

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/077/2009

|   |                    |
|---|--------------------|
| Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau | Datum: 23.02.2009  |
| Verfasser: Matthias Reinkober                         | AZ: 6/61- Rein/Has |

| Beratungsfolge                                    | Termin     | Zuständigkeit |
|---|------------|---------------|
| Bau-, Verkehrs-, Planungs- und<br>Umweltausschuss | 03.03.2009 | Vorberatung   |
| Verwaltungsausschuss                              | 10.03.2009 | Entscheidung  |

### Gegenstand der Vorlage

#### **Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße;**

- a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen**
- b) Erneute öffentliche Auslegung**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/II hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis zum 09.01.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung unterrichtet.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwaltung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

#### **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 15.01.2009**

*Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 14. März 2008 und 22. August 2008 zum oben genannten Vorhaben Stellung bezogen.*

*In der Zwischenzeit hat die Firma BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne erarbeitet. Die Oldenburgische IHK war an der Erstellung des Gutachtens beteiligt und hat den Prozess konstruktiv begleitet.*

*Eine Entwicklungsleitlinie des Konzeptes ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne. Einzelhandelsflächen sollen vorrangig hier entwickelt werden. Darüber hinaus soll auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungs-*

*bereich stehen, verzichtet werden (vgl. Einzelhandelskonzept 2008. S. 65). Der Fachmarktbereich Lindenstraße wird im Gutachten gesondert untersucht und bewertet. Auch an diesem Standort wird eine Ausweitung der Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten als nicht zielführend angesehen (vgl. Einzelhandelskonzept 2008. S. 94). Vor diesem Hintergrund begrüßen wir, dass die Stadt Lohne den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet einschränken möchte.*

*Wir weisen jedoch erneut darauf hin, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Sonderpostenmarktes im „Sondergebiet Einzelhandel (SO 2)“ von 100 m<sup>2</sup> zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.977 m<sup>2</sup> führt. Laut Bebauungsplan ist jedoch eine maximale Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> zulässig. Wir empfehlen die maximale Verkaufsfläche am Planvorhaben zu orientieren und auf 2.000 m<sup>2</sup> festzusetzen.*

*Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im „Sondergebiet Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe (SO 1)“ eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei einer Aufstockung der Gebäude wäre somit unter Umständen eine Verdoppelung der Verkaufsfläche möglich. In diesem Fall könnte sich auch die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente verdoppeln.*

*Darüber hinaus stimmen die in den Festsetzungen des SO 1 angeführten zentrenrelevanten Sortimente nicht mit den im Einzelhandelskonzept definierten zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 101) überein. Das Sortiment „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ wird in der Festsetzung nicht genannt. Wir regen an, diese entsprechend zu ergänzen.*

#### Schreiben vom 14.03.2008

*Mit dem oben genannten Vorhaben soll der südliche Bereich des Einzelhandelsstandorts Lindenstraße den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. In diesem Zusammenhang befürworten wir die Festsetzungen für den Geltungsbereich des SO 1 „Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe“, in dem der Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf zusammen maximal 10% begrenzt wird. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lohne aus dem Jahr 2002. Das Einzelhandelskonzept der Firma Junker und Kruse befürwortet die weitere Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lindenstraße / Vechtaer Straße nur, wenn die Entwicklung der Lohner Innenstadt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Am oben genannten Standort sollen daher gemäß des Einzelhandelskonzepts verstärkt nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.*

*Im Geltungsbereich des SO 2 ist der Neubau eines Sonderpostenmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> geplant. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie groß die Gesamtverkaufsfläche des bisher bestehenden Marktes war. Ebenso fehlen Aussagen über die bisherige Aufgliederung der Verkaufsfläche nach Warengruppen. Nach Informationen des Planungsamtes der Stadt Lohne wird die Verkaufsfläche des Marktes mit dem Neubau erweitert.*

*Im geplanten SO 2 werden die Anteile der Verkaufsflächen für Warengruppen wie folgt begrenzt:*

*Schreibwaren, Papier, Bücher 10 %  
Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien 10 %  
Spielwaren, Sportartikel, Hobby 10 %  
Haushaltswaren 10 %  
Glas, Porzellan, Geschenkartikel 10 %  
Nahrungs- und Genussmittel 5%  
Gesundheit, Körperpflege 5%*

*In der Summe ergibt sich bei voller Ausnutzung dieser Festsetzungen ein Anteil von 60 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von 1.260 m<sup>2</sup>. Der hohe Anteil an Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente kann zu Umsatzverlagerungen zu Lasten der Lohner Innenstadt führen, aber auch Kaufkraftabflüsse aus dem Umland zu Lasten der dortigen zentralen Versorgungsbereiche sind denkbar. In der Folge sind nicht unwesentliche städtebauliche Auswirkungen vorstellbar.*

*Das Einzelhandelskonzept empfiehlt: „zusätzliche zentrenrelevante Warengruppen, insbesondere diejenigen mit einem konkreten Innenstadtangebot in Lohne, planerisch zu verhindern bzw. zu minimieren“ (S. 136). Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im SO 2 sollte daher reduziert werden.*

*In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sinne der genannten Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts empfehlen wir, im Geltungsbereich des MI G, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.*

*Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne aus dem Jahr 2002 wird derzeit aktualisiert. Die Oldenburgische IHK empfiehlt, das oben genannte Vorhaben im Rahmen der Konzepterstellung gutachterlich überprüfen zu lassen und die Planung anhand der Ergebnisse zu modifizieren.*

#### *Schreiben vom 22.08.2008*

*Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 14.03.08 zum oben genannten Vorhaben Stellung bezogen. Für eine Einschätzung der Einzelhandelssituation wurde dabei das von der Firma Junker und Kruse erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne aus dem Jahr 2002 zu Grunde gelegt.*

*In der Zwischenzeit hat die Firma BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieses bereits zitiert. Der Oldenburgischen IHK liegt das Gutachten noch nicht vor, so dass die Beurteilung der Planung auf der Grundlage der Präsentationsfolien der BBE zum neuen Konzept erfolgt. Wir behalten uns vor, erst dann abschließend Stellung zu beziehen, wenn das Gutachten in der Endversion schriftlich vorliegt.*

*Im Geltungsbereich des SO 2 „Sonderpostenmarkt“ wird ein Sonderpostenmarkt festgesetzt. Im Vergleich zum bisherigen Bestand erfolgt dabei eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 100 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.977 m<sup>2</sup>. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für Sonderpostenmärkte jedoch eine Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> zulässig, Alternativ sind sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Wir empfehlen, die maximale Verkaufsfläche am Planvorhaben zu orientieren und in beiden Fällen auf 2.000 m<sup>2</sup> festzusetzen.*

*Wir regen weiterhin an, die Bezeichnung des SO 2 so zu ändern, dass nicht ein Betriebskonzept verwendet wird, da sich diese im Zeitablauf ändern. Wir empfehlen, dass SO 2 „Einzelhandel“ zu bezeichnen und das Vorhaben mit den Festsetzungen zu den Sortimenten zu beschreiben.*

### **Abwägungsvorschlag:**

Laut Bauvoranfrage zur Errichtung einer Posten Börse (Juli 2007) verfügte der vorhandene Thomas Philipps Sonderpostenmarkt über eine bebaute Fläche von ca. 2.569 m<sup>2</sup>. Davon waren ca. 1.674 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gebäude und ca. 211 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche und somit insgesamt 1.885 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden.

Nach Angaben des genehmigten Bauantrages zur Errichtung einer Posten Börse mit Außenverkauf von November 2007 ist insgesamt eine bebaute Fläche von 2.550 m<sup>2</sup> geplant. Darin enthalten sind eine Verkaufsfläche von 1.617 m<sup>2</sup> im Gebäude sowie eine Außenverkaufsfläche / Aktionshalle von 360 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 1.977 m<sup>2</sup>, so dass damit die geplante neue Verkaufsfläche lediglich um 92 m<sup>2</sup> größer ist als die bisher vorhandenen Verkaufsflächen des Thomas Philips Sonderpostenmarktes.

Durch die Festsetzung von 2.100 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche erhält der Einzelhandelsbetrieb einen für die Zukunft ggf. erforderlichen Entwicklungsspielraum, der aus Sicht der Stadt Lohne eher als unschädlich einzustufen ist, und der insbesondere auch in Hinblick auf mögliche Kaufkraftabflüsse durch die strikte Festsetzung der einzelnen Verkaufsflächenanteile an zentrenrelevanten Sortimenten unproblematisch ist.

In Hinblick auf die angesprochene zweigeschossige Bauweise und der damit verbundenen Möglichkeit zur Erhöhung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ist in Abstimmung mit den Autoren des Einzelhandelskonzeptes (BBE) auszuführen, dass angesichts der jüngeren Rechtsprechung vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen bei Sondergebieten mit mehreren Grundstücken - wie beim Sondergebiet 1 - kritisch zu betrachten sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Festsetzung einer Quote von 10 %, wie bislang von der Stadt vorgesehen, die sachgerechte Vorgehensweise ist.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass in dem nördlichen Teil des Sondergebietes 1 des Bebauungsplans Nr. 86/II ein Zooartikel- und ein Bekleidungsfachmarkt ansässig sind, ist darauf zu achten, dass sich der Bestandsschutz für diese Anbieter ausdrücklich auf die aktuell bestehende Verkaufsfläche beschränkt. Zur Absicherung des Bestandsschutzes und zur Verhinderung einer über den Bestandsschutz hinausgehenden Ausweitung der Verkaufsfläche wird die ergänzende Formulierung „Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf ihrer bestehenden genehmigten Verkaufsfläche.“ eingefügt.

Des Weiteren erscheint einerseits an der Lindenstraße eine zweigeschossige Bebauung durchaus als städtebaulich sinnvoll. Andererseits kann dies bedeuten, dass eine Ausweitung

der Verkaufsflächen in das dann zulässige obere Vollgeschoss erfolgt, verbunden auch mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Vor diesem Hintergrund, wird für die nördliche Teilfläche des Sondergebietes SO 1 (fortan als SO 1a bezeichnet) festgesetzt, dass die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Eine über die bisherige Regelung hinausgehende Festsetzung der Verkaufsflächen im südlichen Teil des Sondergebietes SO 1 ist vor dem Hintergrund der Bestandsflächen des Betriebes nicht zu empfehlen. Da es sich um einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt, ist die Gefahr der innenstadtschädlichen Verkaufsflächenausweitung durch die bestehenden textlichen Festsetzungen bereits gebannt.

Die in der Festsetzung aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird entsprechend der aktuellen Lohner Liste aus dem Einzelhandelskonzept ergänzt.

### **Daniel Hempelmann vom 15.01.2009**

*Hiermit lege ich erneut schriftlich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 86/II ein. In der vorbezeichneten Angelegenheit darf ich zum offen gelegten Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgeben:*

1.

*Aufgrund der Baugenehmigung vom 2.4.2002 (Az: 63.03084-01-02) betreibt die Fa. Plus auf dem Grundstück Lindenstr. 112 (Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstück 90/38) eine Einzelhandelsfiliale. Diese ist als "Verbrauchermarkt" genehmigt. Die Filiale liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 "Vechtaer Straße/Römanns Kamp" der Stadt Lohne. Eine nennenswerte Einzelhandelsbeschränkung besteht derzeit nicht.*

2.

*Sie beabsichtigen nunmehr, für das Baugrundstück ein Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festzusetzen. Hiernach sind im Sondergebiet SO 3, in dem mein vorbezeichnetes Grundstück liegt, insbesondere folgende Vorhaben zulässig:*

*„Im Sondergebiet SO 3 ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3 NT. 2 BauNVO 1990) zulässig, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm, wobei der Anteil der Non-Food-Artikel max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen darf. Ausnahmsweise ist ein Einzelhandel- und Handelsbetrieb im Sinne der textlichen Festsetzung zulässig.“*

3.

*Bereits mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wäre eine Plus-Filiale nicht zu betreiben. Hiermit wird das Kernsortiment auf das Sortiment „Lebensmittel“ festgeschrieben. Es dürften somit nur Nebensortimente veräußert werden, die mit dem Kernsortiment „Lebensmittel“ verwandt sind und sich hinsichtlich Fläche und Umsatz deutlich unterordnen. Allein im Hinblick auf den großen Anteil von sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einer Plus-Filiale (Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) wäre dies somit nicht der Fall.*

*Mit der vorgenannten Festsetzung kann somit eine Plus-Filiale nicht betrieben werden. Erforderlich sind mindestens 20 % der Verkaufsfläche für Aktionswaren.*

*Da die Plus-Filiale erst im Jahre 2003 errichtet wurde, wäre es abwägungsfehlerhaft, soweit diese durch den Bebauungsplan nunmehr auf den Bestandschutz zurückgesetzt wird.*

4.

*Um folglich den wirtschaftlichen Bestand des erst im Jahre 2003 errichteten Gebäudes langfristig - unabhängig von der Nutzung durch die Firma Plus - sichern zu können, rege ich an, für das Baugrundstück eine Verkaufsflächenbegrenzung von 1.000 qm ohne Sortimentsbeschränkung festzusetzen.*

*Die unter Ziffer I der textlichen Festsetzung zulässigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe können eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes nicht sicherstellen. Ebenso wird angeregt, auch die im Sondergebiet SO 1 unter Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen in SO 3 zu ermöglichen.*

#### **Abwägungsvorschlag:**

Laut Baugenehmigung ist auf dem Grundstück ein Verbrauchermarkt mit 92 Stellplätzen zulässig, mit einer bebauten Fläche von ca. 1.146 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

In Hinblick auf die vom Einwender angesprochene, nach seiner Einschätzung damals nicht vorgenommene Einschränkung der Einzelhandelsnutzung ist zu erläutern, dass unter dem Begriff Verbrauchermarkt ein Einzelhandelsgeschäft zu verstehen ist, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet.

Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei den Plus-Märkten von Beginn an eindeutig um Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels handelte. Die Plus-Kette gilt von ihrem Geschäftskonzept her innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels als „Soft“-Discounter, angesiedelt zwischen den „Hard“-Discountern wie Aldi und Lidl und den Vollsortimentern wie REWE, Edeka oder real. Somit stellt der Begriff Verbrauchermarkt in der Baugenehmigung eine eindeutige Festlegung auf einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels dar.

Mit der gewählten Festsetzung eines Sondergebietes SO 3 „Lebensmitteleinzelhandel“ und den somit in diesem Gebiet zulässigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von zusammen max. 1.200 m<sup>2</sup>, soll gerade der vorhandene Verbrauchermarkt in seinem Bestand gesichert werden.

Da für den Plus-Markt keine Flächenaufstellung vorliegt, kann bei einer Größenordnung von 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche davon auszugehen werden, dass die Verkaufsfläche derzeit um die 800 m<sup>2</sup> beträgt. Im Bebauungsplan sind nunmehr aber bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel zulässig. Somit kann festgestellt werden, dass für den Plus-Markt ein ausreichender Entwicklungsspielraum besteht. Die Festsetzung geht somit weit über den reinen Bestandsschutz hinaus.

Alternativ sind im SO 3 sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe wie im Sondergebiet SO 1 ohne Begrenzung der Verkaufsfläche zulässig.

Um nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, sollte nach Fachmeinung der Non-Food-Bereich in Discount-Märkten nicht deutlich höher als 10 bis 15 % liegen. Nach Rücksprache mit dem Einwender hat die Stadt Lohne den Anteil an Non-Food-Artikel auf 15% für den Bereich des Plus-Marktes festgesetzt. Auch auf diese Weise wird dem Betrieb ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von Seiten der IHK und des Landkreises keine Bedenken gegen die Ausgestaltung der Festsetzung vorgebracht.

Bezüglich der Verkaufsflächenobergrenzen ist anzumerken, dass im SO 3 grundsätzlich neben Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit zusammen bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch andere Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wobei dort die Beschränkung auf maximal 10 % Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche besteht somit nur im Einklang mit dem neuen Einzelhandelskonzept für den Lebensmitteleinzelhandel und nicht für sonstige Einzelhandelsbetriebe.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße der Stadt Lohne aufgrund der Planänderungen erneut auszulegen.

H. G. Niesel