

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/099/2014/2

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	18.03.2016
Verfasser:	Hatem Wojta	AZ:	6/61 Wo/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	12.04.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.04.2016	Vorberatung
Rat	22.06.2016	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

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

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen,**
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 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.

Landkreis Vechta vom 07.03.2016

Der Anregung, den maximalen Anteil der Verkaufsflächen für Randsortimente von 10 % zusätzlich durch eine absolute Obergrenze festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die textliche Festsetzung auch ohne die Angabe einer absoluten Obergrenze als Zahlenwert hinreichend bestimmt und eindeutig ist. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.650 m² sind hiervon anteilig 365 m² für branchenspezifische Randsortimente zulässig.

Der Anregung zur Kompensation des ermittelten Flächendefizits wird gefolgt. Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff von 2.218 Werteinheiten wird vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden. Dem Bebauungsplan Nr. 115 A wird die folgende externe Kompensationsfläche zugeordnet: Flächenpool Grünes Moor, Stadt Vechta, Flur 32, Flurstück 20 tlw. Die zugeordnete Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Für die Fläche

wurde

ein

Pflege-

und

Entwicklungsplan erarbeitet, der darauf abzielt, über geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die entsprechenden Flächen ökologisch aufzuwerten. Die Sicherung der Kompensationsverpflichtung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Lohne und der Flächenagentur GmbH, indem sich die Flächenagentur als Eigentümerin der Flächen verpflichtet, die in den Pflege- und Entwicklungskonzepten dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Der Hinweis zur Überbauung des im Geltungsbereich vorhandenen Regenrückhaltebeckens wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung Berücksichtigung finden. Der Anregung, entsprechende Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die vom Vorhabenträger geplante Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig ist. Darüber hinaus ist es aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, für die Errichtung des geplanten Textilkaufhauses zusätzliche Rückhalteflächen festzusetzen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 08.03.2016

Die Hinweise zur Beurteilung des Vorhabenstandortes sowie zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Der Anregung, das Planverfahren bis zu einer weiteren Überarbeitung der Auswirkungsanalyse zurückzustellen, wird nicht gefolgt.

Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu bereits eine überarbeitete Auswirkungsanalyse erstellt (Stand: 10.12.2015), 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 festgehalten werden, dass die geplante Erweiterung auch im Blick auf das Einzelhandelskonzept vertretbar ist, da die Bemühungen zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes im zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgreich waren, sortimentsspezifische 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 wird.

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.

Für die Berechnung der zu erwartenden Umsatzleistung des Modehaus wurde auf das statistische Jahrbuch der Einkaufsvereinigung KATAG AG zurückgegriffen. Zu dieser Einkaufsvereinigung gehört auch der im Geltungsbereich ansässige Betrieb. Im Hinblick auf eine realistische Abbildung der zu erwartenden Umsatzgröße wurde bewusst auf Vergleichswerte ähnlich strukturierter, ähnlich großer und ähnlich positionierter Modehäuser zurückgegriffen. Die Vergleichswerte der IHK beziehen sich auf den Bundesdurchschnitt des Bekleidungseinzelhandels. Angesichts der aktuellen Verkaufsflächenleistung des Betriebes

von 2.700€/m²

ist der von der IHK angesetzte bundesdurchschnittliche Wert des Bekleidungshandels von 3.454€/m² nicht realistisch. Erfahrungsgemäß führt eine Verkaufsflächenvergrößerung tendenziell zu einem Rückgang der gesamten Verkaufsflächenleistung. Insgesamt ist festzustellen, dass kleinere Verkaufsflächen in der Regel höhere Verkaufsflächenleistungen erzielen können als große Verkaufsflächen.

Zu den von der IHK angeführten Differenzen bei der Addition der Abteilungsumsätze (Auswirkungsanalyse, S. 23) ist auszuführen, dass sowohl in der ersten Analyse von Februar 2015 als auch in der ergänzten Analyse vom 10.12.2015 von einer Gesamtumsatzleistung des vergrößerten Modehauses von 8,7 Mio. € ausgegangen wurde. Der Ist-Umsatz beträgt 5,4 Mio. €. Der Umsatzzuwachs beläuft sich auf 3,3 Mio. €. Hiervon zu unterscheiden sind die Abteilungsumsätze im Bereich Junge Mode, die über 3,3 Mio. € liegen, da es zu begrenzten Angebotsverlagerungen im Modehaus kommen wird.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück vom 02.03.2016

Die Hinweise zu Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone sowie zur Freihaltung von Sichtdreiecken werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und angrenzender Landesstraße 845 befinden sich Pkw-Einstellplätze, die bereits im Jahr 2007 bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, die Errichtung weiterer Einstellplätze ist in diesem Bereich nicht geplant.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Landesstraße 845 ist gewährleistet. Die Sichtdreiecke befinden sich vollständig außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 25.02.2016 und 15.06.2015

Die Hinweise des OOWV zu Trinkwasser, Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung Berücksichtigung finden.

EWE Netz GmbH vom 22.02.2016 und 28.05.2015

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung Berücksichtigung finden.

Deutsche Bahn AG vom 09.02.2016

Die Hinweise der DB AG zum Bestandsschutz, zu Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sowie zu Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen werden zur Kenntnis genommen.

Bürger 1 vom 01.02.2016, 23.02.2016 und 28.05.2015

Die Hinweise zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne sowie zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung werden zur Kenntnis genommen. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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 linkseinbiegende 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.

Bürger 2 vom 01.02.2016

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 Textilkaufhaus 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 Textilkaufhaus eine Höhenbegrenzung von 45,0 m über NN, was einer Gebäudehöhe von ca. 11,00 m in Bezug auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraße entspricht, vorgesehen. Diese Regelung entspricht den für den westlichen Teil des Plangebietes 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 bis 30 vom 02.03.2016, 03.03.206 und 04.03.2016

Die vorgetragenen Hinweise zur Berücksichtigung von sozialen Belangen sowie zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. In der Abwägung öffentlicher und privater Belange wird den Belangen der Wirtschaft zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in der Stadt Lohne ein höheres Gewicht beigemessen als der Beibehaltung der bisherigen Größe eines Außenspielbereichs für eine Kinderbetreuungseinrichtung.

Bei dem angesprochenen Grundstück handelt es sich um das städtische Grundstück Bahnhofstraße 34-36. Auf diesem Grundstück befindet sich im Süden ein Wohnhaus (Bahnhofstraße 34) und im Norden ein ehemaliges Wohnhaus, das seit 2014 von der Stadt Lohne für zwei Groß-Tagespflegestellen genutzt wird. Durch die Planung eines Sondergebietes für ein Textilkaufhaus soll das städtische Grundstück um den südlichen Teilbereich verkleinert werden. Der Außenspielbereich der Groß-Tagespflegestellen verringert sich somit von ca. 1090 m² auf nunmehr ca. 640 m². Das Gebäude für die Groß-Tagespflegestellen und der Hauptspielbereich mit Sandflächen, Rasen und Grünanlagen sind von dieser Planung nicht betroffen und befinden sich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs. Die derzeitige Nutzung des ehemaligen Wohnhauses als Großtagespflegestelle war von vornherein nur als Zwischennutzung vorgesehen. Die städtebauliche Zielplanung sieht vor, das Grundstück für eine Erschließung der Fläche des ehemaligen Betonwerkes zu nutzen.

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. Die Stadt Lohne stellt diese Fläche als Eigentümerin zur Verfügung. Die Verlängerung der Verkehrsfläche nach Norden erfolgt sukzessive über die Aufstellung weiterer Bebauungspläne, sobald die Planungs- und Entwicklungsziele für den Bereich um das ehem. Betonwerk feststehen.

Die Stadt Lohne erkennt nicht, dass es durch die Planung eines Sondergebietes für ein Textilkaufhaus und die Neuplanung einer öffentlichen Verkehrsfläche in direkter Nachbarschaft zu einem Gebäude mit zwei Groß-Tagespflegestellen grundsätzlich zu Konflikten kommen kann. Der TÜV Nord wurde daher beauftragt, im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens 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 Westseite der Groß-Tagespflegestellen Bahnhofstraße 36 den schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage mit einer Gesamtbelastung von 58,7 dB(A) einhalten. An der Südfassade dieses Gebäudes werden die Orientierungswerte mit 55,6 dB(A) sogar deutlich unterschritten. 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 Belange des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung