

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/068/2009

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 27.01.2009
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 Rein/Ru

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	05.02.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	17.02.2009	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 14 - 2. Änderung "für den Eckbereich Bergweg L 846 / Josefstraße"

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen**
- b) Erneute öffentliche Auslegung**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 – 2. Änderung hat in der Zeit vom 13.11.2008 bis 09.01.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Der Sitzungsvorlage liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters (BBE, Retail Experts) bei, die sich inhaltlich mit der Stellungnahme der Fa. Bruno Kleine auseinandersetzt.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgelegten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 01.12.2008

Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung grenzt im Südosten von km 56,935 bis km 57,045 an die von hier betreute Landesstraße 846 innerhalb einer nach § 4 Abs. 1 NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Der Darstellung der Baugrenzen sowie der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt stimme ich zu.

*Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.*

Abwägungsvorschlag:

Durch den Bebauungsplan wird lediglich ein vorhandener Bestand überplant.
Die Entscheidung, ob und inwieweit Entschädigungsansprüche des Grundstückseigentümers gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bestehen, obliegt nicht der Stadt Lohne und kann daher auch nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.
Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte daher auf den gewünschten Hinweis verzichtet werden.

OOWV vom 18.11.2008

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Arkenau, Tel. 05494/9952011, von unserer Betriebsstelle in Holdorf, in der Örtlichkeit an.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist allerdings auf Grund der Lage der vorhandenen Leitungen außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Kabel Deutschland vom 17.11.2008

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens

drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und CO.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.

Landkreis Vechta vom 22.12.2008

Städtebau

Im Bebauungsplanentwurf wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Die Art der Nutzung Einzelhandel wird mit der Sortimentsbeschreibung Bekleidung und Textilien umrissen. Die Definition zum Sortiment Textilien ist unklar. Dieser Begriff lässt Interpretationsspielraum zu. Im Sinne der Rechtsklarheit bitte ich die Definition des Sortiments eng an der „Lohner Liste“ aus dem Einzelhandelsgutachten auszurichten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird die textliche Festsetzung Nr. 1 geändert, so dass lediglich auf das Sortiment Bekleidung Bezug genommen wird.

Firma Bruno Kleine GmbH & Co. KG Lohne - Vechta

Seit 1988 betreiben wir, die Firma Bruno Kleine Lohne GmbH & Co. KG, am Standort Bergweg 67 ein Bekleidungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.100 m². Derzeit beschäftigen wir am Standort 18 sozialversicherungspflichtige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter 6 Auszubildende, sowie weitere 4 Aushilfen. Wir sehen unser Unternehmen als attraktiven Anziehungspunkt für den Gesamtstandort Lohne.

Wie Sie der beiliegenden Anlage zu unserer Kundenherkunft entnehmen können, kommt ein Großteil unserer Kunden nicht direkt aus Lohne; rund 80 % der bei uns Einkaufenden kommt aus einem überörtlichen Einzugsgebiet, und trägt somit zur Profilierung des Handelsplatzes Lohne bei. Als nun mehr als zwei Dekaden in Lohne ansässiges Unternehmen haben wir uns vor dem Hintergrund der veränderten Konsumgewohnheiten, aber auch der sich verschärfenden Wettbewerbssituation Gedanken darüber gemacht, in welche Richtung unser Bestandsobjekt weiterentwickelt werden kann:

Um den Standort attraktiv zu halten, haben wir u.a. als möglichen Weg eine Angebots-erweiterung im Schuhsektor und eine moderate Verkaufsflächenentwicklung ins Auge gefasst. Gerade im modischen Segment zeigt sich, dass viele Hersteller neben klassischen Textilien zunehmend auch Schuhe anbieten.

Für uns ist einerseits die Aufnahme von Schuhen in unsere eigene Verkaufsfläche denkbar, aber auch die Weitervermietung einer Fachmarktfläche an einen Mietpartner (im

Shop-Konzept). Ausgehend von einer Verkaufsfläche von 2.100 m² im Bestand wäre für diese Maßnahme eine Verkaufsflächenerweiterung von 200 m² nötig, der Zuwachs belief sich somit unter 10%, die geplante Verkaufsfläche für Schuhe/Lederwaren würde 400 m² nicht überschreiten.

Bereits Mitte 2008 haben wir der Stadt Lohne unser Anliegen vorgetragen, unser Sortiment in o.a. Weise erweitern zu wollen. Die Stadt hat uns seinerzeit Prüfung zugesagt und dann unser Anliegen schriftlich zurückgestellt, um für unseren Standortbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Wir wollen an dieser Stelle nicht der Frage nachgehen, ob es von besonderem Fingerspitzengefühl zeugt, dass die Stadt Lohne im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans kein Gespräch mit uns als einzigem von der Entwicklung betroffenes Unternehmen gesucht hat, und uns auch nicht schriftlich über die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans informiert hat, sondern halten fest, dass Sie es uns überlassen haben, uns über die amtlichen Bekanntmachungsorgane über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu informieren.

Als langjährig in der Region engagiertes Unternehmen liegt es uns, auch im Interesse unserer Beschäftigten, fern, einer ungezügelter Handelsentwicklung an jedem Standort zuzustimmen. Die von Ihnen verfolgten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sehen jedoch ein sehr enges Korsett für unser Unternehmen vor, das uns die Weiterentwicklung unseres Standortes und auch die Aufnahme neuer Entwicklungstrends aus unserer Sicht unnötig erschwert. Wir sind darüber hinaus der Meinung, dass die grundlegende Frage, ob an diesem Standort Handel stattfinden kann, vor dem Hintergrund, dass dort bereits ein langjährig erfolgreiches Unternehmen ansässig ist, nicht mehr gestellt werden muss, sondern nur noch die Frage zu klären ist, ob und in welchem Umfang die Stadt Lohne bereit ist, unserem Haus Marktanpassungsmöglichkeiten zu bieten. Angesichts unserer starken übergemeindlichen Bedeutung und der von uns angestrebte geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung sind wir sicher, dass ein Fachgutachten zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der hier geplanten Erweiterung zum Ergebnis kommen muss, dass sich die von uns geplante Sortimentserweiterung in Verbindung mit einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche nicht im wesentlichen Umfang auf den innerstädtischen Einzelhandel auswirken kann.

Vor diesem Hintergrund nehmen zum Bebauungsplan Nr. 14 abschließend wie folgt Stellung:

Die Firma Bruno Kleine GmbH & Co. KG, am Bergweg 67 lehnt die Beschränkung auf 2.100 m² ab und fordert eine Festsetzung auf 2.300 m² Verkaufsfläche.

Die Firma Bruno Kleine GmbH & Co. KG lehnt die Sortimentsfestsetzung Bekleidung und Textilien in Verbindung mit der Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 2.100 m² ab und beantragt anstelle dessen die Festsetzung von nachfolgenden Sortimenten:

Bekleidung und Textilien 2.300 m². Innerhalb dieser Fläche ist der Verkauf von Schuhen/Lederwaren auf maximal 400 m² zulässig.

Sofern hinsichtlich der Zulässigkeit des Sortiments Schuhe/Lederwaren im Sinne einer Bestandsentwicklung/Zweifel bestehen, regen wir an, die von uns verfolgte Planung fachgutachterlich untersuchen zu lassen. An den hier anfallenden Kosten für eine Marktuntersuchung können wir uns beteiligen.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Reinkober, wir bedauern Ihnen mitteilen zu müssen, dass wir mit dem von Ihnen vorgeschlagenen Bebauungsplan nicht einverstanden sein können, der wesentlich die Gestaltungsmöglichkeiten des Hauses am

Standort einschränkt. Ihre Rückäußerung sehen wir mit Interesse entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Fa. Bruno Kleine werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die gutachterliche Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 von der BBE Retail Experts verwiesen. Hierin wird abschließend festgestellt, „dass das Planvorhaben der Firma Bruno Kleine mit der Ansiedlung eines Schuhangebotes in einer Größenordnung von 400 m² sowohl im Hinblick auf die Verkaufsflächenstruktur als auch unter Berücksichtigung möglicher Umsatzauswirkungen die Attraktivität und die Entwicklungschancen des innerstädtischen Angebotes schwächen würde. Dies gilt sowohl für die Kundenansprache im Stadtgebiet sowie im Nahbereich als auch für die Akquise möglicher Betreiber für den zentralen Entwicklungsstandort im Innenstadtbereich. Das Planvorhaben der Fa. Bruno Kleine hat somit nicht nur Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel, sondern beeinträchtigt auch die Entwicklungschancen für attraktivitätssteigernde Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich“. D.h. zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne sollte auch zukünftig eine Erweiterung der Verkaufsfläche der Fa. Bruno Kleine um 400 m² für den Sortimentsbereich Schuhe nicht zugelassen werden.

Um der Fa. Bruno Kleine dennoch eine gewisse attraktive Sortimentsweiterentwicklung zu ermöglichen, sollte entsprechend eines Vorschlags des Gutachters der branchenübliche Randsortimentsanteil von ca. 10 % der Verkaufsfläche für branchen- und betriebstypenübliche Randsortimente (u.a. Lederwaren und Schuhe, aber auch Schmuck und Sportartikel) am Einzelhandelsstandort Bergweg zugelassen werden. Dies wäre durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 zu erreichen. Das bedeutet, dass auf der gesamten Verkaufsfläche verteilt max. 210 m² für die o.a. Randsortimente genutzt werden könnten. Eine separate Verkaufsfläche dieser Größenordnung ist nicht zulässig.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 15.01.2009

Aus Sicht der Oldenburgischen IHK bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Wir begrüßen, dass die Stadt Lohne sich bei der Einzelhandelsentwicklung an den Zielen und Handlungsempfehlungen des 2008 erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes orientiert. Die Oldenburgische IHK war an der Erstellung des Gutachtens beteiligt und hat den Prozess konstruktiv begleitet.

Gemäß Einzelhandelskonzept soll die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung sein. Einzelhandelsflächen sollen vorrangig hier entwickelt werden. Darüber hinaus soll auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, verzichtet werden (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 65).

Der Planstandort befindet sich in solitärer Lage und hat keinen städtebaulichen Bezug zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Gemäß dem Einzelhandelskonzept eignet sich der Planstandort daher nicht für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 93).

Die Oldenburgische IHK stimmt dieser Einschätzung zu. Eine Vergrößerung der aktuellen innenstadtrelevanten Verkaufsfläche ist nicht wünschenswert. Die vom ansässigen Geschäftsbetreiber angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche und gleichzeitige Ausweitung des Warenangebotes auf das Sortiment „Schuhe“ ist mit Blick auf die Einzelhandelsentwicklung in Lohne nicht zielführend. Durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen sowie die Etablierung eines weiteren innenstadtrelevanten Sortimentes am

Planstandort wären absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgen für den zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Insbesondere die Einrichtung eines weiteren separaten Schuhgeschäftes würde zu einer nicht erwünschten Verfestigung des Einzelhandelsstandortes beitragen und ein aus städtebaulicher Perspektive nicht erwünschtes Fachmarktzentrum entstehen lassen.

Vor diesem Hintergrund befürwortet die Oldenburgische IHK das oben genannte Planvorhaben.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 26.01.2009

Die Firma Bruno Kleine GmbH & Co. KG gibt in ihrer Stellungnahme an, für ihr Bekleidungshaus am Standort Bergweg 67 eine Angebotserweiterung im Schuhsektor und eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² auf insgesamt 2.300 m² vornehmen zu wollen. Die Verkaufsfläche für „Schuhe/Lederwaren“ soll 400 m² nicht überschreiten. Es wird angedacht, die Planung gegebenenfalls in Form einer Vermietung von Ladenflächen an einen Mietpartner zu realisieren.

Gemäß der von der Stadt Lohne geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wäre eine solche Nutzung nicht zulässig. Demnach ist am Standort ein Sondergebiet „Einzelhandel“ geplant, das der „Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] mit den Sortimenten Bekleidung und Textilien und einer Verkaufsflächengrenze von zusammen 2.100 m²“ dient.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung und die Sortimentsbeschränkung werden von der Firma Bruno Kleine GmbH & Co. KG abgelehnt.

Für die Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lohne und des hier genannten Vorhabens liegt ein von der Stadt Lohne bei der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Auftrag gegebenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vor. Die Oldenburgische IHK war an der Erstellung des Gutachtens beteiligt und hat den Prozess konstruktiv begleitet.

Gemäß diesem Konzept soll die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung sein. Einzelhandelsflächen sollen vorrangig hier entwickelt werden. Darüber hinaus soll auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, verzichtet werden (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 65).

Der Planstandort befindet sich in solitärer Lage und hat keinen städtebaulichen Bezug zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Gemäß dem Einzelhandelskonzept eignet sich der Planstandort daher nicht für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 93). Das Einzelhandelskonzept belegt darüber hinaus, dass die Verkaufsfläche für das Sortiment „Schuhe/Lederwaren“ in der Stadt Lohne 1.885 m² beträgt.

Die angestrebte Sortimentsausweitung von 400 m² würde eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche dieser Warengruppe von rund 21 % bedeuten. Durch diese erhebliche Verlagerung der Verkaufsfläche an den Planstandort wären absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgen für den zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche und die gleichzeitige Ausweitung des Warenangebo-

tes auf das Sortiment „Schuhe/Lederwaren“ ist mit Blick auf die Einzelhandelsentwicklung in Lohne nicht zielführend. Insbesondere die Einrichtung eines separaten Schuhgeschäftes am Planstandort würde zu einer nicht erwünschten Verfestigung des Einzelhandelsstandortes beitragen und ein aus städtebaulicher Perspektive nicht erwünschtes Fachmarktzentrum entstehen lassen.

Die Oldenburgische IHK befürwort aus den genannten Gründen die geplante Bebauungsplanänderung der Stadt Lohne. Die von der Firma Bruno Kleine GmbH & Co. KG Lohne Vechta geforderten Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der angestrebten Einzelhandelsentwicklung in Lohne nicht zielführend. Anbieter mit dem Sortiment Schuhe sollten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden. Potenzialflächen sind beispielsweise in der Bahnhofstraße (ehemaliges „Leffers-Objekt“) oder dem neu zu entwickelnden „Schlarmann-Objekt“ zu sehen (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 72 u. 74).

Um das ansässige Bekleidungsgeschäft in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht vollständig einzuschränken, ist jedoch eine zusätzliche Festsetzung denkbar: So könnte es dem Bekleidungsgeschäft ermöglicht werden, das Sortiment „Schuhe/Lederwaren“ als Randsortiment auf 10 % der aktuellen Verkaufsfläche (ca. 210 m²) anzubieten, sofern in der Folge nur unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Hierfür wäre eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der IHK werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohne beabsichtigt im weiteren Planverfahren eine Änderung der textlichen Festsetzung entsprechend der o.a. Abwägung zu der Stellungnahme der Fa. Bruno Kleine.

Die angeregte gutachterliche Stellungnahme wird nicht für erforderlich gehalten.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 – 2. Änderung „für den Eckbereich Bergweg L 846 / Josefstraße“ der Stadt Lohne erneut öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Gutachterliche Stellungnahme der BBE