

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/021/2020

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 20.08.2020
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 - Rein/Ka

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	08.09.2020	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.09.2020	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und des Bebauungsplans Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie die Begründungen hierzu haben vom 27.06.2018 bis zum 17.08.2018 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

- a) 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80
b) Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung

Landkreis Vechta vom 17.08.2018 zu a) und b)

Raumordnung

Der **Landkreis Vechta** fordert zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan ergänzende Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes für Sortimente des **aperiodischen** Bedarfs gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7 LROP ein (auch vom Landkreis Diepholz und von der IHK angeregt).

Die Angebotsschwerpunkte bei familia und dem geplanten Drogeriemarkt liegen auf dem **periodischen** Bedarf und hier insbesondere auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Auch die bisher bekannten Konzessionäre (Bäckerfiliale, Blumenfiliale, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften) führen ausschließlich **periodische** Sortimente.

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorhaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben von dem Gutachter GMA wie folgt bewertet:

„Das Einzugsgebiet von Famila und des Drogeriemarktes dm erstreckt sich auf Lohne, Dinklage und Ortsteile von Steinfeld. In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Stadt Lohne, ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Stadt Lohne generiert werden. Bei Famila werden etwa 74 % und beim geplanten Drogeriemarkt etwa 76 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Lohne erzielt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.“

In den Bestandsobjekten entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 72 % auf Sortimente des periodischen Bedarfs. Die Verkaufsfläche dieser Sortimente wird um ca. 1.100 m² erhöht, wovon der überwiegende Teil auf das klassische Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die Verkaufsfläche der Sortimente des aperiodischen Bedarfs wird hingegen verkleinert. So entfallen einzelne Sortimente wie Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf. Auch bei Haushaltswaren wird eine Reduzierung vorgenommen. Während in den Bestandsobjekten die Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs noch ein Viertel ausmachte, wird diese im neuen Markt auf ca. 15 % reduziert.

Lediglich bei den Flächen der Konzessionäre könnte eine Fläche von ca. 160 m² durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen aufgrund relativer Kleinteiligkeit eher nachrangig zu beurteilen ist, hält der Gutachter (Gesellschaft für Marketing und Absatzforschung –GMA) die Abgrenzung eines Kongruenzraumes für aperiodische Sortimente an diesem Standort nicht für notwendig. „Bezogen auf die aperiodischen Sortimente, welche bei famila geführt werden, sind keine gravierenden Umsatzsteigerungen zu erwarten, da die Verkaufsfläche sogar verkleinert wird“ (s. S.31 Auswirkungsanalyse GMA). Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot auch für aperiodische Sortimente eingehalten wird.

Die Begründungen zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 20 E - 1. Änderung werden entsprechend ergänzt.

Städtebau

Aus Sicht des Städtebaus fragte der Landkreis Vechta nach dem Umgang mit dem Altstandort famila. Insbesondere sollte dargelegt werden, inwiefern hier zukünftig Einzelhandelsnutzungen zulässig wären.

Bezüglich der Altimmoblie des Famila hat die BBE Handelsberatung im Rahmen ihrer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019/2020 Folgendes ausgeführt:

„Der aktuelle famila-Standort steht nach erfolgter Verlagerung unter Bestandsschutz, sodass hier theoretisch wieder ein Lebensmittelmarkt eröffnen könnte. Die Gutachter raten jedoch davon ab, diesen Standortbereich weiterhin mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu bespielen und empfehlen stattdessen die planerische Anpassung (soweit möglich) bzw. Umnutzung für Freizeitangebote oder für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel“.

Vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans wird die Stadt Lohne durch städtebaulichen Vertrag und ggf. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherstellen, dass auf den Flächen des Altstandortes kein Lebensmitteleinzelhandel und kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich wird.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen Bünting und dem Eigentümer des Altstandortes geschlossen wurde mit der Maßgabe, dass auf dem Altstandort nach Räumung kein Lebensmitteleinzelhandel für die Dauer von 20 Jahren mehr betrieben werden darf.

Infolge der Verlagerung von Famila sind mit Blick auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Lohner Westen potenzielle Ansiedlungsstandorte für einen Nahversorger, wie u.a. den Standortbereich Action oder der Eckbereich Im Fang/Dinklager Straße, geprüft worden. Bei dieser Prüfung hat sich der Bereich westlich des Action Marktes als potentiell geeigneter Nahversorgungsstandort herausgestellt. Hierfür wurde bereits die Aufstellung einer Änderungsplanung, mit dem Ziel der Errichtung eines Nahversorgers beschlossen. Grundsätzlich sehen die Gutachter Potenziale für weitere Neuansiedelungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Jedoch sollten Änderungen und Erweiterungen vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wettbewerbsstruktur maßvoll gehalten werden und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden.

Umweltschutz

Aus Sicht der umweltschützende Belange wurde die Inanspruchnahme von Teilen der Hofgehölze der Hofstelle Küstermeyer kritisch gesehen.

Von einem Dipl. –Forstwirt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung wurde im Dezember 2019 / Januar 2020 ein Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit von 155 Bäumen auf dem Gelände und im Umfeld des zukünftigen Famila – Marktes an der Meyerhofstraße erarbeitet. In der Zusammenfassung auf S. 32 dieses Gutachtens wird festgestellt, dass von den 155 Bäumen umgehend oder kurzfristig 45 Bäume auf Grund Ihres Zustandes (abgestorben, krank durch Pilzbefall etc.) zu entnehmen sind. Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter weitere 65 Bäume auf Grund nicht mehr vorhandener Stand-, Verkehrssicherheit (durch veränderte Bedingungen) ebenfalls zu entnehmen.

Auf Grund der **Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums** (s. Einzelhandelskonzept (EHK) Fortschreibung 2019/2020, BBE, S. 48), in dem der zentrale Versorgungsbereich die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen wird und gleichzeitig auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen soll sowie einer klaren Priorisierung des Standortes Hofstelle Küstermeyer gegenüber dem Alternativstandort Ruholl Meistermann durch den Landkreis Vechta (s. Mail vom 7.11.2019) und der IHK (s. Mail vom 11.11.2019) ist zur Umsetzung der vorliegenden Planung die Nutzbarkeit eines Teils der Waldflächen zwingend erforderlich. Alternative Flächen in der erforderlichen Größenordnung stehen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne nicht zur Verfügung. Auch eine potentielle Erweiterung des Altstandortes wird sowohl vom Landkreis Vechta (Mail vom 25.11.2019) als auch von der IHK (Mail vom 25.11.2019) abgelehnt (s. Anlagen).

Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die Stadt Lohne den vorliegenden Standort in der Innenstadt und im zentralen Versorgungsbereich mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone (s. Masterplan Horeis+Blatt) als einen elementaren Baustein für eine Revitalisierung der Lohner Innenstadt betrachtet. Dies wird auch durch Aussagen des BBE Einzelhandelsgutachters untermauert. „Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Lohne wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Haupteinkaufsbereiches erhalten und ggf. gesteigert werden kann. Wichtige Funktionen haben die bestehenden großflächigen Versorgungsstandorte im nördlichen Bereich (E-Center und perspektivisch famila) des Zentralen Versorgungsbereiches.

Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und –sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung grundsätzlich eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich“.

Als Kompensation der im Bereich der Hofstelle derzeit noch vorhandene Waldfläche mit einer Größe von 3.850 qm wird auf dem Flurstück 290/1, Flur 26 Gemarkung Lohne nördlich des Bruchwegs eine Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 vorgenommen. Nach Auskunft des Planungsbüros NWP ist diese Fläche für eine Waldaufforstung geeignet. Zur Sicherung dieser Waldersatzfläche wird diese in der Planzeichnung festgesetzt sowie durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Umfang der Eingriffe in das Hofgehölz mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt worden ist.

Überdies sieht ein vom Landschaftsarchitekten Horeis und Blatt ausgearbeiteter **Masterplan PROJEKTENTWICKLUNG FAMILIA LOHNE**, eine Neubepflanzung auf der Hofstelle mit ca. 100 z.T. großkronigen Laubbäumen (z.B. Stieleichen) und trockenheitsverträglichen Straßenbäumen (z.B. Feldahorn) vor.

Zu den avifaunistischen Erhebungen ist nach Rücksprache mit dem Biologen folgendes festzuhalten. Es haben Kartiertermine im späteren Frühjahr 2015 stattgefunden, Jungtiere o. ä. wären dabei aufgefallen. Auch in einer weiteren Anfang April durchgeführten faunistischen Potentialansprache 2015 wurden weder Eulen- noch Spechtarten angetroffen, es wurde lediglich der Buntspecht als potentieller Kolonist vermerkt.

Die Stadt Lohne wird dennoch im Frühjahr nächsten Jahres in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta die noch fehlenden avifaunistischen Kartierungen durchführen.

In der Stellungnahme des **Landkreis Vechta** vom 17.08.2018 zum Bebauungsplan wird ein größerer Abstand der Stellplatzanlage im Südwesten zur denkmalgeschützten Hofstelle Küstermeyer sowie die Festsetzung einer heckenartigen Anpflanzung gefordert. Dem wurde durch eine Anpassung der Vorhabenplanung (Lageplan vom 18.09.2019 und Masterplanung 2020) gefolgt, die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Ein vom Landkreis Vechta gefordertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Dabei wird das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und falls möglich versickert oder aber gedrosselt in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abgeleitet. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Zudem wird das Lärmgutachten hinsichtlich der fehlerhaften Ortsangaben für die Verflüssigereinheit der Kühlung des LIDL Marktes redaktionell korrigiert.

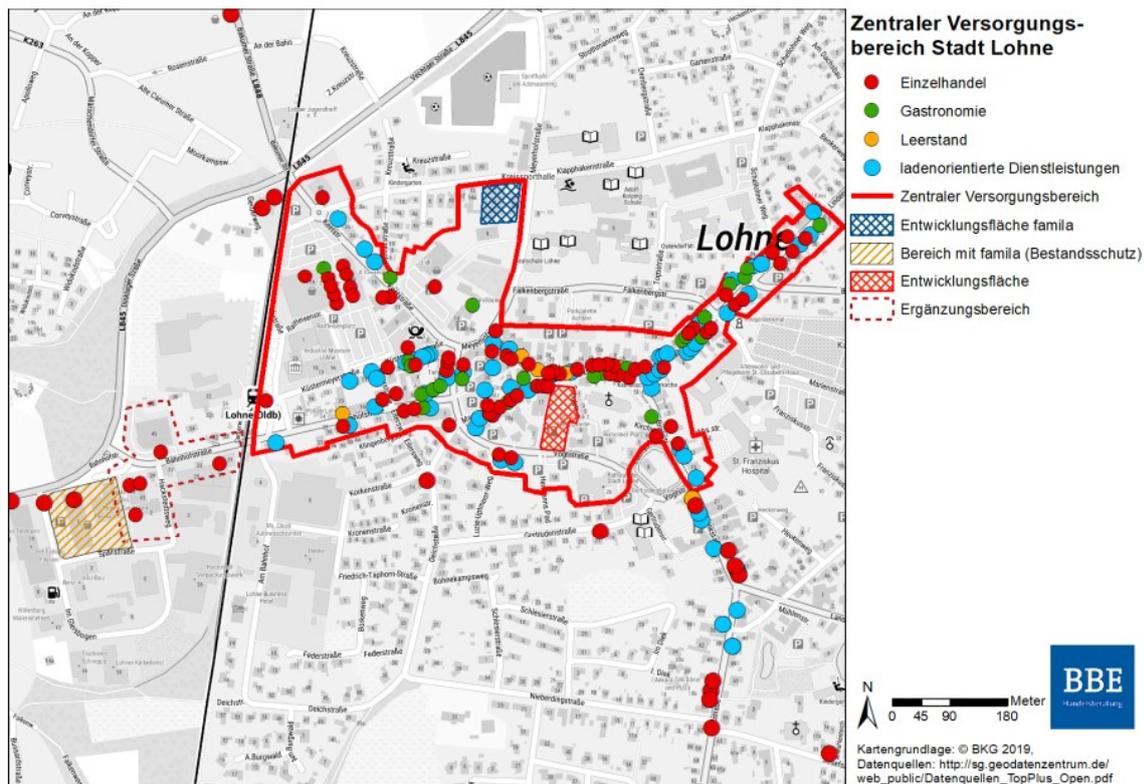
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 24.08.2018 zu a) und b)

Die **IHK** weist darauf hin, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 nicht beschlossen wurde. Das Vorhaben würde demzufolge nur z. T. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen (ZVB). In ZVB gilt nicht die Agglomerationsregel des LROP 2017. Der geplante neue ZVB würde überdimensioniert erscheinen.

Die Stadt Lohne verweist darauf, dass gemäß BBE-Gutachten 2019/2020 sich der Standort nunmehr innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne befindet. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass der geplante Drogeriemarkt eine max. Verkaufsfläche von 700 qm erhält und sich somit die Gesamtverkaufsfläche um 300 qm auf nunmehr 5.750 qm verringert.

Bezüglich der Standortwahl sowie der Nachnutzung der Altimmoblie Famila wird auf die Abwägung des Landkreises Vechta verwiesen.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lohne



Die weiterhin festgestellten Differenzen von Windfang und Mall zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Einzelhandelsgutachten der GMA (Differenz zwischen 500 m² bzw. 600 m²) werden entsprechend korrigiert. Die textliche Festsetzung bzgl. der Größe von Windfang/mall wird entsprechend angepasst (max. 600 m²).

Nach Aussage der IHK wären auch die Berechnungen und Grundlagen zum Umsatz des Vorhabens und dessen Herkunft nicht nachvollziehbar. Auf den Seiten 27 - 29 der aktualisierten Auswirkungsanalyse wird aber nunmehr das methodische Vorgehen hinsichtlich der Umsatzprognose und der Umsatzherkunft erläutert. Die Umsatzherkunft (in %) wurde dabei auf den prognostizierten Gesamtumsatz bezogen. Da für den familia-Markt und den geplanten dm Drogeriemarkt jeweils eine eigene Umsatzprognose erstellt wurde, fallen die Werte unterschiedlich aus.

Im Weiteren werden Aussagen zur Verträglichkeit der Verkaufsflächen für Konzessionäre nach Kenntnisstand darüber, wer diese betreibt, ergänzt. Diese Verkaufsflächen könnten ggf. durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen eher nachrangig zu werten ist, werden relevante Auswirkungen nicht erwartet. Zudem liegt das Vorhaben nunmehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne, so dass hier auch zentrenrelevante Nutzungen zulässig sind.

Konkret soll laut der IHK das Sortiment „Spielwaren“ näher beleuchtet werden. Das Segment „Spielwaren“ fällt lt. GMA bereits unter die allgemeine Betrachtung zentrenrelevanter Sortimente.

Da sich nun aber der Betreiber des Drogeriemarktes geändert und zudem die Verkaufsfläche um 300 qm reduziert hat, wird das Sortiment Spielwaren nicht mehr geführt.

Beim geplanten Drogeriemarkt entfällt im aperiodischen Bedarf die Verkaufsfläche auf das Sortiment Baby-Bekleidung, Haushaltswaren und Fotobedarf, woraus ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € p.a. resultiert. Dieser Umsatz wird zu Lasten der Filiale Ernsting's family und des Textilhauses Leffers und des E-Centers gehen. Aufgaben dieser Betriebe infolge der Ansiedlung sind nicht zu befürchten.

Der Anregung, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ statt „Verbrauchermarkt“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Kommunen besitzen einen hier relativ großen Spielraum bei der Bezeichnung der Zweckbestimmung ihrer Sondergebiete, diesen nutzt die Stadt Lohne aus. Ein „Einkaufszentrum“ muss lt. gängiger Rechtsprechung zudem über mindestens drei Betriebe verfügen. Das muss im vorliegenden Sondergebiet des familia-Marktes nicht (permanent) gegeben sein. Da die Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ auch von den Fachbehörden (Landkreis Vechta, Landkreis Diepholz) nicht infrage gestellt wurde, bleibt die getroffene Zweckbestimmung bestehen.

Der Anregung, die Randsortimente auf 10% der Gesamt-VK zu deckeln, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung des Anteils an nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (max. 30%) der Gesamt-VK erfolgt vorhabenorientiert und ist spezifisch für diese Art von Verbrauchermärkten. Da es sich zudem um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne handelt, entfällt auch die Maßgabe des LROPs 2017, wonach die Höchstgrenze für zentrenrelevante Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf maximal 10 %, maximal dabei auf 800 qm zu beschränken ist.

Der Anregung, die Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (3. Spiegelstrich) aus der Auflistung der zulässigen Nutzungen zu streichen, wird nicht gefolgt, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der diese Angebote nicht ausschließen soll. Entsprechende Angebote wirken sich zudem nicht schädlich auf den zentralen Versorgungsbereich aus.

Weiterhin wird der Anregung, die Festsetzung „Aktionsware ist zulässig“ zu streichen, nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung dient der Rechtsicherheit zum Aktionsverkauf z. B. zu Weihnachten, Ostern oder Silvester. Aktionsware kann z. B. auch in der Mall angeboten werden. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Unklarheiten bzgl. der Nutzungen einzelner Flächen.

Die „Lohner Liste“ und damit auch das von der BBE erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020) für die Stadt Lohne wurde vom Rat der Stadt am 17.6.2020 beschlossen.

Landkreis Diepholz vom 14.08.2018 zu a) und b)

Die Hinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist jedoch entscheidend, ob es sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) im Sinne des § 11 BauNVO Abs. 3 befindet oder nicht. Wenn ein Vorhaben innerhalb eines ZVB verortet ist, gilt nicht die Agglomerationsregel des LROP 2017. Gemäß der vom Rat beschlossenen Fortschreibung 2019/2020 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BBE-Gutachten 2019/2020) befindet sich der Standort nunmehr innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne.

Weiterhin fehlt lt. Landkreis Diepholz eine Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot aperiodischer Sortimente (Abwägung hierzu siehe Landkreis Vechta). Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Aussagen ergänzt (s.a. Auswirkungsanalyse GMA S. 24).

Hinterfragt wurde auch in dieser Stellungnahme der Umgang mit dem Altstandort (Abwägung hierzu s. Landkreis Vechta).

Der Landkreis Diepholz moniert weiterhin Fehler in der Berechnung der Umsatzverteilung und in der Ableitung der Umsatzherkunft aus den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes. Hierzu wurde im weiteren Verfahren das GMA-Gutachten entsprechend aktualisiert. Auswirkungen auf die Planungen resultierten daraus nicht.

DB AG vom 18.07.2018

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Zusätzliche Schutzmaßnahmen, resultierend aus dem Bahnverkehr, werden im Plangebiet jedoch nicht für erforderlich gehalten. Das ist zum einen darin begründet, dass im Plangebiet keine besonders zu schützenden Wohnnutzungen zulässig sind und zum Anderen darin, dass die Entfernung zu den Bahngleisen mehr als 170 m beträgt. Auswirkungen durch Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind im Plangebiet insofern nicht zu erwarten. Die bestehende Bebauung zwischen Gleisen und Plangebiet bietet einen weiteren Schallschutz- Zusätzlich ist zu bedenken, dass an der Bahnlinie selber mit dem E-Center ein weiterer Verbrauchermarkt angesiedelt ist, dessen Verträglichkeit zu den Immissionen aus dem Bahnbetrieb ebenso gesichert sein muss.

Die Begründung wird um die Aussagen bzgl. der bestehenden Immissionen ergänzt.

Weiterhin ergingen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange (**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.08.2018, Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.08.2018, EWE Netz GmbH vom 29.06.2018**) Hinweise auf Versorgungsanlagen im Plangebiet oder dessen Umfeld sowie zur Erschließung des Gebietes, die auf nachgeordneter Planungsebene bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung falls erforderlich berücksichtigt werden.

Bürgerin 1 vom 28.08.2018 zu a) und b)

Eine Begrünung der Parkplatzflächen wird durch über 30 anzupflanzende Bäume vorgenommen. Zudem wird durch eine Wegachse zur Hofstelle Küstermeyer, betont durch die linienhafte Anordnung von mehr als 11 Bäumen, eine interessante Blickbeziehung geschaffen. Randlich erfolgt eine Eingrünung der Parkplatzflächen parallel zur Meyerhofstraße und zur Keetstraße. Das Dach des Famila-Marktes wird begrünt und zudem mit Photovoltaikanlagen versehen.

Bürger 2 vom 16.08.2018 zu a)

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Lohne möchte hier sortimentsbezogen Verkaufsflächenregeln, was wiederum in einem Kerngebiet nicht zulässig ist. Sie tut dies, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu vermeiden. An dieser Zielsetzung hält die Stadt Lohne weiterhin fest. Darüber hinaus kann bei sich abzeichnender Fehlentwicklung des Verbrauchermarktes der Bebauungsplan, falls erforderlich, entsprechend geändert werden.

Bürgerin und Bürger 3 vom 10.08.2018 zu a) und b)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohne hält an der Zielsetzung der Umsetzung des Verbrauchermarktes fest, so dass die Beibehaltung eines Mischgebietes nicht zielführend ist. In einem Mischgebiet ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Sollte hingegen die kommunale Zielsetzung der Umsetzung des Verbrauchermarktes nicht möglich sein, wird die Aufstellung der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20E nicht weiter verfolgt. Ein Satzungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung wird auch erst dann gefasst, wenn eine Umsetzung der Planung möglich ist und der Investor die Verfügbarkeit über die von ihm beplanten Flächen nachweisen kann.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.

- b) Die öffentliche Auslegung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80, des Bebauungsplans Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie der Begründungen hierzu wird beschlossen.

Gerdesmeyer