

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/099/2014/1

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	29.10.2015
Verfasser:	Hatem Wojta	AZ:	6/61- Wo/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	17.11.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.12.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,**
- b) Erweiterung des Geltungsbereichs,**
- c) Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 29.05.2015 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden sowohl von den Behörden als auch von der Öffentlichkeit Stellungnahmen vorgetragen. Zu den Anregungen und Hinweisen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen den Geltungsbereich um den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 zu erweitern und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A öffentlich auszulegen.

Landkreis Vechta vom 02.06.2015

Der Anregung, einen Bebauungsplan für das gesamte Betriebsgrundstück aufzustellen, wird gefolgt. Um das Gesamtvorhaben (bestehender Betrieb plus Erweiterung) in seiner geänderten Gestalt planungsrechtlich zu regeln, wird der Geltungsbereich für das weitere Verfahren um die westlich angrenzende Fläche des bestehenden Modehauses (Bebauungsplan Nr. 115) erweitert. Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen werden an den bestehenden Einzelhandelsbetrieb und die Erweiterungsplanung angepasst. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Der Anregung, den Begriff Textilien in den textlichen Festsetzungen zu streichen, wird nicht gefolgt. Mit Textilien sollen ergänzend zum Bekleidungssortiment Bade-, Hand- und Geschirrtücher sowie Waschlappen, Badvorleger, Bettwäsche und Tischdecken zulässig sein, da diese Warenangebote derzeit im zentralen Versorgungsbereich nur zu einem sehr geringen Anteil angeboten werden und eine sinnvolle Ergänzung zur Bekleidung darstellen.

Der Anregung, die textliche Festsetzung zum Randsortiment hinreichend bestimmt zu formulieren, wird gefolgt. Im weiteren Planverfahren werden Schuhe, Lederwaren und Schmuck als branchenspezifisches Randsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 10% definiert.

Die Hinweise zu umweltschützenden Belangen, Wasserwirtschaft und Planentwurf werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Für die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 02.06.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Der Anregung, die Auswirkungsanalyse zu überarbeiten, wird gefolgt. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine erweiterte Auswirkungsanalyse erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lohne und in benachbarten Kommunen im Einzugsgebiet einhergehen. Trotz der Lage des Modehauses außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann festgestellt werden, dass die Erweiterung auch im Blick auf das Einzelhandelskonzept vertretbar ist, da die Bemühungen zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes in zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgreich waren, sortimentspezifische Defizite im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die sich im Rahmen der bestehenden Strukturen nicht optimieren lassen und der vorliegende Standort als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich eingestuft wurde.

Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 15.06.2015

Die Hinweise des OOWV zu Trinkwasser, Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zur Behandlung des Oberflächenwassers ergänzt.

Stadt Vechta vom 29.05.2015

Die Hinweise der Stadt Vechta werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die von der Stadt Vechta genannten Grundsätze und Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2012 können zur Beurteilung der vorliegenden Planung nicht herangezogen werden, da das LROP 2012 lediglich als Entwurfsfassung der Landesregierung vorliegt.

Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Gemeinde Holdorf vom 29.05.2015

Der Hinweis der Gemeinde Holdorf wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Für die Gemeinde Holdorf sind keine Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich darstellbar, da sich keine relevanten Wettbewerbsüberschneidungen (u. a. mit Sportfachhändlern) zeigen. Eine Gefährdung der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und Entwicklungsperspektiven im Nahbereich ist somit von der geplanten Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

EWE Netz GmbH vom 28.05.2015

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG vom 07.05.2015

Die Hinweise der DB AG zum Bestandsschutz und zu Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.05.2015

Die Hinweise der Deutschen Telekom werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Bürger 1 vom 26.05.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Es trifft nicht zu, dass die vorliegende Planung zum Nachteil der Anwohner und gegen die Interessen der Innenstadt aufgestellt wird. Die vorliegende Planung dient der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben. Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für das geplante Gebäude eine Höhenbegrenzung von 11,00 m über nächstgelegener Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Regelung entspricht den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115; eine bedrückende Wirkung ist daraus nicht ableitbar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im wirksamen Flächennutzungsplan (55. Änderung) der Bereich für den erweiterten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits überwiegend als Sondergebiet dargestellt ist.

Bürger 2 vom 27.05.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Es trifft nicht zu, dass durch die vorliegende Planung ein Bereich eines einzelnen „eingekesselten“ Wohngrundstückes

geschaffen wird. Der genannte Bebauungsplan Nr. 80/III liegt als Vorentwurf vor; die betreffende Fläche ist aufgrund ihrer besonderen Lage und Eigenschaft planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen, auch wenn die Fläche im Weiteren von Siedlung umgeben ist (Außenbereich im Innenbereich). Nördlich und östlich des Geltungsbereichs schließen sich Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) gem. § 34 BauGB an, die gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiete (MI) einzustufen sind. Damit ist auch dem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhaus der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen.

Die Stadt Lohne erkennt nicht, dass es durch die geplante Erweiterung von Verkaufsflächen sowie die Neuplanung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zufahrtsbereich zum Modehaus kommen kann. Der TÜV Nord wurde daher beauftragt, im Rahmen eines Ergänzungsgutachtens zu untersuchen, welche Auswirkungen das Vorhaben in seiner Gesamtheit auf die benachbarten Gebäude hat. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen an der West- und Südseite des Wohnhauses Bahnhofstraße 38 den schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage einhalten. An der Ostfassade dieses Wohnhauses werden die Orientierungswerte sogar deutlich unterschritten. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) findet keine Nutzung auf dem Betriebsgrundstück statt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit bei der vorliegenden Planung gewahrt; durch die geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden private Belange nicht beeinträchtigt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für das geplante Gebäude eine Höhenbegrenzung von 11,00 m über nächstgelegener Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Regelung entspricht den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115; eine bedrückende Wirkung ist daraus nicht ableitbar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im wirksamen Flächennutzungsplan (55. Änderung) der Bereich für den erweiterten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits überwiegend als Sondergebiet dargestellt ist.

Bürger 3 vom 28.05.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine erweiterte Auswirkungsanalyse erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lohne und in benachbarten Kommunen im Einzugsgebiet einhergehen. Trotz der Lage des Modehauses außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann festgestellt werden, dass die Erweiterung auch im Blick auf das Einzelhandelskonzept vertretbar ist, da die Bemühungen zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes in zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgreich waren, sortimentspezifische Defizite im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die sich im Rahmen der bestehenden Strukturen nicht optimieren lassen und der vorliegende Standort als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich eingestuft wurde.

Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Um die Erschließung der Flächen für das ehem. Betonwerk sowie den sich nördlich und westlich hieran anschließenden Bereich auch von der Bahnhofstraße aus langfristig sicherzustellen, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zunächst vor dem Grundstück Bahnhofstraße 36 endet. Eine Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die Anbindung an die Bahnhofstraße ohne weitere Maßnahmen umsetzbar ist. Allerdings rechnen die Gutachter mit erhöhten Verlustzeiten für linkseinschiebende Fahrzeuge in Richtung Innenstadt, sofern der Wert von ca. 900 Kfz/24h durch weitere Einzelhandelsansiedlung auf der Fläche des ehem. Betonwerkes erreicht wird. Durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 A ist von keiner wesentlichen Mehrbelastung für die Bahnhofstraße auszugehen.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 A wird um den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 erweitert. Von einer frühzeitigen Beteiligung für den geänderten Planentwurf wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- c) Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße wird zugestimmt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen wird beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

- Stellungnahmen aus der Beteiligung
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 115 A