

Urschrift

B e g r ü n d u n g
= = = = =

zum Bebauungsplan Nr. 50 A für das Gebiet
"Dinklager Straße/Bahnhofstraße/Nebenbahn Lohne - Dinklage"
- 1. Änderung -

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466) ist für den Bebauungsplan Nr. 50 A - 1. Änderung - maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 5 f).

1.2 Verfahrensablauf

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Lohne hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 02.08.1994 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 A beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 50 A ist seit dem 04.09.1987 rechtsverbindlich. Dieser sah bisher vor, großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² (z. B. Supermarkt, Verbrauchermarkt) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Diese textliche Festsetzung Nr. 4 wurde seinerzeit getroffen, um der Gefahr negativer Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Innenstadt durch großflächige Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte entgegenzuwirken.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer eines im Plangebiet ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes hat beantragt, die textliche Festsetzung Nr. 4 aufzuheben, da die Sanierung der Innenstadt weitestgehend abgeschlossen und der Schutz des Sanierungsgebietes nicht mehr erforderlich sei.

Im Hinblick auf die in den letzten Jahren erfolgte städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtbereiches westlich der Bahnlinie Delmenhorst - Hesepe wurde die bisherige Reduzierung auf 400 m² Verkaufsfläche wegen der diesbezüglichen Versorgungsfunktion als zu weit gehend angesehen und eine Erhöhung auf 700 m² für vertretbar gehalten und beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 50 A - 1. Änderung - haben in der Zeit vom 15.05. bis 16.06.1995 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Nachträglich hat jedoch eine im Plangebiet 50 A ansässige Firma den Antrag gestellt, eine Erhöhung der Lebensmittelverkaufsfläche auf 1.500 m² vorzusehen. Die Firma begründet dieses damit, daß sie wegen der im Bebauungsplan Nr. 50 A festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkung für Lebensmittel in ihrem Markt in Lohne nur ein für ihr Unternehmen untypisches, stark eingeschränktes, lückenhaftes Lebensmittelangebot vorhalten könne. Sie möchte gern, wie in allen ihren anderen Häusern, auch den Verbrauchern im Einzugsbereich der Stadt Lohne ihr gesamtes, umfangreiches Lebensmittelsortiment anbieten.

Dieser Antrag wurde, obwohl nach Ablauf der Auslegungsfrist erst eingegangen, als Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 50 A - 1. Änderung - gewertet.

Aufgrund des begründeten Antrages dieser Firma wurde beraten, inwieweit eine Begrenzung der Verkaufsfläche für Lebensmittel-einzelhandel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 A zwingend ist, zumal in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ebenfalls Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² zulässig sind. Ebenso stellte sich die Frage, inwieweit durch die Begrenzung der Verkaufsfläche von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben das Ziel einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt tatsächlich erreicht werden kann. Die örtliche Lage des Plangebietes scheint für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art prädestiniert zu sein, so daß man auch darüber nachdenken müßte, welche Art von Handelsbetrieben hier erwünscht sind unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtvträglichkeit, wenn der Lebensmitteleinzelhandel nur sehr begrenzt zugelassen werden soll.

Oberstes Ziel der Innenstadtentwicklung in Lohne ist immer noch die seit Beginn der Sanierung angestrebte Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei gleichzeitiger Erhöhung der dortigen Einkaufsqualität.

Für die Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit Lohnes als Mittelzentrum ist gerade diese Zielsetzung von besonderer Bedeutung, daher scheint es bedenklich, Handelsbetriebe im Plangebiet uneingeschränkt zuzulassen bzw. durch die Ausweisung von Sondergebieten (SO) Verkaufsflächen für Lebensmittelmärkte von 1.500 m² zuzulassen. Eine Ausweisung von SO-Flächen im Plangebiet 50 A ist nicht mit den Zielsetzungen der Stadt Lohne vereinbar. Auch aus verkehrstechnischer Sicht würden sich durch die Ausweisung von Sondergebieten die bereits heute existenten Probleme verschärfen. Eine Ausweisung von Sondergebieten wird daher ausgeschlossen.

Während der 2. öffentlichen Auslegung wies die IHK völlig zu Recht darauf hin, daß eine weitaus größere Nutzungsmöglichkeit als 1.000 m² Verkaufsfläche gegeben wäre, falls seitens des Antragstellers für ein Vorhaben der Nachweis gelänge, daß wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gegeben sind (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Ein solches Vorhaben ohne wesentliche Auswirkungen, d. h. auch ohne Auswirkungen auf die Innenstadt Lohnes, wäre dann ja auch mit den Zielsetzungen der Stadt Lohne vereinbar und könnte damit im Plangebiet Nr. 50 A - 1. Änderung - zugelassen werden.

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß sowie durch den Verwaltungsausschuß hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 14.12.1995 beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 50 A keine Begrenzung der Verkaufsfläche für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch keine Ausweisung eines Sondergebietes vorzunehmen, die die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² erlauben würde.

Der Bebauungsplan Nr. 50 A wird dahingehend geändert, daß die textliche Festsetzung Nr. 4 (bisherige Begrenzung der Verkaufsfläche auf 400 m² für Lebensmitteleinzelhandel) aufgehoben wird.

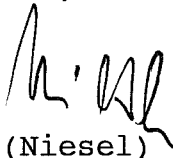
3. Planungsraum

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 A.

H i n w e i s:

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 14.12.1995



(Niesel)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.



(Stüber)

Hat vorgelegen

Vechta, den 28.02.96

