

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
Postfach 1369

Herrn Gerdesmeyer, Herrn Blömer, Herrn Bokern

49380 Lohne

Betr.: B-Plan 20 E der Stadt Lohne

Sehr geehrte Herren,

als Ratsmitglied und Mitglied des BA (Grundmandat) bitte in der BA-Sitzung am 13. 2. 2020 um die Beantwortung folgender Fragen:

Die Bunting Gruppe plant den Bau eines Famila Marktes an der Meyerhofstraße Lohne. Es handelt sich um einen großflächige Einzelhandelsbetrieb, der mit Shops und Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 5.120 m² haben soll. Allein der Famila-Baukörper dürfte damit etwa 8.000 m² einnehmen. Des Weiteren ist die Schaffung von 228 Stellplätzen mit etwa 7.000 m² geplant.

Das Objekt liegt im B-Plan 20 E der Stadt Lohne (Satzungsbeschluss 23. 05.2006). Der Bebauungsplan 20 E ist unterteilt in mehrere Gebiete, in denen jeweils der Überbauungsanteil (GRZ) festgelegt ist, es sind: MI 1 (GRZ 0,6), MI 2 (GRZ 0,5), MK 2 (Lidl, GRZ 0,8), MK 3A, 3B und 3C (Gebäude Küstermeyer GRZ 0,4) und die private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage.

Der B-Plan wurde seinerzeit für die Ansiedlung des großflächige Einzelhandelsbetriebes Lidl im Kerngebiet MK 2 erstellt. Lediglich dort ist eine Überbauung (GRZ 0,8) von 80 % zulässig. Damit wurden für den B-Plan 20 E weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 20 E Begründung Seite 12 letzter Absatz:

*„Weiterhin sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO **nur im Kerngebiet MK 2 zulässig,**“*

Zählt man die Überbauung von Lidl und Famila zusammen erhält man eine Überbauung von etwa 25.000 m². Für das gesamte vom B-Plan 20 E erfasste Gebiet ergäbe sich damit eine Überbauung von etwa 80 % (GRZ 0,8), was der bisherige B-Plan in keiner Weise ermöglicht.

Der geplante Bau des Famila Marktes betrifft vorrangig MI 1 und teilweise auch MI 2 mit einer deutlich geringeren GRZ. Die Ausnahme betrifft nur MK 2: Grund hierfür war (s. oben), dass es in dem B-Plan 20 E darum ging, in diesem Gebiet (MK 2) die Ansiedlung eines großflächige Einzelhandelsbetriebes (auch im Hinblick auf das benachbarte Projekt E-Center) zu ermöglichen, andererseits aber das städtebaulich schützenswerte zentrale Gebiet – ehemalige Hofstelle Küstermeyer mit Grünzone – für die Zukunft abzusichern.

Bebauungsplan Nr. 20 E Begründung Seite 20, Denkmalpflegerische Belange:

„Die Kernfläche des Küstermeyerhofes wird somit im Bebauungsplan als „Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt“, dargestellt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum überbaubaren Bereich sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes.“

Bebauungsplan Nr. 20 E Begründung Seite 27/28, 5.5 Private Grünflächen (Parkanlage)

„Zwecks entsprechender planungsrechtlicher Absicherung der angesprochenen Bereiche wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. festgesetzt.“

Das Vorhaben, den großflächigen Einzelhandelsbetrieb Famila dort (MI 1 und MI2) dort zu erbauen ist somit mit den Festsetzungen der B-Planer 20 E unvereinbar. Dieser B-Plan müsste somit grundlegend verändert werden, insbesondere müsste die privaten Grünfläche mit dem Rechtsstatus einer Parkanlage in eine Überbauung einbezogen werden, was faktisch einer Löschung des im B-Plan 20 E geschützten Gebietes gleich käme.

Gerade letzteres widerspräche jedoch dem Landes- (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta als auch dem ISEK (S. 64) für die Stadt Lohne und dem darauf aufbauenden Gutachten der NLG (S. 41), welches die Voraussetzung für einen positiven Entscheid für das Sanierungsgebiet war, dass die Stadt Lohne eine Zusage zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch das Land Niedersachsen erhalten hat.

Aus der obigen Analyse ergeben sich Fragen, die im Zusammenhang mit dieser beantwortet werden sollten. Falls sich in einigen Punkten eine abweichende Interpretation der Ziele des B-Planes 20 E ergeben, sollte diese benannt werden.

1. Wird die Auffassung geteilt, dass der B-Plan 20 E, RROP, ISEK und das GA der NLG den Grünbereich Küstermeyer als schützenswert einordnet?
2. Wird die Auffassung geteilt, dass ISEK und das GA der NLG davon ausgehen, dass die bisherigen Planungen der Stadt Lohne diesen Bereich dauerhaft schützen wird?
3. Wird die Stadt Lohne den Träger der Förderung "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" davon in Kenntnis setzen, dass das GA der NLG nicht mehr der zukünftigen Stadtplanung entspricht?
4. Fühlt sich die Stadt Lohne durch den Förderbescheid "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" an die Vorgaben und Zielsetzungen des B-Planes 20 E weiterhin gebunden?
5. Wird die Stadt Lohne den B-Plan 20 E grundlegend ändern?
6. Wie beurteilt die Stadt Lohne die rechtlichen Folgen (z.B. in einem VG-Verfahren) einer grundlegenden Änderung des B-Planes 20 E
7. Wird die Stadt Lohne den Famila-Bau ohne Änderung des B-Planes 20 E weiterverfolgen?
8. Wie beurteilt die Stadt Lohne die rechtlichen Folgen (z.B. in einem VG-Verfahren) für den Famila-Bau ohne eine grundlegende Änderung des B-Planes 20 E