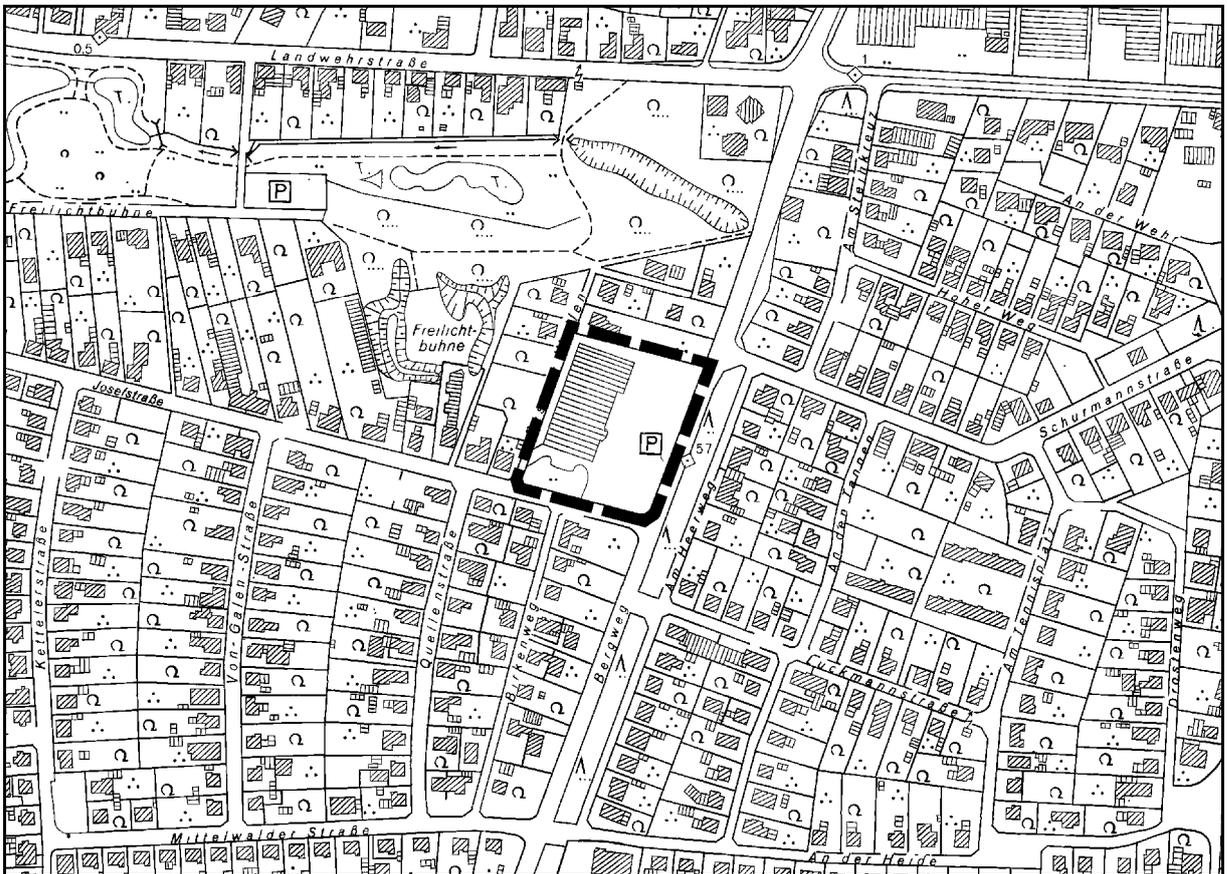


STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 14

2. Änderung für den Eckbereich Bergweg L 846 / Josefstraße

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 24.06.2009

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahrensrechtliche Gesichtspunkte	4
3	Örtliche Situation	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Bebauungsplanung	7
4.4	Einzelhandelskonzept	8
4.5	Sonstige Planungen	11
5	Bauliche Nutzung	12
5.1	Bestand	12
5.2	Planung	12
6	Verkehr	15
6.1	Vorhandene Erschließung	15
6.2	Geplante Erschließung	16
7	Immissionsschutz	16
8	Natur und Landschaft	17
8.1	Vorhandene Situation	17
8.2	Planung	17
9	Ver- und Entsorgung	18
10	Altlasten	19
11	Flächendaten	19

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Nördlich des Einmündungsbereiches der Josefstraße in den Bergweg befand sich bis Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts eine Textilfabrik. Nach einem Umbau im Jahr 1988 besteht nunmehr auf dem Grundstück eine Verkaufsstätte für Bekleidung samt den zugehörigen Stellplatzanlagen des Textilmarktes Bruno Kleine.

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wird bislang über den Bebauungsplan Nr. 14 bestimmt. Der seit 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Josefstraße/Landwehrstraße“ setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. In den anderen Teilbereichen setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete, wie auch Reine Wohngebiete und den Stadtpark und die Freilichtbühne als öffentliche Grünfläche fest.

Dabei ist von Bedeutung, dass auf der rechtlichen Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962, welche als rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan heranzuziehen ist, großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Gewerbegebieten zulässig sind, und dies gegebenenfalls mit einem hohen Anteil an zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Ausgelöst durch die Planungsabsichten des Bekleidungshauses hinsichtlich der Erweiterung der Verkaufsfläche wie auch der Ergänzung der Angebotspalette um ein entsprechendes Schuhsortiment stellt sich für die Stadt Lohne die Frage in wie weit und ggf. in welchem Umfang im Bereich am Bergweg zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen, ohne dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt kommt.

Insbesondere durch das neue Einzelhandelskonzept 2008 für die Stadt Lohne, erstellt durch die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, wird die Notwendigkeit des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt nochmals unterstrichen.

Vor diesem Hintergrund und zur Verhinderung von möglichen Fehlentwicklungen in dem Bereich, wurde die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Mit dem vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 soll zum einem der vorhandene Betrieb in dem Bereich planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung 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 auch Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen im Einzelhandel wie auch die Anteile der einzelnen Warengruppen detailliert bestimmt werden sollen, da bislang nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan an diesem Standort hohe Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wären.

In Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Aussagen des neuen Einzelhandelskonzeptes 2008 für die Stadt Lohne zur Entwicklung des Bereiches am Bergweg als richtungweisend betrachtet werden.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE GESICHTSPUNKTE

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Der vorliegende Entwurf weist eine zulässige Grundfläche von ca. 5.360 m² aus. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB ist ferner, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Umweltverträglichkeitsprüfung werden in den §§ 3b ff. UVPG näher geregelt. Danach kommen bei der vorliegenden Planung als Vorhaben nach der Anlage 1 UVPG (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6) großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Betracht.

Bei derartigen Vorhaben besteht die UVP – Pflicht bei 5.000 m² und mehr Geschossfläche und die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung bei > 1.200 m² und < 5.000 m² Geschossfläche. Da der Bestand bei der Ermittlung des Schwellenwertes gem. § 3b Abs. 3 UVPG nicht einzurechnen ist, werden durch die geringfügig größere zulässige Geschossfläche der relevante Schwellenwert von 1.200 m² nicht erreicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die möglichen Vorhaben im Plangebiet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, so dass im Ergebnis das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB genutzt werden kann und eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht erforderlich sind.

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans nicht aus der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst eine Fläche zwischen der Straße Bergweg, der Josefstraße und der Straße Pastors Wellen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

4 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

4.1 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. (vgl. RROP, S. 1)

„Vorrangig ist dafür zu sorgen, dass die im Landkreis Vechta heranwachsende Bevölkerung auch im Landkreis Vechta einen Arbeitsplatz findet. Ursachen, die eine Abwanderung bewirken, sind zu erforschen. Abwanderungstendenzen sind durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist die Bevölkerung in geeigneter Weise darauf vorzubereiten, dass heute und in der Zukunft eine Mobilitätsbereitschaft für den Wohn- und Arbeitsbereich erforderlich werden kann.“ (vgl. RROP, S. 1)

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Einzelhandelsgroßprojekte die vorhandene, gewachsene und derzeit als weitgehend ausgeglichene anzusehende Versorgungsstruktur nicht wesentlich beeinträchtigt dürfen. (vgl. RROP, S. 2)

Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel grundsätzlich nichts im Wege, denn sie ist im Sinne des vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogrammes.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wie auch für die angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar. Auch südlich der Josefstraße und östlich des Bergweges schließen sich Wohnbauflächen an. Der Stadtpark wie auch die Freilichtbühne sind als Grünfläche dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1982 (1 : 10.000)

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da im vorliegenden Fall die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Sicherung einer am hiesigen Standort etablierten Einzelhandelsnutzung dient, und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen ist, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

4.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 27.01.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Josefstraße/Landwehrstraße“ setzt für den großen Bereich des Stadtparks und der Freilichtbühne eine öffentliche Grünfläche fest. Der Bereich zwischen der Grünfläche und der südlich gelegenen Josefstraße ist als Wohngebiet festgesetzt, wobei der Grundstücke an der Josefstraße als Allgemeines Wohngebiet und ein Teil der Flächen direkt am Stadtpark als Reines Wohngebiet festgesetzt sind. Die Grundstücke westlich des vorliegenden Geltungsbereiches an der Straße Pastors Wellen sind wiederum als Allgemeines Wohngebiet und die Flächen nördlich am Bergweg dagegen sind als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden sich die Wohngebiete dahingehend, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und im Reinen Wohngebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt wurde. In beiden Gebieten sind aber zwei Vollgeschosse zulässig. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

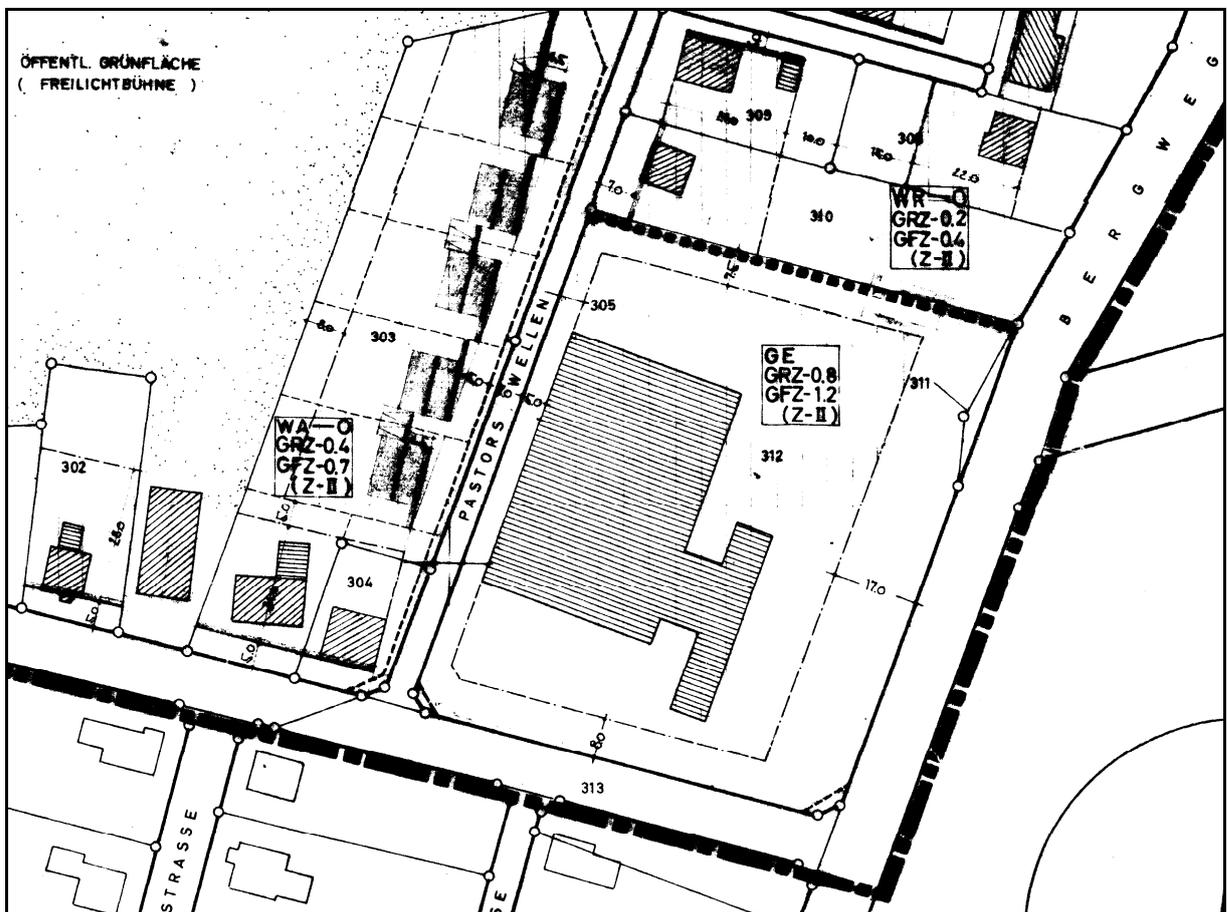


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 (ohne Maßstab)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung dagegen sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt und zwei Vollgeschosse sind zulässig. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche wurden großzügig entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit einer Baugrenze festge-

setzt, wobei insbesondere zum Bergweg hin eine etwas größere nicht überbaubare Fläche festgesetzt wurde. Die Bauweise wurde nicht festgesetzt.

4.4 KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT

Für die Stadt Lohne wurde im Jahr 2008 durch das Büro BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen in Hinblick auf die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 werden nachfolgend dargelegt.

Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse wurden für die Stadt Lohne die Stärken und Schwächen, die Potenziale und Risiken ermittelt, sowie ein Standort- und Zentrenkonzept entwickelt in Verbindung mit Aussagen zur Verkaufsflächenentwicklung. Darüber hinaus wurden einzelne Potenzialflächen sowie deren planungsrechtliche Absicherung diskutiert.

Das **Standort- und Zentrenkonzept** (vgl. hierzu o.g. Kommunales Einzelhandelskonzept, S. 63 ff.) und die daraus abzuleitenden Entwicklungsempfehlungen für die Stadt Lohne wurden von der BBE unter Berücksichtigung der folgenden Rahmenbedingungen erarbeitet:

- Umsatz-Kaufkraft-Relation und daraus abgeleitete Einzelhandelskompetenz nach Warengruppen
- Ergebnisse der Telefonbefragung, Schülerbefragung, Kundenwohnorterberhebung und daraus abgeleitete Ausdehnung des Einzugsgebietes bzw. der Akzeptanz verschiedener Angebotssegmente.
- Bestehende städtebauliche Gegebenheiten und vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten
- Entwicklungsziele der Stadt Lohne
- Landesplanerische Vorgaben
- Marktentwicklungen in der Bundesrepublik Deutschland

Von besonderer Bedeutung ist im Rahmen des Zentrenkonzeptes die Ausweisung der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche. Dabei ist von folgender Definition für zentrale Versorgungsbereiche auszugehen (OVG NRW 11.12.06):

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde oder einen Gemeindeteil zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner einer Gemeinde/Gemeindeteils insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. Das Wort „zentral“ ist nicht rein räumlich, sondern vielmehr funktional zu verstehen. So gibt es je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Stufen zentraler Versorgungsbereiche: Hauptzentren, Wohngebietszentren, Nahversorgungszentren. Darüber hinaus sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte bzw. Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel zu sehen.

Bei der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche werden funktionale und städtebauliche Kriterien gezählt. Zu den funktionalen Kriterien zählt die Agglomeration verschiedener Anbieter und Wirt-

schaftsbereiche. Hierbei wird darauf geachtet, inwieweit ein Standortbereich ein ergänzendes Zusammenspiel verschiedener Betriebstypen bietet. Darüber hinaus wird die Verkaufsflächendichte, -konzentration und -vielfalt beachtet. Auch ist die Nahversorgungs- und/oder Zentrenrelevanz der Anbieter für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches von Bedeutung.

Städtebauliche Kriterien für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind die städtebauliche Einheit, die fußläufige Anbindung der einzelnen Betriebe, das Fehlen von Barrieren bzw. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches durch Barrieren nach außen.

Unter Berücksichtigung dieser grundlegenden Rahmenbedingungen wurden zunächst die generellen Entwicklungsleitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung dargestellt:

- Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Entwicklung von Einzelhandelsflächen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich bzw. im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang.
- Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes
- Verzicht auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen.

Zur Realisierung dieser Entwicklungsleitlinien sind folgende Maßnahmen von Bedeutung:

- Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes als rechtsverbindliche Grundlage für die zukünftigen Entwicklungen im Einzelhandel in der Stadt Lohne
- Eindeutige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie Definition der weiteren Zentren
- Optimierung der Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen des Einzelhandels in der Ortsmitte von Lohne durch aktive Wirtschaftsförderung im Rahmen einer zielgerichteten Einzelhandelssteuerung auf Basis der hier dargestellten Entwicklungskonzeption
- Marktgerechte Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Anbieter - ggf. Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen bzw. Neubau oder Möglichkeit der Verlagerung anbieten
- Optimierung der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie nachhaltige Pflege und Säuberung des öffentlichen Raumes in der Ortsmitte von Lohne

Wie oben dargelegt wurde, ergeben sich bei der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche verschiedene Standortkategorien. Die Abgrenzung der einzelnen zentralen Angebotsbereiche der Stadt Lohne ist der Abbildung auf S. 68 des Gutachtens entnehmen.

Hauptgeschäftszentrum/zentraler Versorgungsbereich

Dieser Bereich hat die Aufgabe, sämtliche Warenbereiche des innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentes vorzuhalten. Das Betriebstypenspektrum weist einen möglichst erlebnisreichen Mix aus klein- und großflächig strukturierten Anbietern auf.

Das Hauptgeschäftszentrum sollte im Hinblick auf seine räumliche Ausdehnung Möglichkeiten zur Standortentwicklung aufweisen und als zentraler Versorgungsbereich für das gesamte Stadtgebiet

dienen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, ein möglichst breites Angebotsspektrum und eine breite Betriebstypenstruktur dort anzusiedeln.

Nahversorgungszentren/"zentraler Versorgungsbereich" mit Wohngebietsbezug

Als Nahversorgungszentren sind Angebotsagglomerationen zu verstehen, die sich auf das Nahversorgungsangebot beziehen. Dabei handelt es sich nicht um Solitärstandorte einzelner Anbieter, sondern um eine Agglomeration von verschiedenen nahversorgungsrelevanten Anbietern, die eine Bedeutung für die umliegenden Wohngebiete aufweisen. Eine überregionale Bedeutung weisen diese Nahversorgungszentren nicht auf. Im Bereich der Stadt Lohne sind zwei verschiedene Nahversorgungszentren zu unterscheiden: Nahversorgungszentrum Bergweg/Brägeler Straße und Nahversorgungszentrum an der Brinkstraße.

Ergänzungsstandorte/Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung werden solitäre Standortlagen bezeichnet, die im Wesentlichen von kleineren Nahversorgungsmärkten geprägt werden. Im Gebiet der Stadt Lohne sind folgende zwei solitäre Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen: an der Dinklager Straße und an der Bakumer Straße

Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel /Fachmarktstandorte

Im Stadtgebiet von Lohne haben sich drei Fachmarktstandorte etabliert, die sich im Hinblick auf die räumliche Distanz zum Hauptzentrum/zentralen Versorgungsbereich und die Angebotsausprägung bzw. den Angebotsumfang unterscheiden.

Der Zentrumsnahe Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel an der Dinklager Straße, den nicht-zentrumsnahen Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel an der nördlichen Lindenstraße, sowie den nicht-zentrumsnahen Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel am Bergweg.

Nach Aussage des Gutachters hat sich am Bergweg mit der Firma Bruno Kleine ein großflächiger Bekleidungsfachmarkt angesiedelt, der trotz der solitären Lage es versteht, ein überregionales Einzugsgebiet anzusprechen. Parallel zum Fachmarktstandort an der nördlichen Lindenstraße besitzt auch der Fachmarktstandort am Bergweg keinen stadträumlichen Bezug zum Hauptzentrum /zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt.

Auf Grundlage der dargestellten Standort- und Zentrenkonzeption für die Stadt Lohne wird im Gutachten detailliert auf einzelne Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Bereiche der Stadt Lohne eingegangen.

Zu dem Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit dem Textilmarkt Bruno Kleine am Bergweg wird ausgeführt, dass der Standort des Textilmarktes Bruno Kleine am Bergweg sich nach dem Zentrenkonzept nicht für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente eignet. Das freie Ansiedlungspotenzial in diesen Sortimentsbereichen sollte zur ausschließlichen Entwicklung des zentra-

len Versorgungsbereiches genutzt werden. Durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung sollte darauf hingewirkt werden, dass eine Vergrößerung der aktuellen innenstadtrelevanten Verkaufsfläche am Bergweg nicht zulässig ist.

Die BBE schlägt im Weiteren eine Liste der zentrenrelevanten Warengruppen vor, die „Lohner Liste“, die auf Grundlage der konkreten örtlichen Situation erstellt wurde, die bei Bedarf beispielsweise für Festsetzungen im Bebauungsplänen herangezogen werden kann.

Als zentrenrelevant werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren,
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Als nahversorgungsrelevant relevant (zugleich zentrenrelevant) werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken

Als nicht zentrenrelevant werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Teppiche und Bodenbeläge
- Campingartikel
- Lampen, Leuchten
- Baumarkt- und Gartenmarktbedarf
- Möbel

4.5 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 BESTAND

Nördlich des Einmündungsbereiches der Josefstraße in den Bergweg befand sich bis Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts eine Textilfabrik. Seit 1988 besteht nach einem Umbau nunmehr auf dem Grundstück eine Verkaufsstätte für Bekleidung einschließlich großzügiger Stellplatzanlage des Bekleidungshauses Bruno Kleine. Das Gebäude ist im Wesentlichen in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach erstellt. Markant ist weiterhin die großzügige Schaufensterfront in Richtung Bergweg.

Die angrenzenden Flächen sind im Wesentlichen durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Stadtpark mit der über Lohne hinaus bekannten Freilichtbühne.

5.2 PLANUNG

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wird bislang über den Bebauungsplan Nr. 14 bestimmt. Der seit 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Josefstraße/Landwehrstraße“ setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung dagegen 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 auch in Gewerbegebieten zulässig sind, und dies gegebenenfalls mit einem hohen Anteil an zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Mit dem vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 soll zum einem der vorhandene Betrieb in dem Bereich planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung 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.

Zu dem Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit dem Textilmarkt Bruno Kleine am Bergweg wird im Kommunalen Einzelhandelskonzept 2008 ausgeführt, dass der Standort des Textilmarktes Bruno Kleine am Bergweg sich nach dem Zentrenkonzept nicht für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente eignet. Das freie Ansiedlungspotenzial in diesen Sortimentsbereichen sollte zur ausschließlichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches genutzt werden. Durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung sollte darauf hingewirkt werden, dass eine Vergrößerung der aktuellen innenstadtrelevanten Verkaufsfläche am Bergweg nicht zulässig ist (vgl. Kommunales Einzelhandelskonzept, S. 93).

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die von dem Einzelhandelsbetrieb genutzten Grundstücksflächen im Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Da nach heutigem Rechtsverständnis bei Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen von 700 bis 800 m² die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt in dem vorliegenden Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen ist, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird. Damit kann die Festsetzung eines Sondergebietes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2008 umgesetzt werden sollen, werden Verkaufsflächenobergrenzen insbesondere für das zentrenrelevante Hauptsortiment Bekleidung festgesetzt, 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 Randsortimente zulässig sind.

Um zu verhindern, dass eine separate Verkaufsfläche dieser Größenordnung entsteht, wird 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 Geschossflächenzahl 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.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt sicher, dass auf dem Grundstück die notwendigen Gebäude mit den erforderlichen Räumlichkeiten, die neben den Verkaufsflächen auch Eingangs- und Lagerbereiche, Nebenräume und die Ladezonen umfassen, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen realisiert werden können.

Für Anlage der Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Da im Bestand ca. 4.000 m² für Stellplätze und Zufahrten u.ä. und ca. 2.600 m² für das Gebäude baulich genutzt werden und damit ca. 75 % der Grundstücksfläche versiegelt sind, ist die allgemeingültige Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % zulässt, wobei der Wert von 0,8 nicht überschritten werden darf, ausreichend bemessen.

Die Gebäudehöhe wird auf max. 8,50 m und die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt, da auch der vorhandene Bestand keine größeren Höhen oder weitere Vollgeschosse aufweist. Erweiterungen oder Neubauten sollten ebenfalls nur in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden,

so dass auch bei einer großzügigen Gestaltung der Geschosshöhen eine Gebäudehöhe von 8,50 m ausreichend ist.

Bauweise

Da das vorhandene Gebäude in dem Sondergebiet schon derzeit eine Länge von über 50 m aufweist, ist es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, die regelt, dass Gebäudelängen von bis zu 80 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, so dass die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen Baukörper sowie einen Großteil der Stellplatzflächen. Die Abgrenzung wurde auf dem Grundstück so gewählt, so dass auch bei großzügigen Veränderungen am Baukörper noch ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen eingehalten werden.

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an den Bergweg und die Josefstraße nicht zulässig.

Da in diesem Teil von Lohne das Gelände leicht bewegt ist und die Stellplätze insgesamt großflächig und eben angelegt wurden, entstanden zur Josefstraße und zum Bergweg Böschungen, die entsprechend bepflanzt wurden. Dieser Bereich soll unbebaut erhalten bleiben und nicht für Gebäude in Anspruch genommen werden.

6 VERKEHR

6.1 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb wird derzeit über eine Zufahrt vom Bergweg für den Kfz-Verkehr erschlossen und verfügt so über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz. Fußläufig ist das Gewerbestandstück auch von der Josefstraße und der Straße Pastors Wellen aus erreichbar.

Die Mitarbeiterstellplätze des Bekleidungsfachmarktes befinden sich auf der Südseite des Gebäudes in Richtung Josefstraße und können über den Kundenparkplatz vom Bergweg aus angefahren werden.

6.2 GEPLANTE ERSCHLIEßUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll vorrangig die Art der baulichen Nutzung bezogen auf den vorhandenen Bestand eindeutig regelt werden. Eine Veränderung der Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht beabsichtigt. Die vorhandene Zufahrt vom Bergweg soll unverändert bestehen bleiben. Die Josefstraße und die Straße Pastors Wellen sollen auch zukünftig den Anliegern und nicht der Erschließung des Bekleidungsfachmarktes dienen. Aus diesem Grund wird zwischen dem Sondergebiet und der Josefstraße, der Straße Pastors Wellen sowie dem angrenzenden Teilstück des Bergweges ein Zu- und Abfahrtsverbot für den Kfz-Verkehr festgesetzt, das aber nicht für den Fuß- und Radverkehr gilt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Da im Sondergebiet keine Wohnnutzung zulässig ist und nur innerhalb des Gebäudes gearbeitet wird, kann auf eine nähere Betrachtung der Verkehrslärsituation entlang des Bergweges verzichtet werden.

In der Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet befindet sich Wohnbebauung, deren Schutzbedürftigkeit entsprechend der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 als Allgemeines und in Teilen auch als Reines Wohngebiet einzustufen ist.

Demnach wurden schon bei den bisherigen Bau- und Betriebsgenehmigungen für den Bekleidungsfachmarkt im Jahr 1988 die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung herangezogen. Die Baugenehmigung wurde unter der Bedingung erteilt, dass durch bauliche, maschinentechnische und / oder betriebliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass auf den angrenzenden Grundstücken in der Nachbarschaft, die jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Auch in Zukunft ist bei möglichen Erweiterungen oder Umstrukturierungen der Nutzung von der genannten Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnnutzung auszugehen. Dies ist bei der Beurteilung der Lärmquellen wie Parkplatzverkehr, Warenanlieferung, sonstiger Einzelschallquellen wie Lüf-

tungsanlagen oder der Bewertung der Spitzenpegel jeweils im Einzelfall gem. TA Lärm zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine vorbeugenden Festsetzungen zum Schallschutz der angrenzenden Wohnnutzung getroffen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung und der zugehörigen Nebenanlagen. Der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist vom Umfang typisch für Einzelhandelsstandorte mit entsprechend großen Stellplatzflächen für die Kunden. Nur am Rande des Grundstückes im Bereich der Grundstücksgrenzen bestehen noch unversiegelte Flächen, die mit einzelnen Bäumen und ansonsten flächendeckend mit Bodendeckern bepflanzt sind.

Die Umgebung wird nahezu ausschließlich zu Wohnbauzwecken genutzt und ist entsprechend bebaut, wobei die Freiflächen in der Regel einen Ziergartencharakter aufweisen. Des Weiteren ist die Umgebung durch den Bergweg und das entsprechend hohe Verkehrsaufkommen geprägt. Der ursprüngliche Landschaftscharakter ist kaum mehr zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

8.2 PLANUNG

Für das Plangebiet wird aus Gründen des Bestandsschutzes festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen für die Pkws mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) mit 14/16 cm Stammumfang zu bepflanzen sind, wobei ein Baum pro fünf Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Weiterhin sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) standortheimische Laubgehölze oder Bodendecker zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss*. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Einzelhandelsunternehmen auch zukünftig entsprechend der Möglichkeiten in die Umgebung einfügt.

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m²

überschreitet. Der vorliegende Entwurf weist eine zulässige Grundfläche von ca. 5.360 m² aus. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Somit gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen vorhanden, so dass bei Bedarf an diese angeschlossen werden kann.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind derzeit schon zur **Oberflächenentwässerung** an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Flächen werden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 gewerblich genutzt und sind vom Umfang her typisch für Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte großflächig bebaut und versiegelt.

Durch die Festsetzungen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht erweitert, so dass mit Abflussverschärfungen nicht zu rechnen ist. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind bei Bedarf im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die **Abfallentsorgung** mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

10 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

11 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Sondergebiete	0,894 ha
Gesamter Geltungsbereich	0,894 ha

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 24.06.2009

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

(Siegel)

Diese Ausfertigung der Begründung
(19 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

Lohne, den

Siegel)

.....
Unterschrift