



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a(1) BauGB

1. Planungsziele

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 wurden.

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).

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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich gemäß Umweltbericht wie folgt zusammenfassen (Details siehe Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Löhne):

„Ergebnis der Umweltprüfung:

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht als erheblich zu bewerten. Dies ist vor allem durch die bestehende gewerbliche Nutzung des Plangebietes sowie den bestehenden Flächenausprägungen mit bereits großflächig versiegelten Bereichen und arten- und strukturarmen Flächen zu begründen.

Eine erhebliche Mehrbelastung der geprüften Umweltschutzgüter oder erhebliche Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter wird durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne nicht erzeugt. Vertiefende Untersuchungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorzunehmen.¹“

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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).

¹ NAGEL Landschaftsarchitekten & Ingenieure: Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Einzelhandelsstandort „Koblenzer Straße“ der Stadt Löhne, Bad Oeynhausen, März 2021.

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.

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 **Feststellungsbeschluss gemäß § 6 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