

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/092/2014

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 05.09.2014
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	16.09.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.09.2014	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 86/I - 2. Änderung für das Gebiet zwischen der Straße "An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und der Vechtaer Straße (Nordtangente)";**

**a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen**

**b) Erneute öffentliche Auslegung**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/I - 2. Änderung für das Gebiet zwischen der Straße „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und der Vechtaer Straße (Nordtangente)“ sowie die Begründung haben vom 12.07.2014 bis zum 29.08.2014 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

### **Landkreis Vechta vom 28.08.2014**

#### Städtebau:

Im weiteren Planverfahren wird die textliche Festsetzung zur Anzahl der Läden im SO2 geändert. Es wird zukünftig keine Anzahl der Läden mehr festgesetzt. Stattdessen wird festgesetzt, dass innerhalb des Einkaufszentrums Läden, Räume für Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 86/I ist für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86/I - 2. Änderung ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 5000 m<sup>2</sup>, ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 5000 m<sup>2</sup> und ein Elektronikfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Damit entsprechen diese Festsetzungen nicht dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne. Ziel der vorliegenden Planänderung ist es daher, eine Anpassung der Festsetzungen an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu erreichen. Dementsprechend wurden die Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt auf 3200 m<sup>2</sup> reduziert, was in etwa dem derzeitigen Bestand entspricht. Außerdem wurden die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Warengruppen begrenzt.

Zwar wäre es im Interesse der Innenstadt sicherlich am Besten wenn der Einzelhandelsstandort Lindenstraße ganz aufgegeben würde. Tatsächlich genießen aber die derzeit vorhandenen Märkte Bestandsschutz. Auch wenn eine Änderung des Bebauungsplanes im o.a. Sinne grundsätzlich zulässig wäre, sind doch die Interessen der Eigentümer an einer Beibehaltung ihrer Position im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Allein die Reduzierung der nach der vorliegenden Planänderung zulässigen Verkaufsfläche auf das jetzige Maß, stellt bereits einen Eingriff in die Eigentumsposition dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine weitere Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne vermieden. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass ein Großteil der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Warengruppen entfällt, die im Interesse einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch nicht aufgegeben werden darf.

Eine weitere gutachterliche Stellungnahme seitens des Einzelhandelsgutachters wird nicht für erforderlich gehalten, zumal die hier vorliegende Planung den Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme der BBE vom 07.05.2014 folgt („...eine Verkaufsflächenvergrößerung im Bereich Lindenstraße ist abzulehnen und durch die Änderung des B-Plans auszuschließen; ...eine Umwandlung von Baumarkt Verkaufsflächen in Verbrauchermarkt Verkaufsflächen ist abzulehnen“).

#### Örtliche Bauvorschriften

Die getroffene Regelung zur Dachbegrünung ist mit dem Investor abgesprochen und soll hier aus Gründen der Kompensation von Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden gesichert werden. Sie wird im Weiteren als Maßnahme gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt und ist damit nicht Teil eines gestalterischen Konzeptes. Inhaltlich wird die Planung dadurch nicht verändert.

#### Umweltschützende Belange:

Die Planzeichnung wird hier angepasst und die zukünftige Einfahrt zu dem Einkaufszentrum entsprechend berücksichtigt. Ein Kompensationsbedarf wird bei der vorliegenden Planung nicht gesehen, da es sich um ein §13a BauGB Verfahren handelt.

Es werden artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planungen auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse ergänzt.

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen und zum Schutz der zu erhaltenen Gehölzstrukturen werden in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Planentwurf:

Der Anregung auf Ergänzung der Bezeichnung der Zweckbestimmung wird gefolgt.

Zu den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen:

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass den einzelnen Sondergebieten jeweils die entsprechenden zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Warengruppen zugeordnet werden.

Die Präambel und Verfahrensvermerke werden in der Planzeichnung ergänzt.

Verletzung von Rechtsvorschriften:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da im Weiteren keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden, ist er entbehrlich

Hinweis:

Die Hinweise zur Brandbekämpfung werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

**OOWV vom 18.07.2014**

Die Hinweise des OOWV betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet. Darüber hinaus sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86/I festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger vollständig übernommen worden, so dass diesem Hinweis des OOWV vollinhaltlich entsprochen wird. Im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta, dem OOWV und der Feuerwehr Lohne die Anzahl und die Standorte eventuell erforderlicher zusätzlicher Hydranten festgelegt werden.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.07.2014**

Der Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. An der Nordgrenze des Plangebietes angrenzend zur Landesstraße 845 wird in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt redaktionell ergänzt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.08.2014**

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

**EWE NETZ GmbH vom 02.09.2014**

Die Hinweise der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/I – 2. Änderung für das Gebiet zwischen der Straße „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und der Vechtaer Straße (Nordtangente)“ sowie der Begründung zu und beschließt die Entwurfsunterlagen erneut öffentlich auszulegen.

Gerdsmeyer

**Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen