

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/106/2015

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 28.01.2015
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	26.03.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.04.2015	Vorberatung
Rat	28.05.2015	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 erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13a  
i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden  
vorgetragenen Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

### 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 17.11.2014 bis zum 02.01.2015 im Rathaus der Stadt Lohne erneut öffentlich ausgelegen.

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

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

### **Landkreis Vechta vom 07.01.2015**

#### Umweltschützende Belange:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86/I überplanten Anpflanzflächen in einer Größenordnung von 2.074 m<sup>2</sup> werden auf den städtischen Flurstücken 4/2 und 59/1 der Flur 51, Gemarkung Lohne (Kompensationsflächenpool Klünpott) durch die Aufforstung von 1.872 m<sup>2</sup> Ackerfläche mit standortheimischen Laubgehölzen ersetzt. Die etwas geringere Ersatzaufforstung von ca. 200 m<sup>2</sup> ist vertretbar, da im Klünpott eine zusammenhängende Waldfläche geschaffen wird, die einem erheblich geringeren Störpotential ausgesetzt wird als die Flächen zwischen Nordtangente und Lindenstraße innerhalb eines Einkaufszentrums.

### Planentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung im Sondergebiet 2 wird redaktionell der naturschutzfachlichen Festsetzung des § 7 zugeordnet.

Die Festsetzung des § 3 wird im Weiteren zur Klarstellung wie folgt geändert: „Im Sonstigen Sondergebiet 2.1 (SO2.1) ist ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> und höchstens 5.000 m<sup>2</sup> zulässig, wobei zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen gemäß § 2 maximal auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig sind“.

### **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 08.01.2015**

Die Hinweise der IHK werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird der § 2 redaktionell angepasst so dass unmissverständlich deutlich wird, dass es sich bei den 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um die Gesamtfläche inklusive der geplanten Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Räume für Dienstleistungen handelt und dass die Regelung für die zulässigen Randsortimente ebenfalls für die geplanten Läden gilt. Der § 2 wird wie folgt redaktionell angepasst: „Im sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 3.200 m<sup>2</sup> zulässig; bestehend aus einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Warengruppen, sowie Läden, Räume für Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 500 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Warengruppen (s.u.) sind maximal auf bis zu 10% der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums zulässig“.

Auf Grund der nicht unerheblichen Reduzierung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums durch die vorliegende Planung sowie der Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters wird eine weitere Verträglichkeitsanalyse für entbehrlich gehalten.

Eine Festschreibung der Bestandsflächen des Elektronikfachmarktes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird nicht für erforderlich gehalten, da auf Grund der erforderlichen Stellplätze für den Elektronikfachmarkt eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 800 m<sup>2</sup>, auch ohne Erweiterung des Einkaufszentrums, faktisch nicht realisierbar wäre.

Eine Novellierung des Lohner Einzelhandelskonzeptes von 2008 wird derzeit nicht für erforderlich gehalten, da die Stadt Lohne ohnehin bei Planungen die die Einzelhandelsstruktur betreffen aktuelle Stellungnahmen des Einzelhandelsgutachters einholt.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 86/I - 2. Änderung für das Gebiet zwischen der Straße „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und der Vecktaer Straße (Nordtangente)“ als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen

Lageplan Kompensationsflächenpool Klünpott