

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/099/2009

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. 86/II für den Bereich zwischen der Lindenstraße und der Heinrichstraße der Stadt Lohne**

- a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/II 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 beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen wird folgende Empfehlung abgegeben:

### Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer – Schreiben vom 13.05.2009

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 Philipps 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 im Hinblick auf mögliche Kaufkraftabflüsse durch die strikte Festsetzung der einzelnen Verkaufsflächenanteile an zentrenrelevanten Sortimenten unproblematisch ist. Nach dem bisher vorliegenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 43 wäre für das vorliegende Grundstück mit einer Größe von 8.244 m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,8 eine Geschossfläche von 6.595 m<sup>2</sup> zulässig.

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 wurde 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, wurde 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 Sondergebiets 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.

### **Daniel Hempelmann – Schreiben vom 14.05.2009 bzw. 08.01.2009**

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.

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.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter Einbeziehung der bisherigen Beteiligungsverfahren zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen der Lindenstraße und der Heinrichstraße der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel

### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer und Herrn Daniel Hempelmann