

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/149/2009

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 17.11.2009
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 Rein/Ru

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	28.01.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	16.02.2010	Vorberatung
Rat	24.02.2010	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 19 A - 3. Änderung für den Bereich "Bahnhofstraße"

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

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19A - 3. Änderung hat in der Zeit vom 10.09.2009 bis 12.10.2009 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 werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 03.09.2009

Die Hinweise der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH werden zur Kenntnis genommen.

OOWV vom 03.09.2009

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 20.10.2009

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass es sich beim vorliegenden Planbereich um eine Lage

am Rande des Hauptgeschäftszentrums bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne handelt. Der Lohner Innenstadt wird durch den seit Jahren anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel sowie einer ungehemmten Ausweisung von Einzelhandelsflächen in einigen Nachbargemeinden und den damit einhergehenden Kaufkraftabflüssen zunehmend Potential entzogen. Ablesbar ist diese Entwicklung an mehreren Leerständen in der Innenstadt, auch in 1A Lagen, die trotz intensiver Bemühungen der Eigentümer über Jahre nicht vermietet worden sind.

Es stehen somit an mehreren Stellen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne auch großflächige Einzelhandelsflächen zur Verfügung (z.B. der Standort des ehemaligen Kaufhauses Selve).

Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Änderungsplanung wurde festgestellt, dass trotz langjähriger Suche nach einer Einzelhandelsnachnutzung durch den Eigentümer mit Unterstützung der Stadt Lohne, dies nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt hat. Somit war die Frage zu klären, was zukünftig zuträglicher für die Lohner Innenstadt sein würde, ein wahrscheinlich dauerhafter Leerstand mit zunehmendem Verfall der Immobilie oder die Projektentwicklung einer Seniorenwohnanlage mit angeschlossenen Cafe.

In der Abwägung der o.a. Möglichkeiten ist die Stadt Lohne der Ansicht, dass die Errichtung eines neuen Gebäudes mit einer Seniorenwohnanlage und Cafe auch für die westlich gelegenen Geschäftsnutzungen an der Bahnhofstraße erheblich mehr Vorteile mit sich bringen wird als ein dauerhafter Leerstand an dieser Stelle. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass nur in der westlichen Hälfte des Plangebietes eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen wird, in der östlichen Teil des Geltungsbereiches jedoch weiterhin Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss möglich sind. Es bleibt auch bei der Festsetzung von Kerngebieten im gesamten Änderungsbereich, so dass auch zukünftig Einzelhandelsnutzungen generell zulässig sind. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Lohne der Ansicht, mit dieser Planänderung dem allgemein ablesbaren Trend zum Wohnen in der Innenstadt entsprechen zu können.

Aus den o.a. Gründen hält die Stadt Lohne an der vorliegenden Planung fest.

Eigentümer und Nachbarn der Bahnhofstraße 3 vom 16.06.2009

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass es sich beim vorliegenden Planbereich um eine Lage am Rande des Hauptgeschäftszentrums bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne handelt. Der Lohner Innenstadt wird durch den seit Jahren anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel sowie einer ungehemmten Ausweisung von Einzelhandelsflächen in einigen Nachbargemeinden und den damit einhergehenden Kaufkraftabflüssen zunehmend Potential entzogen. Dabei verkennen die Unterzeichner auch Ursache und Wirkung der strukturellen Probleme der Lohner Innenstadt. Denn Leerstände in der Lohner Innenstadt sind nicht der Grund für Geschäftsexpansionen in Nachbarstädten und – Gemeinden.

Es verhält sich genau umgekehrt, nämlich das durch die ungebremste Ausweisung neuer Fachmarktflächen in Nachbargemeinden weiterer Leerstand in der Lohner Innenstadt wahrscheinlich wird. Hier fehlt es an regionaler Steuerung der noch erforderlichen Verkaufsflächen im Einzelhandel. Ablesbar ist diese Entwicklung an mehreren Leerständen in der Innenstadt, auch in 1A Lagen, die trotz intensiver Bemühungen der Eigentümer über Jahre nicht vermietet worden sind.

Es stehen somit an mehreren Stellen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne auch großflächige Einzelhandelsflächen zur Verfügung (z.B. der Standort des ehemaligen Kaufhauses Selve).

Im Übrigen wird auch auf die Stellungnahme zum Schreiben der IHK verwiesen.

Aus den o.a. Gründen hält die Stadt Lohne an der vorliegenden Planung fest.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 19A - 3. Änderung für den Bereich „Bahnhofstraße“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen