

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/015/2012

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 15.05.2012
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/- Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	12.06.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.06.2012	Vorberatung
Rat	19.07.2012	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 109 - 1. Änderung für den Bereich "Auf dem Berge / Nordlohne"

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen**
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 - 1. Änderung für den Bereich „Auf dem Berge / Nordlohne“ sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 30.01.2012 bis zum 09.03.2012 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgelegten Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen (kursiv gedruckt) gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigelegt.

Landkreis Vechta vom 07.03.2012

Zum Thema Umweltschutz führt der Landkreis Vechta aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche / Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) überplant wird, für die ein externer Ausgleich erforderlich sei. Zum Thema Wasserwirtschaft weist der Landkreis Vechta darauf hin, dass alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen vor Baubeginn zu beantragen sind und für die Einleitung in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer eine Erlaubnis zu beantragen ist.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zum Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen. Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine ca. 430 qm große öffentliche Grünfläche, die mit einem Sondergebiet (Grundflächenzahl 0,8) überplant werden soll. Da es sich nicht um eine Ausgleichsfläche handelt, gilt dieser Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein externer Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis zur Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen Berücksichtigung finden.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 08.03.2012

Die IHK weist darauf hin, dass der Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Möbel-einzelhandels nicht geeignet ist, da er als peripherer Standort einzustufen ist und außerdem absatzwirtschaftliche Gründe gegen die geplante Ansiedlung sprechen. Zur städtebaulichen Verträglichkeit sowie zur Strukturierung der innenstadtrelevanten Randsortimente regt die IHK an, die Randsortimente Baby- und Kinderartikel, Spielwaren und Sportartikel nicht zuzulassen. Die IHK weist darauf hin, dass negative städtebauliche Entwicklungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Strukturierung der innenstadtrelevanten Randsortimente wird gefolgt: Baby- und Kinderartikel, Spielwaren sowie Sportartikel werden aus Gruppe 3 der zulässigen Randsortimente herausgenommen, um negativen städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen.

Die Hinweise zum Standort des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes im Baugebiet „Auf dem Berge / Nordlohn“ zu schaffen. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Planungsalternativen bereits geprüft, wobei sich die Stadt Lohne abschließend für den vorliegenden Standort entschieden hat. Die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Lohne und die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Die Hinweise zur städtebaulichen Verträglichkeit der innenstadtrelevanten Randsortimente werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen Auswirkungen zu verkraften haben, die unterhalb der durchschnittlichen Auswirkungen von 2,5 % bis 5,4 % liegen. Eine Gefährdung der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne ist deshalb nicht zu erkennen. Hierzu hat die BBE Handelsberatung eine räumliche Differenzierung der Randsortimentsverkaufsflächen (innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) gegeben. Es zeigt sich, dass mit Ausnahme des Bereichs Spiel und Hobby jeweils der größere Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Die Einzelanbieterdarstellung der Verträglichkeitsuntersuchung zeigt zudem, dass es sich bei den verschiedenen Anbietern um kleinere Fachgeschäfte und Abteilungen handelt, die durchschnittlich eine ähnliche Verkaufsfläche aufweisen, wie die Randsortimentsabteilungen bei dem geplanten Möbelhaus (maximal 200 m² in den Sortimentsbereichen). Die größten Wettbewerbsüberschneidungen sind mit den Randsortimentsabteilungen der Möbelhäuser zu erwarten. Die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen sind kleinere Fachgeschäfte mit hoher Sortiments- und Servicekompetenz.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 06.02.2012

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass nordwestlich der Landesstraße 846 in einem Abstand von ca. 5,0 m bis ca. 30,0 m zur Eigentumsgrenze der Landesstraße 846 das Plangebiet der Bebauungsplanänderung verläuft und, dass die Bauverbotszone bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet worden ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 06.03.2012

Der Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband weist auf bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen, die Sicherheitsabstände sowie die geltenden DIN-Normen hin.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd vom 23.02.2012

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf bestehende Geruchsbelastungen hin und führt aus, dass die Ausgestaltung von Gebäuden bzw. Nutzungsarten mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen so auszugestalten ist, dass zusätzliche Nachteile für die Landwirtschaft vermieden werden. Darüber hinaus wird auf den Bestandschutz der betroffenen Landwirte hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden zur Kenntnis genommen. Für den seit dem 20.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 109 wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 und somit auch im Bereich der 1. Änderung die belästigungsrelevante Gesamtbelastung bei bis zu 15 % der Jahresstunden liegt. Dieser Wert liegt im Bereich dessen was in sonstigen Gebieten, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, zulässig ist. Der Bestandsschutz wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Stadt Dinklage vom 31.01.2012

Die Stadt Dinklage weist auf das Regionale Raumordnungsprogramm und die Versorgungsstrukturen im Landkreis Vechta hin.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der Stadt Dinklage wird zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Lohne und die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Stadt Vechta vom 23.02.2012

Die Stadt Vechta weist auf das Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens und die Umsatzherkunft hin. Dabei wird ausgeführt, dass anders als in der Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung angenommen, ein Teil der Kunden aus Vechta generiert werde. Zur Flächenproduktivität weist die Stadt Vechta darauf hin, dass aufgrund von verschiedenen Rahmenbedingungen der Wert von 700 €/qm Verkaufsfläche als zu gering angenommen wurde; hier sollten mindestens 800 €/qm Verkaufsfläche angesetzt werden. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass die tatsächliche Betroffenheit der Stadt Vechta nicht adäquat ermittelt und bewertet worden ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Stadt Vechta werden zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgt vor dem Hintergrund genereller branchenspezifischer Faktoren und unter Berücksichtigung betriebsspezifischer Faktoren. Bei den generellen branchenspezifischen Faktoren ist auf den Betriebstyp des geplanten Möbelhauses einzugehen. Bei den konventionellen Möbelhäusern wird zwischen kleineren, spezialisierten, regional wirkenden Möbelhäusern und überregional wirkenden Wohnkaufhäusern mit einer Verkaufsfläche von über 20.000 qm und breitem Randsortiment differenziert. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes berücksichtigt diese Faktoren. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Einzugsgebiete der Möbelhäuser nicht an Entfernungsradien orientieren, sondern wesentlich stärker von der Wettbewerbssituation und regionalen Marketingaktivitäten abhängen. Angesichts der regionalen Angebotsausrichtung des geplanten Vorhabens wird verständlich, dass die Stadt Vechta – auch vor dem Hintergrund des dortigen Möbelangebotes – nicht zum direkten Kern- und Nahbereich zu zählen ist, sondern als Region „außerhalb des Kern- und Nahbereiches“ berücksichtigt wird.

Der Ansatz einer Flächenproduktivität erfolgt unter Berücksichtigung der Angebots- und Standortqualitäten. Auch bei Ansatz der von der Stadt Vechta vorgeschlagenen Flächenproduktivität in Höhe von 800 €/qm Verkaufsfläche würde der Schwellenwert im Hinblick auf die Auswirkungen des Angebotes in der Stadt Vechta nicht überschritten. Die Berechnung der Auswirkungen von Einzelhandelsplanungen basieren in der Regel auf Gravitationsmodellen, die die Entfernung, die Verkaufsflächengröße und die Attraktivität der Anbieter berücksichtigen. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 24.000 qm wird das bestehende Möbelhaus in Vechta eine so hohe Umsatzleistung erzielen, dass die berechneten Auswirkungen in Höhe von 1,0 bis 1,2 Mio. €, selbst wenn sie ausschließlich dem geplanten Möbelhaus zuzurechnen sind, den Schwellenwert von 10 % nicht überschreiten. Eine Beeinträchtigung des Möbelangebotes in der Stadt Vechta ist auch bei differenzierter Einzelanbieter-Betrachtung nicht zu erkennen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 31.01.2012

Die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne weisen auf Feuerwehruzufahrten und Löschwasserentnahmestellen hin.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 27.02.2012

Die Deutschen Telekom weist auf ein Fernkabel hin, dass mit den anstehenden Bauarbeiten zurückgebaut werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Gans & gar Lohne – Handels- und Gewerbeverein für die Stadt Lohne vom 09.03.2012

Der Handels- und Gewerbeverein Gans & gar Lohne weist darauf hin, dass die kleineren Fachgeschäfte bei Durchführung der Planung Wettbewerbsdefizite aufweisen könnten. Darüber hinaus wird aufgeführt, dass der Standort nicht für die Ansiedlung eines Möbelhauses

geeignet sei. Der Handels- und Gewerbeverein bittet darum, die Zusammensetzung der innenstadtrelevanten Randsortimente noch einmal zu prüfen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des HGV Gans & gar Lohne wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Zusammensetzung der innenstadtrelevanten Randsortimente wird gefolgt: Baby- und Kinderartikel, Spielwaren sowie Sportartikel werden aus Gruppe 3 der zulässigen Randsortimente herausgenommen, um negativen städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen.

Die Hinweise zu den Verkaufsflächengrößen und den Umsatzzumlenkungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Beurteilung der Umsatzzumlenkungen sind mögliche Marktanteile und Verkaufsflächenunterschiede berücksichtigt worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass in der Stadt Lohne ein ausreichendes Nachfragepotenzial zur Verfügung steht, so dass die Auswirkungen als vertretbar anzusehen sind. Die berechneten Umsatzzumlenkungen liegen zwischen 2 % und 5 % der aktuellen Umsätze. Insbesondere im Hinblick auf die Fachkompetenz der spezialisierten Geschäfte in der Innenstadt sind Wettbewerbsvorteile gegenüber der Randsortimentsabteilung eines Möbelhauses zu sehen. Die potenzielle Randsortiment-Verkaufsfläche des geplanten Möbelhauses beträgt in den einzelnen Sortimentsgruppen maximal 200 qm. Damit ist das Angebot in den einzelnen Sortimentsbereichen nicht als großflächig anzusehen.

Die Hinweise zum Standort des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes im Baugebiet „Auf dem Berge / Nordlohn“ zu schaffen. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Planungsalternativen bereits geprüft, wobei sich die Stadt Lohne abschließend für den vorliegenden Standort entschieden hat. Die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Lohne und die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen Auswirkungen zu verkraften haben, die unterhalb der durchschnittlichen Auswirkungen von 2,5 % bis 5,4 % liegen. Eine Gefährdung der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne ist deshalb nicht zu erkennen. Hierzu hat die BBE Handelsberatung eine räumliche Differenzierung der Randsortimentsverkaufsflächen (innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) gegeben. Es zeigt sich, dass mit Ausnahme des Bereichs Spiel und Hobby jeweils der größere Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Die Einzelanbieterdarstellung der Verträglichkeitsuntersuchung zeigt zudem, dass es sich bei den verschiedenen Anbietern um kleinere Fachgeschäfte und Abteilungen handelt, die durchschnittlich eine ähnliche Verkaufsfläche aufweisen, wie die Randsortimentsabteilungen bei dem geplanten Möbelhaus (maximal 200 m² in den Sortimentsbereichen). Die größten Wettbewerbsüberschneidungen sind mit den Randsortimentsabteilungen der Möbelhäuser zu erwarten. Die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen sind kleinere Fachgeschäfte mit hoher Sortiments- und Servicekompetenz.

Bürger 1 vom 12.02.2012

Bedenken werden von Bürger 1 gegen die geplanten Randsortimente vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort insgesamt nicht für die Ansiedlung eines Möbelhauses geeignet sei. Zum Thema Umsatzprognose / Umsatzverlagerungen wird ausgeführt, dass die in der Verträglichkeitsuntersuchung angegebenen Werte unrealistisch seien.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur Einteilung der Randsortimente werden zur Kenntnis genommen. Die Einteilung basiert auf den Sortimentsbeschreibungen der Lohner Liste und den üblichen Sortimentsstrukturen der Möbelhäuser. Die Begriffe „Möbeleinrichtungszubehör“ oder „Einrichtungszubehörmöbel“ werden im Verträglichkeitsgutachten nicht erwähnt. Entweder handelt

es sich um Möbel (nicht innenstadtrelevante Kernsortimente) oder um Einrichtungszubehör (innenstadtrelevante Randsortimente).

Die Hinweise zum Standort des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes im Baugebiet „Auf dem Berge / Nordlohne“ zu schaffen. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Planungsalternativen bereits geprüft, wobei sich die Stadt Lohne abschließend für den vorliegenden Standort entschieden hat. Auch aus finanzwirtschaftlichen Gründen kommen die beiden vorgeschlagenen Standorte nicht in Betracht. Die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Lohne und die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Die Hinweise zur Umsatzprognose / Umsatzverlagerungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen Auswirkungen zu verkraften haben, die unterhalb der durchschnittlichen Auswirkungen von 2,5 % bis 5,4 % liegen. Eine Gefährdung der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne ist deshalb nicht zu erkennen. Die Berechnung der Auswirkungen von Einzelhandelsplanungen basieren in der Regel auf Gravitationsmodellen, die die Entfernung, die Verkaufsflächengröße und die Attraktivität der Anbieter berücksichtigen. Die ermittelte Umsatzprognose für das geplante Möbelhaus basiert auf realisierbaren Marktanteilen im Einzugsgebiet und nicht auf einer Fortschreibung der erzielten Flächenleistung. Die Höhe der Umsatzverlagerungen wurde auf Basis der Umsatzerwartung des geplanten Möbelhauses in den einzelnen Warengruppen und der Angebotssituation der Wettbewerber ermittelt. Angesichts der begrenzten Umsatzerwartung an dem geplanten Standort und der klaren Festschreibung der Verkaufsflächengröße in den einzelnen Warengruppen und der Gesamtverkaufsfläche der Randsortimente sind keine höheren Umsatzverlagerungen zu erwarten. Die in der Stellungnahme erwähnte zehnfach höhere Umsatzverlagerung würde bedeuten, dass das geplante Möbelhaus in den Randsortimentsbereichen mit 10 % bis 20 % der zukünftig vorhandenen Verkaufsfläche jeweils eine dominierende Marktposition einnehmen würde. Dieses ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

Bürger 2 vom 28.02.2012

In der Stellungnahme von Bürger 2 wird auf die Entwicklung im Sortimentsbereich Hausrat, Glas und Porzellan hingewiesen. Zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten der Gruppe 3 wird angeregt, Spielwaren, Baby- und Kinderartikel nicht zuzulassen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Zusammensetzung der innenstadtrelevanten Randsortimente wird gefolgt: Baby- und Kinderartikel, Spielwaren sowie Sportartikel werden aus Gruppe 3 der zulässigen Randsortimente herausgenommen, um negativen städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen.

Die Hinweise zur Entwicklung im Sortimentsbereich Hausrat, Glas und Porzellan werden zur Kenntnis genommen. In den vergangenen Jahren haben Anbieter aus diesem Sortimentsbereich ihr Geschäft in der Lohner Innenstadt geschlossen. Hierbei sind die Wettbewerbsbeziehungen zu den Randsortimenten der Möbelhäuser nur sehr begrenzt als Ursache anzuführen. Das Schließen eines Kaufhauses ist eher im Zusammenhang mit dem allgemeinen Rückgang der Betriebsform Kaufhaus zu sehen. Insgesamt ist im Stadtgebiet von Lohne im Sortimentsbereich Hausrat, Glas und Porzellan ein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden, so dass der zu erwartende Umsatz der geplanten Randsortimente keine schädigenden Auswirkungen auf die verbliebenen Anbieter zeigen wird.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 109 - 1. Änderung für den Bereich „Auf dem Berge / Nordlohne“ der Stadt Lohne mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung