

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Stadt Lohne

Landkreis Vechta

Inhalt

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsanlass
2. Lage und Größe des Geltungsbereichs
3. Planungsrechtliche Situation
4. Ziel der Planung
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung
7. Immissionssituation
8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
9. Verkehrliche Erschließung
10. Eisenbahnrechtliche Belange
11. Ver- und Entsorgung
12. Denkmalschutz
13. Altablagerungen

II. PLANZEICHNUNG

III. PRÄAMBEL

IV. VERFAHRENSVERMERKE

V. ANLAGEN

II. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsanlass

Im anstehenden Plangebiet haben sich in den vergangenen Jahren grundlegende Veränderungen ergeben. So hat die Deutsche Bahn ihre nicht mehr benötigten Flächen im Umfeld des Lohner Bahnhofes privatisiert. Gleichzeitig erfolgte im Rahmen der Stadtsanierung eine Verlegung der Bäuerlichen Absatz- und Bezugsgenossenschaft in ein Industriegebiet. Damit stehen diese Flächen für eine Neunutzung zur Verfügung. Aufgrund ihrer günstigen Lage am Rande der Lohner Innenstadt muß die Nachfolgenutzung diesem besonderen Standort entsprechen.

Nach dem Willen der Stadt Lohne sollen deshalb die frei gewordenen Flächen, ergänzt durch ebenfalls zur Disposition stehende Areale an der Keetstraße, für die Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers genutzt werden. Damit soll die Funktion Lohnes als „Einkaufsstadt“ gestärkt werden.

Gleichzeitig sollen die Flächen zwischen dem neuen Fachmarkt-Center und dem Stadtkern hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung der Neustrukturierung angepaßt werden.

Der beschriebene Strukturwandel in der nordwestlichen Innenstadt Lohnes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ planungsrechtlich abgesichert.

Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne die beabsichtigte Entwicklung in Teilbereichen nicht abdecken, soll dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 geändert werden.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 38. Flächennutzungsplanänderung umfaßt Flächen östlich der Eisenbahnlinie Bremen - Osnabrück zwischen „Keetstraße“ im Norden und „Bahnhofstraße“ im Süden. Betroffen sind insbesondere der Bahnhof Lohne mit seinen angrenzenden Flächen (Zentraler Omnibusbahnhof, Park + Ride - Anlage / Bike + Ride - Anlage), der Standort des Industriemuseums, die daran angrenzenden gewerblich genutzten Flächen (Korkfabrik, Bürogebäude) an der „Raiffeisenstraße“, der Sammelparkplatz mit Parkpalette östlich der „Raiffeisenstraße“ und Brachflächen nördlich der Korkfabrik zwischen Bahnlinie und „Raiffeisenstraße“.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne sieht für den anstehenden Änderungsbereich zur Zeit entlang der Bahnlinie einen ca. 30 m breite „Fläche für Bahnanlagen“ vor, die sich im nördlichen Bereich auf ca. 7 m verjüngt. Darin enthalten ist auch das Bahnhofsgelände. Der Bahnhofsvorplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Zwischen der „Fläche für Bahnanlagen“ und der „Raiffeisenstraße“ enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen (G)“, die im Süden von der „Küstermeyerstraße“ und im Norden von einer Straßenfläche (Flurstück 273/17) begrenzt werden.

Der Parkplatz mit Parkpalette östlich der „Raiffeisenstraße“ wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird darüber hinaus westlich der „Raiffeisenstraße“ vom Bebauungsplan Nr. 19 und östlich davon vom Bebauungsplan Nr. 19 A abgedeckt. Deren Inhalte werden jedoch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ überplant und sind daher für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr relevant.

4. Ziel der Planung

Die in Kapitel 3 aufgeführten Entwicklungsvorgaben für den anstehenden Änderungsbereich müssen aus heutiger Sicht revidiert werden.

Wie oben bereits angeführt, ist die Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers auf den Flächen nördlich der Korkfabrik bzw. der Parkpalette zwischen Bahnlinie und „Keetstraße“ vorgesehen. Damit erfährt die Einkaufszone im Lohner Stadtkern eine räumliche Erweiterung, die aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig ist.

Aufgrund der Stadtentwicklung in den letzten 15 Jahren, die durch eine starke Zunahme der Bevölkerung (Zuwachs von 5.700 Einwohnern zwischen 1990 und 2004) und durch die Neuansiedlung einer Vielzahl von Industrie- und Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist, hat die Stadt Lohne ihre Stellung als Mittelzentrum gefestigt. Die damit verbundene Versorgungsaufgabe für die Stadt und das Umland kann nur erfüllt werden, wenn neben der Qualitätssteigerung im Stadtkern auch ausreichende Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Quartier zwischen „Bahnhofstraße“, Bahnlinie und „Keetstraße“ steht ein aus städtebaulicher Sicht geeignetes Areal für die Innenstadterweiterung zur Verfügung. Die räumlich - funktionale Verbindung zur Altstadt ist gegeben, es bestehen Möglichkeiten der Verkehrsanbindung und die Flächen stehen für eine Umnutzung kurzfristig zur Verfügung.

Mit der Realisierung des Fachmarkt-Centers wird die Umstrukturierung des neuen Innenstadtbereiches eingeleitet. Mittelfristig wird auch eine Veränderung der Bau- und Nutzungsstruktur in den Bereichen zwischen Fachmarkt-Center und Altstadt angestrebt.

Die anstehende Flächennutzungsplanänderung soll die beschriebenen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne, soweit sie sich derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herleiten lassen, bauleitplanerisch vorbereiten.

Im einzelnen ist vorgesehen, die derzeitigen Gewerblichen Bauflächen (G), die „Flächen für Bahnanlagen“ und die öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) in Gemischte Bauflächen (M) zu ändern. Weiterhin sollen der zwischenzeitlich entstandene Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie die Park + Ride - Anlage / Bike + Ride - Anlage im Umfeld des Bahnhofes planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, die weitere städtebauliche Entwicklung in der nordwestlichen Innenstadt zu steuern. Mit den Darstellungen sollen folgende Zielsetzungen erreicht bzw. unterstützt werden:

- Stärkung der Mittelzentrumsfunktion der Stadt Lohne, insbesondere zur Verhinderung eines Ungleichgewichtes mit dem benachbarten Mittelzentrum Vechta,
- Erfüllung der Versorgungsaufgabe für Stadt und Einzugsbereich,
- Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in Lohne (größere Auswahl, Förderung des Einkaufserlebnisses),
- Bereitstellung von Flächen für innenstadtrelevante Nutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstiger Einzelhandel, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, Gastronomie),
- Planungsrechtliche Absicherung der für die Stadt und das Umland wichtigen Verkehrseinrichtungen ZOB und Park + Ride - Anlage / Bike + Ride - Anlage.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Es erfolgt nunmehr für das überwiegende Plangebiet die Darstellung von Gemischten Bauflächen (M) gemäß § 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Ergänzend dazu werden der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie die Park + Ride - Anlage / Bike + Ride - Anlage als Verkehrsflächen mit der jeweils entsprechenden besonderen Zweckbestimmung dargestellt.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm 2002

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2002) wird der Stadt Lohne die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg sowie Bremen im Norden und Osnabrück im Süden. Als weiteres Mittelzentrum im Landkreis fungiert die Stadt Vechta.

Hinsichtlich der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels nennt das LROP 2002 unter anderem folgende Ziele:

- C.1.6.03 Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

Diesen Vorgaben wird bei der geplanten Ansiedlung des Fachmarkt-Centers entsprochen.

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel erfolgt zurecht in Lohne, da die Stadt im System der Zentralen Orte die Stellung eines Mittelzentrums einnimmt. Bei der Dimensionierung der neuen Flächen wurden das zentralörtliche Versorgungspotential, die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und die innergemeindliche Zentrenstruktur berücksichtigt (siehe hierzu die Ausführungen zu Ziel 1.3.04 des Regionalen Raumordnungsprogrammes, Seite 7ff dieses Erläuterungsberichtes).

Bei dem vorgesehenen Baugrundstück am Rande des Stadtkerns handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Mit dem Bahnhof Lohne und dem Zentralen Omnibus-Bahnhof, die sich in direkter Nachbarschaft zum neuen Fachmarkt-Center befinden, bestehen ausgezeichnete Anbindungen an das ÖPNV-Netz.

Regionales Raumordnungsprogramm 1991 für den Landkreis Vechta

Explizite Flächenzuweisungen (z. B. Vorranggebiete oder Gebiete mit besonderer Bedeutung) enthält das RROP für den Geltungsbereich nicht.

Das RROP 1991 formuliert folgende regionale Ziele der Raumordnung, die für die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung von Belang sind:

- 1.3.01 In den Mittelzentren Vechta und Lohne sind die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.
- 1.3.04 Durch Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die vorhandenen, gewachsenen und derzeit als weitgehend ausgeglichen anzusehende Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 2.0.08 Es ist alles zu veranlassen, damit neue qualifizierte Arbeitsplätze in den unterschiedlichsten Branchen angeboten werden. Für die durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung vermehrt auf den Arbeitsmarkt drängenden jungen Arbeitskräfte sind besondere Anstrengungen notwendig und vor allem in zukunftsorientierten Branchen qualifizierte Arbeitsplätze anzubieten.
- 7.2.01 Der öffentliche Personennahverkehr ist im Landkreis Vechta als Alternative zum Individualverkehr zu sichern.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Darstellungen der 38. Flächennutzungsplanänderung sich den Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“, der zum Teil aus der 38. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

Zu Ziel 1.3.01

Durch die Zuordnung der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums kommt der Stadt Lohne eine besondere Versorgungsaufgabe zu. Sie hat für das Stadtgebiet und ihren Einzugsbereich Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs vorzuhalten.

Dieser Aufgabe ist die Stadt Lohne in der Vergangenheit bereits nachgekommen, in dem sie die Voraussetzungen für eine entsprechende Handels- und Dienstleistungsstruktur geschaffen hat. Aufgrund der rasanten Bevölkerungsentwicklung in Lohne und auch in den Gemeinden im Einzugsbereich muß der Versorgungsgrad weiter ausgebaut werden. Es sind deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Betrieben zu schaffen, deren Angebot bzw. Sortiment über den allgemeinen, täglichen Grundbedarf hinaus geht.

Aus städtebaulichen Gründen und zwecks Stärkung des Versorgungsstandortes Innenstadt hat sich die Stadt Lohne dafür entschieden, die notwendigen Flächen im Quartier zwischen „Bahnhofstraße“, Bahnlinie und „Keetstraße“ bereitzustellen und diese im Flächennutzungsplan als Gemischten Bauflächen (M) darzustellen. In dem im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ werden daraus Kerngebiete (MK) entwickelt.

Insbesondere die geplante Ansiedlung des Fachmarkt-Centers läßt erwarten, dass dort ergänzende Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs ihren Standort finden. Somit wird dem Ziel 1.3.01 des RROP entsprochen.

Zu Ziel 1.3.04

Das geplante Fachmarkt-Center stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des RROP dar. Die dafür benötigten Flächen liegen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches dieser 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die restlichen Flächen bis zur „Keetstraße“ stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits Gemischte Bauflächen (M) dar. Für den gesamten Standort sieht der Bebauungsplan Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO vor.

Es ist nunmehr zu prüfen, ob durch die Ansiedlung des Fachmarkt-Centers die vorhandenen Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden. Um hierfür eine gesicherte Grundlage für die Abwägung zu erhalten, hat die Stadt Lohne ein Gutachten beim Büro **Junker und Kruse - Stadtforschung - Stadtplanung, Markt 5, 44137 Dortmund** in Auftrag gegeben, das im April 2002 vorgelegt wurde.

In diesem Gutachten (siehe **Anlage 1**) wird zunächst die Situation und Angebotsstruktur des Lohner Einzelhandels analysiert. Weiterhin werden die Ergebnisse einer Haushalts- und Passantenbefragung dargestellt. Es folgt eine städtebauliche Betrachtung der Lohner Innenstadt und damit des Hauptgeschäftsbereiches. Im Anschluß daran erfolgt eine Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale und eine Beurteilung möglicher Potenzialflächen. Schließlich werden Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) gegeben.

Das Einzelhandelskonzept orientiert sich an folgenden Leitlinien:

- Forcierung der innerörtlichen Entwicklung
- Maßvolle Handelsentwicklung im Außenbereich
- Erhalt und Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung

Ergänzend dazu werden die folgenden Schlüsselempfehlungen für die Handelsentwicklung gegeben (vgl. Seite 9):

Konzentration auf die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums

Die Lohner Innenstadt stellt gegenwärtig den Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet dar und ist der einzige Standortbereich, der den Ansprüchen an Erlebniseinkauf mit vertretbarem Realisierungsaufwand gerecht werden kann. Auch ist dort ein entsprechend umfangreiches Flächenpotenzial vorhanden, was insgesamt zur Stärkung und langfristigen Sicherung des zentralen Einkaufsbereiches Lohnes beitragen kann.

Vermeidung von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel an dezentralen Standorten

Die weitere Zersplitterung der Einzelhandelsbereiche führt dazu, dass die Vielfältigkeit des Angebotes insbesondere im zentralen Einkaufsbereich, zwangsläufig eingeschränkt wird. Der autoorientierte und räumlich diffuse Versorgungseinkauf wird dann entgegen dem Trend zur Erlebnisorientierung zunehmen, mit der Konsequenz, dass das Einkaufserlebnis vermehrt in anderen Städten nachgefragt wird und die Kaufkraft abfließt. daher sind die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale der zentrenrelevanten Sortimente im Hauptgeschäftsbereich bzw. unmittelbar anschließend zu realisieren und die zentrenrelevante Handelsentwicklung an dezentralen Standorten auszuschließen.

Diesen Empfehlungen zur Standortwahl hat sich die Stadt Lohne angeschlossen. Die 38. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ sind Ausdruck dieser Entwicklungsstrategie.

Hinsichtlich der Frage nach ausgeglichenen Versorgungsstrukturen ist die im Gutachten vorgenommene Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale von Belang. Seitens der Gutachter wurde eine Prognose darüber erstellt, welcher voraussichtliche zusätzliche quantitative Verkaufsflächenbedarf in der Stadt Lohne bis zum Zeitraum 2005 bzw. 2010 zu erwarten ist. Die ermittelten Zahlen sind als Orientierungsrahmen zu verstehen, wobei sowohl eine „realistische Variante“ als auch eine „optimistische Variante“ dargelegt wird. Die Grundlagen und Annahmen (z. B. Einzugsbereich, Kaufkraft, Flächenproduktivität, Konsumverhalten) für die Prognose sind im Gutachten auf den Seiten 87 bis 90 ausführlich dargestellt.

Die auf Seite 9 dokumentierte Tabelle 19 aus dem Gutachten (Seite 98) zeigt die prognostizierten Verkaufsflächenpotenziale, gegliedert nach Warengruppen für den Prognosehorizonte 2005 und 2010 auf.

Die Gutachter kommen hinsichtlich des zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfs zu folgendem Fazit (vgl. Seite 96f):

Die Potenzialberechnungen für die Jahre 2005 und 2010 verdeutlichen, dass sich bei zunehmender Bevölkerung, einer gesteigerten Kaufkraftbindung in Lohne und einer verbesserten Kaufkraftabschöpfung im umgebenden Einzugsbereich in vielen Warengruppen noch quantitative Verkaufsflächenpotenziale abzeichnen, die es zu erschließen gilt. Die verschiedenen Varianten zeigen dabei den jeweiligen Entwicklungsspielraum auf, der von der Stadt ebenso wie vom Handel in Lohne genutzt werden kann und sollte, um auch langfristig die Attraktivität und Versorgungsbedeutung und somit den zentralörtlichen Rang der Stadt Lohne zu sichern.

Insbesondere in zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zeigen sich bis zum Jahr 2005 bzw. 2010 noch größere quantitative Spielräume, während insbesondere in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die in hohem Maße bereits vorhanden sind, [...] schon heute von insgesamt unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten auszugehen ist.

Festzuhalten gilt es an dieser Stelle nochmals, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale nicht als statische, nicht überschreitbare Richtwerte zu verstehen sind, sondern vielmehr aufzeigen, bis zu welchen Größenordnungen Neuansiedlungen oder Erweiterungen - unter der Prämisse einer städtebaulich integrierten Verortung - unproblematisch erscheinen.

98

Verkaufsflächenpotenziale Lohne - Prognosehorizonten 2005 und 2010

Tabelle 19: Prognostizierte Verkaufsflächenpotenziale 2005 / 2010 - Übersicht über alle Warengruppen

Warengruppe	Bestehende Verkaufsfläche (in m²) 2001	Realistische Variante				Optimistische Variante				Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial
		untere Variante bis 2005 (in m²)	obere Variante bis 2005 (in m²)	untere Variante bis 2010 (in m²)	obere Variante bis 2010 (in m²)	untere Variante bis 2005 (in m²)	obere Variante bis 2005 (in m²)	untere Variante bis 2010 (in m²)	obere Variante bis 2010 (in m²)	
Nahrungs- und Genussmittel	10.800	2.000	2.100	2.200	2.500	2.700	2.900	3.000	3.600	
Gesundheit / Körperpflege	1.850	100	100	100	200	200	300	400	400	
Schreibwaren / Papier / Bucher	1.000	-	100	100	100	100	100	200	200	
Bekleidung / Textilien	11.350	700	1.100	1.100	1.500	1.100	1.600	1.700	2.100	
Schuhe	1.600	-	-	-	-	-	-	-	-	
Spielwaren / Sportartikel / Hobby	2.500	-	300	-	400	-	-	300	400	
Hausrat / Glas / Porzellan	2.400	500	600	600	700	700	800	1.000	1.100	
Unterhaltungselektronik	1.950	500	500	500	600	600	700	800	900	
Uhren, Schmuck, Optik, Lederwaren	1.050	-	-	-	200	100	200	300	400	
Einrichtungsbedarf / Möbel	16.650	-	-	-	-	-	-	100	700	
Baumarktsortimente	16.150	-	-	-	-	-	1.100	1.300	2.500	
Elektrogeräte, Leuchten	1.100	-	100	100	100	100	100	200	200	
Gesamt	68.400	3.800	4.600	4.900	6.300	5.600	7.800	9.900	12.500	

Quelle: Eigene Berechnungen und Erhebungen, gerundete Werte

* nicht zuzuordnende sonstige Waren und Aktionswaren sind nicht Bestandteil dieser Berechnungen

Im geplanten Fachmarkt-Center sollen die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelseinrichtungen realisiert werden. Aus der Aufstellung sind auch die zugehörigen Verkaufsflächen zu entnehmen. Diesen werden die aus der o. a. Tabelle 19 des Gutachtens entnommenen Verkaufsflächenpotenziale gegenübergestellt.

Geplante Nutzungen nach Warengruppen	Neu hinzukommende Verkaufsfläche in qm	Verkaufsflächenpotenziale 2005 (Spielräume aller Varianten)	Verkaufsflächenpotenziale 2010 (Spielräume aller Varianten)
EDEKA - SB Warenhaus Verteilung Food - Non-Food: ca. 70 zu 30	2.000 (Food-Anteil)		
ALDI Lebensmittel - Discounter (900 qm Verkaufsfläche, jedoch nur Betriebsverlagerung)	keine neue Verkaufsfläche		
Kleinere Einzelhandelsgeschäfte	200 bis 300 (Food-Anteil)		
Summe Nahrungs- und Genussmittel:	2.200 bis 2.300	2.000 bis 2.900	2.400 bis 3.600
Non-Food-Anteil EDEKA	800		
5 bis 7 kleinere Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Bäcker, Feinkost, internationale Spezialitäten, Florist, Schreibwaren); genaue Nutzungen noch unbekannt Verteilung Food - Non-Food: ca. 30 zu 70	500 bis 800 (Non-Food-Anteil)		
3 bis 4 Fachmärkte (z. B. Textilien, Schuhe, Baby- und Kinderbedarf, Einrichtungsbedarf, Unterhaltungselektronik); genaue Nutzungen noch unbekannt	2.600 bis 3.200		
Summe sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:	3.900 bis 4.800	1.800 bis 3.700	2.400 bis 5.500
Gesamtsumme:	6.100 bis 7.100	3.800 bis 6.600	4.800 bis 9.100

Ein Vergleich zwischen den vorgesehenen Verkaufsflächen und den ermittelten Verkaufsflächenpotenzialen macht deutlich, dass hinsichtlich der Warengruppe Nahrungs- und

Genussmittel keine Überschreitung der aufgezeigten Spielräume zu verzeichnen ist. Auch bei den sonstigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (also Gesundheit/Körperpflege, Schreibwaren/Papier/Bücher, Bekleidung/Textilien, Schuhe, Spielwaren/Sportartikel/Hobby, Hausrat/Glas/Porzellan, Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck/Optik/Lederwaren) sind keine Überschreitungen zu erwarten, wenn man den Prognosehorizont 2010 zu Grunde legt.

Damit wird deutlich, dass durch die Ansiedlung des Fachmarkt-Centers mit seinen Einzelnutzungen lediglich bestehende bzw. sich abzeichnende Versorgungsdefizite für die Stadt und ihren Einzugsbereich ausgeglichen werden. Eine Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist demnach nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist die Größenordnung der neu hinzukommenden Verkaufsfläche mit ca. 6.100 bis 7.100 qm im Verhältnis zu den bereits in Vechta, dem anderen Mittelzentrum des Landkreises Vechta, realisierten Verkaufsflächen (z. B. Einkaufszentrum Vechta-West - Famila-Center) als vergleichsweise gering einzuordnen. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Vechta von der Neuansiedlung des Fachmarkt-Centers in Lohne nur unwesentlich berührt werden.

Somit wird dem Ziel 1.3.04 des RROP entsprochen.

Zu Ziel 2.0.08

Durch die Ansiedlung des Fachmarkt-Centers und die angestrebten Nutzungsveränderungen im Übergangsbereich zur Altstadt erwartet die Stadt Lohne die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor. Somit wird dem Ziel 2.0.08 des RROP entsprochen.

Zu Ziel 7.2.01

Die anstehende Flächennutzungsplanänderung sichert die bestehenden Standorte des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) und der Park + Ride - Anlage / Bike + Ride - Anlage planungsrechtlich ab. Diese ergänzenden Einrichtungen zum öffentlichen Personennahverkehr im Landkreis Vechta sind aufgrund ihrer Verknüpfungsfunktion mit dem Individualverkehr geeignet, einen Beitrag zur angestrebten Sicherung des ÖPNV zu leisten. Somit wird dem Ziel 7.2.01 des RROP entsprochen.

7. Immissionssituation

Geruchsimmissionen

In relevanter Nähe des anstehenden Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Hof der Erbgemeinschaft Bröring), der auch Tierhaltung (Mastschweine und Rinder) betreibt. Aufgrund dieser Tatsache ist zu prüfen, ob die vom Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen zu erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Bereich des geplanten Fachmarkt-Centers führen.

Um die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes und den Schutzanspruch der Bauwilligen im Plangebiet entsprechend würdigen zu können, hat die Stadt Lohne im Vorfeld dieser Bauleitplanung beim TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg ein entsprechendes Geruchsgutachten in Auftrag gegeben (siehe **Anlage 2**).

Ausgehend von der derzeitigen Situation hinsichtlich des Viehbestandes, der Stalltechnik und der Lage des betroffenen Hofes wurde im Gutachten eine Prognose der Geruchsmissionen nach den Vorschriften der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erstellt. Weiterhin wurde geprüft, in wieweit Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Bröring durch die Umsetzung der anstehenden Bauleitplanungen (38. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“) beeinflusst werden.

Für einen Immissionsort ist nach GIRL der Anteil der Geruchsstunden an den Gesamtstunden eines Jahres zu ermitteln. Als Geruchsstunde zählen alle Zeitstunden, in denen die Geruchswahrnehmungsschwelle von 1 GE/ m³ an mindestens 10 % also 6 Minuten, überschritten wird. Die Immissionskenngröße I gibt den relativen Anteil der Geruchsstunden eines Jahres an. I = 0,10 bedeutet z. B., dass Geruchsstunden an 10 % der Jahresstunden auftreten.

Für die geplante Gemischte Baufläche (M) bzw. das daraus zu entwickelnde Kerngebiet (MK) ist gemäß GIRL der Immissionswert IW = 0,10 als Grenzwert relevant.

Zur praktischen Handhabung ist gemäß GIRL das Beurteilungsgebiet mit Hilfe eines Rasters in quadratische Beurteilungsflächen zu unterteilen. Für den anstehenden Fall wurde eine Rastergröße von 20 m x 20 m gewählt. Für jeden der Quadranten wurde die Immissionskenngröße I ermittelt. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung wurden sodann in eine Karte im Maßstab 1 : 2.000 übertragen (siehe Seite 12 des Gutachtens). Als Beurteilungsgebiet wurde der im Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzte überbaubare Bereich zu Grunde gelegt. Die sich nördlich anschließenden Stellplatzflächen sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass im Beurteilungsgebiet (überbaubarer Bereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100) lediglich zwei Quadranten an der Nordwestseite den Immissionsrichtwert von IW = 0,10 nicht einhalten, sondern eine Immissionskenngröße von I = 0,11 aufweisen. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass auch Teilbereiche der sich nördlich anschließenden Stellplatzflächen von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen betroffen sind.

Die leichte Überschreitung des Richtwertes um 0,01 in einem Teilabschnitt des überbaubaren Bereiches sieht die Stadt Lohne im Rahmen ihrer Gesamtabwägung zu der Problematik aus folgenden Gründen als vertretbar an:

1. Der von der Überschreitung des Richtwertes betroffene Bereich umfaßt lediglich eine Fläche von 800 qm und ist damit größtmäßig als sehr gering einzustufen.
2. Von der Überschreitung sind keine Flächen für Wohnnutzung betroffen, sondern nur Lagerräume des geplanten Fachmarkt-Centers.
3. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Ausbreitungsberechnung gewisse Sicherheitsfaktoren gegenüber einem genauen Messverfahren beinhaltet.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt Lohne, auf den ebenfalls von einer Überschreitung des Grenzwertes gemäß GIRL betroffenen Stellplätzen keine bauliche Entwicklung (Hochbauten mit immissionsempfindlichen Nutzungen) zuzulassen.

Erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind demnach im Bereich des geplanten Fachmarkt-Centers nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Der Bereich der 38. FNP-Änderung wird an der Westseite von der Bahnstrecke Bremen - Osnabrück tangiert. Aufgrund der vergleichsweise geringen Zugfrequenz und dem verminderten Schutzanspruch eines Kerngebietes (MK) werden die relevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 / 45 dB tags / nachts im Kerngebiet eingehalten.

Lärmemissionen

Teilbereiche dieser FNP-Änderung werden den Standort für das geplante Fachmarkt-Center bilden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ wurden die damit verbundenen Lärmemissionen gutachterlich ermittelt und ihre Auswirkungen auf den Schutzanspruch anderer Nutzungen in der Nachbarschaft geprüft.

Berücksichtigt wurden dabei sowohl die anlage- und betriebsbedingten Emissionen als auch der Straßenverkehrslärm. Darüber hinaus gingen bestehende Lärmvorbelastungen in die Prognose ein.

In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die vorgegebenen Tages- und Nachtrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel tags/nachts bei Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Angaben des AG/Planers und bei geeigneter Ausführung der unter Punkt 5 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen für das geplante Fachmarktzentrum eingehalten werden.

8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten, da lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem bestehenden Siedlungsbereich vorgenommen wird.

9. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird von der „Küstermeyerstraße“ und der „Bahnhofstraße“ tangiert. Weiterhin verlaufen Teilabschnitte der „Ladestraße“ und der „Raiffeisenstraße“ durch das Plangebiet.

Eine ausreichende Erschließung für den KFZ-Verkehr ist damit sichergestellt.

Ergänzend zu den Anlagen des KFZ-Verkehrs ist das Plangebiet mit dem Bahnhof Lohne und dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) auch direkt an den ÖPNV angeschlossen

10. Eisenbahnrechtliche Belange

Der Geltungsbereich dieser Änderung tangiert an der Westseite das Gelände der Deutschen Bahn. Aus Sicherheitsgründen ist für den Abschnitt zwischen der Park + Ride - Anlage und der „Keetstraße“ die Errichtung eines Trennungselementes (z. B. Leitplanke, Mauer) entlang des Bahngrundstückes notwendig. Ergänzend dazu ist der Streckenabschnitt durch einen lückenlosen Zaun vor unbefugtem Zutritt zu schützen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für elektrischen Strom, Wärmeversorgung, Wasser und Kommunikation kann sichergestellt werden. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsleitungen nicht beschädigt und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch die Energieversorgung Weser - Ems (EWE) AG sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverband. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen soll durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg vorgenommen werden.

Das Abwasser wird in das Kanalisationsnetz der Stadt Lohne abgeleitet. Für die anfallenden Mengen bietet die örtliche Kläranlage ausreichend Reserven. Das Oberflächenwasser

wird ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet. Dabei ist eine schadlose Abführung des Regenwassers zu gewährleisten. Ggf. sind entsprechende Retentionsmaßnahmen durchzuführen.

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Vechta durchgeführt. Insbesondere wird auf den bestehenden Anschluß- und Benutzerzwang an die öffentliche kommunale Abfallentsorgung hingewiesen. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

Die Stadt Lohne wird als Trägerin des Brandschutzes für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei werden die einschlägigen Fachregelwerke Berücksichtigung finden. Zur Sicherung einer ausreichenden abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung sollen die erforderlichen Einrichtungen, soweit noch nicht vorhanden, hergestellt und unterhalten werden. Dazu sollen rechtzeitig Abstimmungen mit der Hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und dem OOWV erfolgen.

12. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigungen zu sichern und unverändert zu belassen.

13. Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne der Abfallgesetzgebung sind nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Die ehemaligen Bahnflächen und die der Bäuerlichen Absatz- und Bezugsgenossenschaft wurden fachgerecht beräumt. Falls sich trotzdem innerhalb des Plangebietes Hinweise auf Altablagerungen ergeben, sind diese dem Landkreis Vechta - Untere Bodenschutzbehörde - anzuzeigen.

einfügen Planzeichnung (liegt bereits vor)

III. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lohne diese 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Erläuterungen, beschlossen.

Lohne, den 6. Juli 2004

Stadt Lohne

(Siegel)

gez. Gritzka
Gritzka

Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuss Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10. April 2001 die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5. März 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Lohne, den 6. Juli 2004

gez. Kröger
Kröger

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 : 1.000 (Verkleinerung auf 1 : 2.500)

Planverfasser

Der Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSGRUPPE ASTO
LINDENALLEE 4, 26122 OLDENBURG, TELEFON: 0441 - 77331

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20. April 2004 dem Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. Mai 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichtes haben vom 24. Mai bis 25. Juni 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Kröger
Kröger

Lohne, den 6. Juli 2004

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 38. Flächennutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 6. Juli 2004 beschlossen.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Kröger
Kröger

Lohne, den 6. Juli 2004

Genehmigung

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az. 204.12-21101-60006/38) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

..Siegel

(Siegel)

Bezirksregierung
Weser - Ems
gez. Goebel

Genehmigungsbehörde

Oldenburg, den 23.08.04

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 02.10.2004 im Amtsblatt in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am 02.10.2004 wirksam geworden.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Lohne, den 05.10.2004

gez. Kröger
Kröger

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Lohne, den

Kröger

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

.....
Bürgermeister

V. ANLAGEN

Anlage 1

Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept Lohne

Verfasser: JUNKER + KRUSE - Stadtforschung - Stadtplanung
Markt 5, 44137 Dortmund

Anlage 2:

Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 in Lohne
zu Geruchsmissionen hervorgerufen durch den
landwirtschaftlichen Betrieb der Erbgemeinschaft Bröring

Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ
Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Ausfertigung dieses Erläuterungsberichtes (21 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 08.10.2004

STADT LOHNE
Bürgermeister
im Auftrag

Nuxoll

(Siegel)