenzer Straße mit erreichbar.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nach heutigem Kenntnisstand wie folgt bewertet:

a) Einwirkungen aus dem Umfeld im Änderungsbereich

Nach derzeitigem Kenntnisstand stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenverkehr auf der L 860 und durch das im Osten und Norden angrenzende Gewerbe für das geplante Vorhaben kein Hindernis dar. Besondere Schutzvorkehrungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

b) Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Umfeld

Die Koblenzer Straße stellt den Übergangsbereich zwischen den großflächigen Gewerbegebieten im Osten und den Wohnnutzungen im Westen dar. Zu berücksichtigen sind durch das Planvorhaben die westlich der Koblenzer Straße angrenzenden Wohnnutzungen. Zufahrten, Stellplatzanlagen und Anlieferbereiche sind entsprechend verträglich gegenüber dem Umfeld anzuordnen und zu gestalten. Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf gewerbliche Emissionen sicher beurteilen zu können, ist im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 148 eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Hierbei wird die durch die Planungen 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 sein 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 nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Ebenso besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Handlungsbedarf.

Um die Verträglichkeit der verkehrlichen Immissionen besser einschätzen zu können ist im Rahmen des Planverfahrens hierzu eine schalltechnische Untersuchung⁷ 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 (Bestand 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. Dort besteht laut schalltechnischer Untersuchung ein Schallschutzanspruch, vermutlich gegenüber dem Baulastträger der Koblenzer Straße. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären. Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans sind aufgrund dieser schalltechnischen Untersuchung nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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

⁶ 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.

⁷ 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) Sonstige Emissionen

Erkenntnisse über für die vorliegende Planung ggf. relevante sonstige Immissionen wie z. B. Gerüche, Staub oder Licht liegen nicht vor. Immissionsschutzfragen hinsichtlich sonstiger Emissionen können im vorliegenden Fall aus Sicht der Stadt ggf. konkret und sachgerecht im Bebauungsplan Nr. 148, 5. Änderung und in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der Fachbehörden behandelt werden.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Planvorhaben ist an die **städtische Schmutzwasserkanalisation** und an die **Entsorgungssysteme** anzuschließen. Das Betriebsgelände ((ehem.) Ratio) ist laut Generalentwässerungsplanung nicht für einen Anschluss an die öffentliche RW-Kanalisation vorgesehen. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal ist insbesondere aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Die zukünftige wasserrechtliche Erlaubnis wird von einer privaten Regenwasserbehandlungsanlage sowie von einer privaten Regenwasserrückhaltung abhängig gemacht werden.

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.“*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ist zudem 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.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen. Zudem sind die einschlägigen Anforderungen an den Brandschutz im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten und abzustimmen. Aufgrund der bisherigen Nutzung wird grundsätzlich erwartet, dass das Vorhaben realisiert werden kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ist seitens des Ordnungsamts der Stadt Löhne (mit Stellungnahme vom 30.09.2020) folgender Hinweis zur Löschwasserversorgung vorgebracht worden: *„Je nach Art der Bebauung ist eine Löschwasserversorgung von bis zu 192m³/h über zwei Stunde zu garantieren.“*

Da die Fläche in den Schutzzonen 3 und 4 des geplanten **Heilquellenschutzgebiets (HQS) „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“** (Gebietsnummer: 3918-20) liegt, sind bauliche Anlagen i. W. genehmigungspflichtig, grundwassergefährdende Anlagen sind nur eingeschränkt zulässig. 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.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen.

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Planungen zur frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation werden beschrieben, die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren werden aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten sowie Artenschutzfragen werden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die vorliegende Planung zwar umfassende Neu- baumaßnahmen, angesichts der bisherigen Nutzungen und der weitgehenden Versiegelung des Geländes wird aber grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Auswirkungen des Neubauvorhabens auf die Umwelt begrenzt sind.

4.5 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 auch die vorliegende Änderungsplanung als Folgenutzung für den ehemaligen SB-Warenhaus-Standort.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Waldes sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind diese Belange auch nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen. Die Änderung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist (siehe Kapitel 2). Angesichts der Planungsziele und des vorhandenen Bestands wird zudem erwartet, dass das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Sinne der **Eingriffsregelung** oder auf das **Landschaftsbild** sowie auf die **Erholungsfunktion** verursacht. Diese Fragestellungen werden im Zuge der Umweltprüfung insbesondere zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 behandelt. Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung mit Konkretisierung der bereits zulässigen Nutzungen besteht hier nur geringer Handlungsbedarf.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Planverfahren ist zu prüfen, ob Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder deren Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen.

Nach heutigem Kenntnisstand werden aufgrund der bestehenden Nutzungen und Versiegelungen keine Vorkommen besonders und streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten erwartet. Zu überprüfen sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung insbesondere die bestehenden Gebäude auf ggf. zu beachtende Vorkommen z. B. von Fledermäusen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen, bei einem späteren Abriss von Gebäuden sind ggf. zusätzliche Untersuchungen und Rücksichtnahmen erforderlich. Außerhalb der Bauleitplanung sind zudem u. a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Die Prüfung der Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Die Umnutzung der vorhandenen Anlagen wird hier zu keiner wesentlichen Veränderung der heutigen Ausgangslage führen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 beschlossen den Flächennutzungsplan der Stadt Löhne gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 der Stadt Löhne zu ändern (siehe Beratungsvorlage 145/2019 und Sitzungsprotokoll). Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts im Plangebiet bzw. Änderungsbereich. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

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.

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