

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/098/2009

Federführung:	Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum:	27.05.2009
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/- Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	16.06.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.06.2009	Vorberatung
Rat	24.06.2009	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 14 - 2. Änderung "für den Eckbereich Bergweg L 846 /
Josefstraße" der Stadt Lohne;**

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

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 – 2. Änderung hat in der Zeit vom 14.04.2009 bis 15.05.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen wird folgende Empfehlung abgegeben:

Landkreises Vechta – Schreiben vom 14.05.2009

Im weiteren Planverfahren werden die Anpflanzflächen redaktionell angepasst, d. h. nur noch als Pflanzflächen festgesetzt.

Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer - Schreiben vom 20.05.2009

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wird bislang über den seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Josefstraße/ Landwehrstraße“ bestimmt. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Dabei ist von Bedeutung, dass auf der rechtlichen Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962, welche als rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 14 heranzuziehen ist, großflächige Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrem Sortiment auch in Gewerbegebieten zulässig sind.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 soll die Nutzung des Einzelhandelsstandortes Bergweg unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2008 der Stadt Lohne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche klar geregelt werden. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass zukünftig Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen im Einzelhandel wie auch die Anteile der einzelnen Warengruppen detailliert bestimmt werden.

Hierzu sollen im vorliegenden Fall Verkaufsflächenobergrenzen insbesondere für das zentrenrelevante Hauptsortiment Bekleidung festgesetzt werden, um insbesondere das Hauptgeschäftszentrum als zentralen Versorgungsbereich zu schützen.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt besitzt die Firma Bruno Kleine einen überregional bedeutenden und attraktiven Standort, der zusammen mit anderen Anbietern für die Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandregionen verantwortlich ist. Zur Sicherung dieser Magnetfunktion ist unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstadt eine attraktive Sortimentsweiterentwicklung der Firma Bruno Kleine erforderlich. In diesem Zusammenhang ist an eine begrenzte Aufnahme von Randsortimentsartikeln, wie zum Beispiel bei Leffers in der Bahnhofstraße, zu denken. Als branchenüblich ist dabei an einen Randsortimentsanteil von ca. 10 % der Verkaufsfläche für branchen- und betriebstypenübliche Randsortimente (u. a. Lederwaren und Schuhe, aber auch Schmuck und Sportartikel) zu denken. (BBE, Gutachterliche Stellungnahme zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, 2009).

Um der Fa. Bruno Kleine eine gewisse Sortimentsweiterentwicklung zu ermöglichen, wird dem Vorschlag des Gutachters folgend ein branchenüblicher Randsortimentsanteil von ca. 10 % der Verkaufsfläche für branchen- und betriebstypenübliche Randsortimente am Einzelhandelsstandort Bergweg zugelassen, wobei zum Schutz des Hauptgeschäftszentrum als zentralen Versorgungsbereich nur Lederwaren und Schuhe als Randsortiment zulässig sind.

Um zu verhindern, dass eine separate Verkaufsfläche dieser Größenordnung entsteht, wird weiterhin festgesetzt, dass die genannten Randsortimente nur dann zulässig sind, wenn diese sowohl in räumlicher als auch fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen.

Somit dient das Sondergebiet „Einzelhandel“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Bekleidung und einer Verkaufsflächenobergrenze von 2.300 m². Dabei können max. 230 m² der gesamten Verkaufsfläche für die Randsortimente Lederwaren und Schuhe genutzt werden. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 mit einer GFZ von 1,2 wäre für das vorliegende Plangebiet mit einer Größe von 8.957 m² eine Geschossfläche von 10.748 m² möglich.

Laut Berechnung der Verkaufsfläche in der Anlage zum Bauantrag vom Juni 1988 verfügte der Bekleidungsfachmarkt nach der damaligen Erweiterung über eine Verkaufsfläche von 2.036 m². Somit erfolgt mit den Festsetzungen in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 im Bereich des Bekleidungsfachmarktes im Wesentlichen eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebsstrukturen in Verbindung mit einer gewissen attraktiven Sortimentsweiterentwicklung. Betriebe mit erheblich größeren Verkaufsflächen sowie höheren bzw. anderen Anteilen an zentrenrelevanten Sortimenten, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 durchaus zulässig wären, dagegen zukünftig verhindert werden.

Durch die Festsetzung von maximal 2.300 m² zulässiger Verkaufsfläche erhält der Bekleidungsfachmarkt einen für die Zukunft 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 zulässigen zentrenrelevanten Sortimente als unproblematisch einzustufen ist und in diesem besonderen Fall eine Abweichung von den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2008 rechtfertigt.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat 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 Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 – 2. Änderung „für den Eckbereich Bergweg L 846 / Josefstraße“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen