

Stadt Lohne

Landkreis Vechta

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES `80

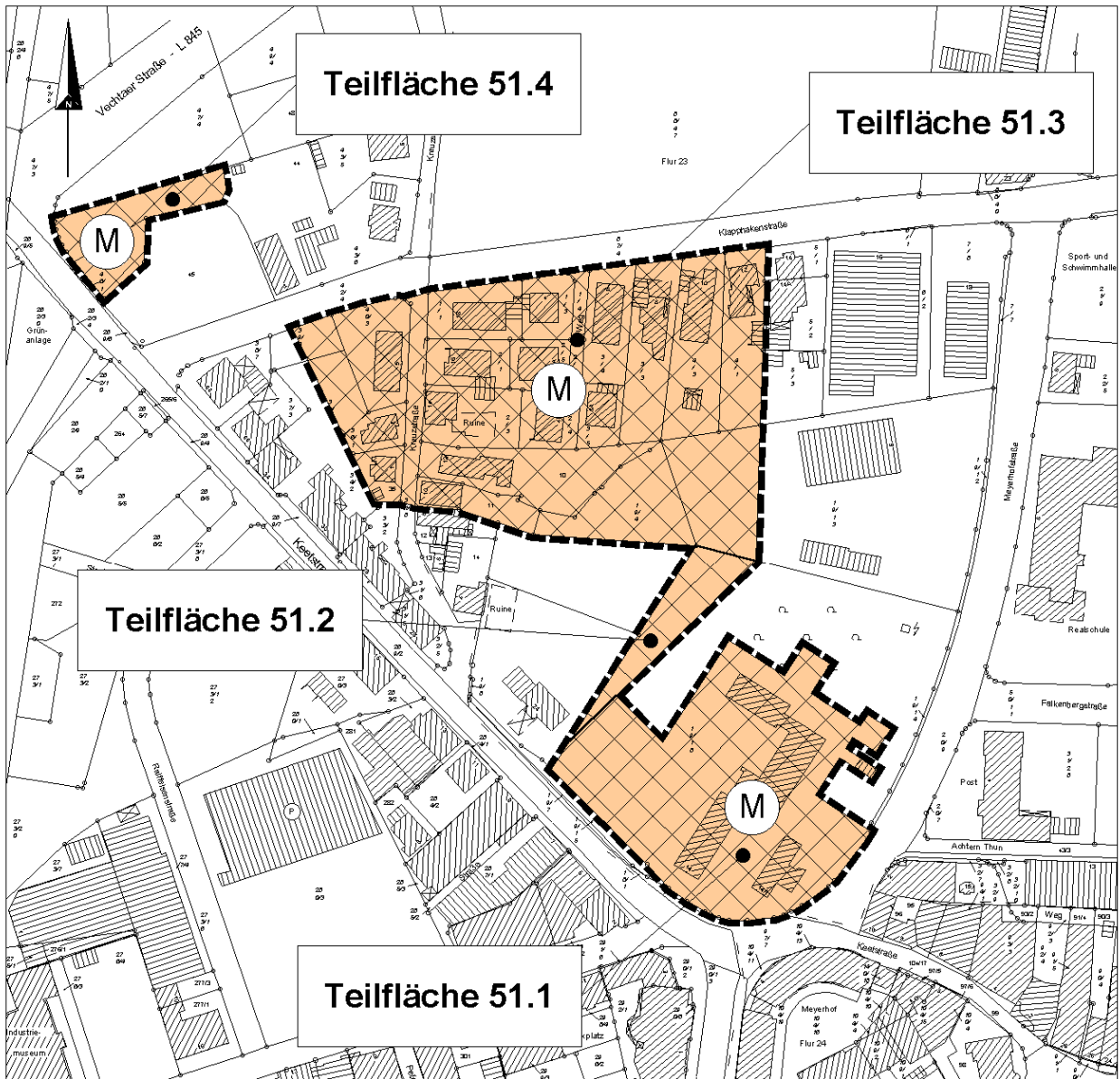
Bereich zwischen Keetstraße, Meyerhofstraße und Klapphakenstraße

Fassung zum Feststellungsbeschluss vom 23.05.2006

Inhalt

- I. PLANZEICHNUNG**
- II. PRÄAMBEL**
- III. VERFAHRENSVERMERKE**

I. PLANZEICHNUNG

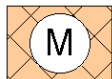


Stadt Lohne, Landkreis Vechta

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab: 1 : 2.500

Planzeichenerklärung



Gemischte Baufläche



Änderungsbereich

II. PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z.Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Erläuterungen (Begründung), beschlossen.

Lohne, den 23.05.2006

.....
Bürgermeister

(Siegel)

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 23.05.2006

i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 dem Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 08.08.2005 bis 16.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 23.05.2006

i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 dem geänderten Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 20.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 23.05.2006

i.A.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 nebst Begründung in seiner Sitzung am 23.05.2006 beschlossen.

Lohne, den 23.05.2006

i.A.

Genehmigung

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne ist mit Genehmigungsverfügung (Az.) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Vechta, den

Siegel

.....
Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az. s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Lohne, den

i.A.

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne ist damit am wirksam geworden.

Lohne, den

i.A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i.A.

Planunterlage

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

Planverfasser

Der Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSGRUPPE ASTO

EMMA-RITTER-WEG 4, 26133 OLDENBURG, TELEFON: 0441 - 83435

IV. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stammt aus dem Jahr 1980. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Entwicklungsvorgaben müssen aus heutiger Sicht revidiert werden, da die Stadt Lohne zwischenzeitlich eine neue Entwicklungsstrategie für ihren Stadtkern verfolgt. So sollen zukünftig Einzelhandelsbetriebe und sonstige zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs, weitgehend im Stadtzentrum konzentriert werden. Dadurch erwartet sie eine merkliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und eine wirksame Stärkung des Einkaufsortes Lohne. Eine Handelsentwicklung im Außenbereich soll nur noch in sehr maßvollem Umfang erfolgen. Neben der Qualitätssteigerung im bisherigen Stadtkern ist es auch notwendig, diesen räumlich zu erweitern, um so ausreichende Kapazitäten für Neuansiedlungen vorzuhalten.

Damit folgt die Stadt Lohne den Ergebnissen des Gutachtens „Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept Lohne“, das vom Büro **Junker und Kruse - Stadtfor-**
schung - Stadtplanung, Markt 5, 44137 Dortmund im April 2002 vorgelegt wurde.

In diesem Gutachten 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 (vgl. Seite 9):

- 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.

Die Ausweitung der innerstädtischen Haupteinkaufszone soll in nördlicher Richtung erfolgen, da hier entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ hat die Stadt Lohne den ersten Schritt zur räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone zwischenzeitlich vollzogen. Durch den Bebauungsplan wird u.a. die Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers südwestlich der *Keetstraße* ermöglicht.

Als Weiterführung dieser Entwicklungsstrategie ist die Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und des in Teilbereichen daraus entwickelten Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ zu sehen. Aufgrund der beabsichtigten Veränderungen südwestlich der *Keetstraße* ist auch eine städtebauliche Neuordnung des nordöstlich angrenzenden Quartiers notwendig. So soll jenseits der *Keetstraße* ebenfalls ein Kerngebiet entwickelt werden, das den nördlichen Abschluss der zukünftigen innerstädtischen Haupteinkaufszone bildet. Insbesondere soll in der Baulücke westlich des *Küstermeyerhofes* die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (LIDL) mit ca. 1.100 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Auch der bereits baulich genutzte Bereich des Hofes *Küstermeyer* soll in das Kerngebiet integriert werden.

Aufgrund der Nähe zum Stadtkern und zwecks einer verträglichen Nutzungsabstufung ist für die nördlich angrenzenden Flächen die Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. Hier soll zum einen das innerstädtische Wohnen gesichert und weiterentwickelt werden, zum anderen ist die Ansiedlung von solchen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, die nicht auf stark frequentierte Standorte angewiesen sind und die hinsichtlich ihrer Betriebsart das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine auf das Wohnen Rücksicht nehmende Nutzungsmischung trägt nach Ansicht der Stadt Lohne zur Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers bei.

Auf dem Grundstück nördlich des Einmündungsbereiches der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße* ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Auch hierfür werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Der beschriebene Strukturwandel in der nordwestlichen Innenstadt Lohnes wird, soweit dies nicht auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes möglich ist, durch die Aufstellung der 51. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 51. Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in die vier Teilflächen 51.1, 51.2, 51.3 und 51.4. Er umfasst Flächen im bereits derzeit weitgehend baulich genutzten Bereich der Hofstelle *Küstermeyer* (Teilfläche 51.1), eine Dreiecksfläche nordwestlich des *Küstermeyerhofes* (Teilfläche 51.2), die sich derzeit als Ruderalfläche darstellt und auch einen geringen Waldanteil umfasst, Flächen südlich der *Klapphakenstraße* (Teilfläche 51.3), die bereits überwiegend bebaut sind und im Süden auch Teile einer Ruderalfläche aufweisen sowie eine Fläche im südöstlichen Einmündungsbereich der *Keetstraße* in die *Vechtaer Straße* (Teilfläche 51.4), die derzeit als Siedlungsgehölz genutzt wird.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 2,33 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne sieht für die Teilbereiche 51.1 und 51.2 zur Zeit „Grünflächen“ vor. Für den Teilbereich 51.3 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „Wohnbauflächen (W)“. Der Teilbereich 51.4 wird in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Carumer Straße / Nordtangente) als „Grünfläche“ dargestellt.

Für die östlich bis zur *Meyerhofstraße* und südwestlich bis zur *Keetstraße* an den Teilbereich 51.3 angrenzenden Flächen sieht der Flächennutzungsplan bereits „Gemischte Bauflächen (M)“ vor. Der Bereich nördlich und nordwestlich der Teilfläche 51.1 (Restliche Fläche des Hofes *Küstermeyer*) wird als „Grünfläche“ dargestellt. Diese Darstellungen sollen erhalten bleiben, da sie der beabsichtigten Entwicklung des Quartiers entsprechen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird darüber hinaus von der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 20 abgedeckt. Dessen Inhalte wurden jedoch bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980 überplant und sind daher für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr relevant.

4. Ziel der Planung

Der Stadt Lohne wurde im Landes-Raumordnungsprogramm die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat sie ein ausreichendes Versorgungsangebot an Waren und Dienstleistungen bereit zu stellen, das dieser zentralörtlichen Funktion entspricht. Gleichzeitig gilt es, die Stadtentwicklung so zu steuern, dass die Attraktivität Lohnes als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt wird. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsstrategie für die Lohner Innenstadt wurde im Kapitel 1 bereits erläutert.

Mit den Quartieren beiderseits der *Keetstraße* steht ein aus städtebaulicher Sicht geeignetes Areal für die Ausweitung der innerstädtischen Haupteinkaufszone 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.

Für den Bereich südwestlich der *Keetstraße* wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 und der sie begleitenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umstrukturierung geschaffen. Die 51. Flächennutzungsplanänderung soll nunmehr die oben beschriebenen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne auch für die Flächen nordöstlich der *Keetstraße* bauleitplanerisch vorbereiten, soweit sie sich derzeit nicht schon aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herleiten lassen.

Mit der Aufstellung der 51. 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:

- Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums,
- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistung als Alternative zu Standorten „auf der grünen Wiese“,
- Städtebauliche Neuordnung des innenstadtnahen Quartiers im Zuge der räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone (Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers durch Bereitstellung von Kerngebietsflächen entlang der *Keetstraße* und durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe in den sich nordöstlich anschließenden Flächen),
- Erfüllung der Versorgungsaufgabe für Stadt und Einzugsbereich durch Bereitstellung von Flächen für innenstadtrelevante Nutzungen,
- Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in Lohne (größere Auswahl, Förderung des Einkaufserlebnisses).

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt geändert:

Bereich	bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Teilfläche 51.1	Grünfläche	Gemischte Baufläche (M)
Teilfläche 51.2	Grünfläche	Gemischte Baufläche (M)
Teilfläche 51.3	Wohnbaufläche (W)	Gemischte Baufläche (M)
Teilfläche 51.4	Grünfläche	Gemischte Baufläche (M)

Es ist vorgesehen, aus den gemäß § 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dargestellten „Gemischten Bauflächen (M)“, im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO sowie Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO zu entwickeln.

Bei der Umwandlung der Grünflächen im Bereich des Hofes *Küstermeyer* wird sichergestellt, dass der historische parkähnliche Baumbestand weitgehend erhalten bleibt. Damit wird seiner ökologischen Funktion, seinem positiven Einfluss auf das Kleinklima im Innenstadtbereich und seiner Bedeutung für das Stadtbild Rechnung getragen. Die dargestellten Bauflächen im Bereich der Teilfläche 51.1 umfassen das derzeit baulich genutzte Areal der Hofanlage und ermöglichen an der Westseite und Nordostseite eine behutsame Weiterentwicklung auf Flächen, die derzeit noch als Grünbereich genutzt werden.

Auch die Teilfläche 51.2 stellt sich derzeit als Grünbereich dar. Hier ist im südlichen Teil eine Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand (Nadelgehölze, aufkommendes Buschwerk) vorzufinden, der nördliche Teil umfasst Flächen des Altholzbestandes des Hofes *Küstermeyer*.

Im Bereich der Teilfläche 51.3 dominiert derzeit noch die Wohnfunktion, wobei vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen (z. B. Fahrschule) vorkommen. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern, der südwestlich und östlich bereits angrenzenden „Gemischten Bauflächen“ und der zu erwartenden Ausstrahlungseffekte durch die Ansiedlung des Fachmarkt-Centers soll der Bereich zukünftig nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern auch weitere gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Durch eine auf das Wohnen Rücksicht nehmende Nutzungsmischung soll das innenstadtnahe Quartiers attraktiver werden. Mit der Darstellung von „Gemischten Bauflächen (M)“ wird die angestrebte Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

Auf dem Grundstück nördlich des Einmündungsbereiches der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße* ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Der dafür notwendige Platzbedarf kann nicht allein durch das bereits als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Flurstück 45 gedeckt werden. Für die Realisierung wird auch das Flurstück 46/2 und ein ca. 10 m breiter Streifen des nördlich angrenzenden Flurstückes benötigt. Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein für die Stadtentwicklung bedeutsames Projekt handelt (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Schließung einer Baulücke, Aufwertung des Standortes *Keetstraße*), unterstützt die Stadt Lohne das Vorhaben.

Das Flurstück 46/2 sowie der 10-m-Streifen (Teilfläche 51.4) werden in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Grünfläche“ dargestellt. Hier wurde im Rahmen des Baues der Umgehungsstraße (L 845) ein Siedlungsgehölz als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt. Mit der jetzt vorgenommenen Darstellung als „Gemischte Baufläche (M)“ soll das o.a. Bauvorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden. Die dadurch entfallende ökologische Kompensationsfläche muss an anderer Stelle ersetzt werden.

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.

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.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Darstellungen der 51. Flächennutzungsplanänderung sich den Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“, der zum Teil aus der 51. 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 durch eine stetig steigende Einwohnerzahl gekennzeichneten 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 hinausgeht.

Aus städtebaulichen Gründen und zwecks Stärkung des Versorgungsstandortes Innenstadt hat sich die Stadt Lohne dafür entschieden, die notwendigen Flächen in den Quartieren beiderseits der *Keetstraße* bereitzustellen und diese im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) darzustellen. In den Bebauungsplänen Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ und Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ werden diese Darstellungen durch die Festsetzung von Kerngebieten (MK) bzw. Mischgebieten (MI) weiter konkretisiert.

Somit wird dem Ziel 1.3.01 des RROP entsprochen.

Zu Ziel 1.3.04

Die Änderungsfläche 51.2 und Teile der Änderungsfläche 51.3 werden im Bebauungsplan Nr. 20 E als Kerngebiet (MK) festgesetzt, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Hier besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Lebensmittel-Discounters (LIDL), dem die Stadt Lohne aus Gründen der Stadtentwicklung (Stärkung der Innenstadt) entsprechen will. Da es sich bei dem LIDL-Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (1.100 qm Verkaufsfläche) handelt, muss die Ansiedlung des LIDL-Marktes auf ihre Verträglichkeit mit dem Ziel 1.3.04 des RROP für den Landkreis Vechta geprüft werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich um eine innerörtliche Betriebsverlagerung handelt. Der bestehende LIDL-Markt hat eine Verkaufsfläche von ca. 600 qm.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E wird aus der Änderungsfläche 51.1 ebenfalls ein Kerngebiet (MK) entwickelt. Da dort die bestehende Siedlungsstruktur beibehalten werden soll und überdies denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Frage nach ausgeglichenen Versorgungsstrukturen ist die im o.a. Gutachten von **Junker und Kruse - Stadtforschung - Stadtplanung** 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 15 dieser Begründung 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.

Warengruppe	Verkaufsflächenpotenziale (in m ²)	
	untere Variante bis 2010 (in m ²)	obere Variante bis 2010 (in m ²)
	3.500	3.600
	400	400
	200	200
	1.700	2.100
	-	-
	300	400
	1.000	1.100
	800	900
	300	400
	100	700
	1.300	2.500
	200	200
Gesamt	9.900	12.500

Wie die Tabelle 19 zeigt, besteht für Nahrungs- und Genussmittel bis zum Jahr 2010 ein zusätzliches Verkaufspotenzial in Höhe von 2.400 qm bis 3.600 qm. Durch das neue Fachmarkt-Center an der Keetstraße werden davon ca. 1.900 qm bis 2.200 qm in Anspruch genommen, so dass für weitere Ansiedlungen eine Reserve von maximal 1.400 qm Verkaufsfläche besteht.

Die geplante Vergrößerung des LIDL-Marktes um ca. 500 qm Verkaufsfläche am neuen Standort ist daher städtebaulich und aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung in Lohne problemlos möglich.

Hinsichtlich der sonstigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente besteht laut Gutachten bis zum Jahr 2010 ein zusätzliches Verkaufspotenzial in Höhe von 2.400 qm bis 5.500 qm. Im geplanten Fachmarkt-Center sollen ca. 4.500 qm Verkaufsfläche für diese Sortimente realisiert werden. Damit besteht noch ein Potenzial an Verkaufsfläche in Höhe von ca. 1.000 qm Verkaufsfläche, das neben anderen Standorten im Stadtgebiet auch im Quartier zwischen *Keetstraße*, *Meyerhofstraße* und *Klapphakenstraße* ausgenutzt werden kann. Ein konkreter Ansiedlungswunsch besteht bereits für die Fläche nördlich des Einmündungsbereiches der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße*. Hier ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes für Fernseh- und Rundfunktechnik mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 qm vorgesehen.

Die Ausführungen zeigen, dass hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen auch nach der Realisierung des Fachmarkt-Centers noch Potenziale in der Stadt Lohne vorhanden sind. Die Ausschöpfung dieser Potenziale soll u. a. im Bereich der 51. FNP-Änderung bzw. des daraus zum Teil entwickelten Bebauungsplanes Nr. 20 E erfolgen. Die dort vorgesehenen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben fügen sich hinsichtlich ihrer geplanten Verkaufsflächengrößen in die im Einzelhandelsgutachten ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ein.

Somit sind Beeinträchtigungen der vorhandenen, gewachsenen und derzeit als weitgehend ausgeglichen anzusehenden Versorgungsstrukturen (Ziel 1.3.04 des RROP für den Landkreis Vechta) nicht zu erwarten. Für die durch die Umsiedlung des LIDL-Marktes frei werdenden Räumlichkeiten besteht derzeit noch kein Nachnutzungskonzept.

Zu Ziel 2.0.08

Durch die Bereitstellung von Flächen für Gewerbeansiedlungen (Kern- und Mischgebiete) erwartet die Stadt Lohne die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor. Somit wird dem Ziel 2.0.08 des RROP entsprochen.

7. Immissionssituation

Geruchsimmissionen

Mit Ausnahme des Hofes Bröring westlich der Bahnlinie Bremen - Osnabrück befinden sich keine landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen oder geruchsemitzierenden Gewerbebetriebe in relevanter Nähe des Plangebietes. Der Mindestabstand zwischen dem Hof Bröring und der Teilfläche 51.4 beträgt ca. 150 m. Die anderen Teilflächen halten einen noch größeren Abstand ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ (Mai 2004) wurde die Geruchsbelastung des tierhaltenden Betriebes Bröring durch den **TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg** bereits gutachterlich untersucht. Aufbauend auf diesem Gutachten wurde in einem Ergänzungsgutachten die Situation im Bereich der Teilfläche 51.4 untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des vorhandenen Tierbestandes und der bestehenden Stalltechnik der Immissionsgrenzwert von $IW = 0,10$ gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) im gesamten Beurteilungsgebiet eingehalten wird. Aufgrund der festgestellten Werte sind dort unzulässige Geruchsimmisionen nicht zu erwarten.

Lärmimmisionen

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird von mehreren innerörtlichen Straßen tangiert, von denen Lärmemissionen ausgehen. Darüber hinaus verläuft die Landesstraße 845 in der Nähe der Teilfläche 51.4. Weiterhin ist als Lärmquelle die Stellplatzanlage des geplanten Fachmarkt-Centers südwestlich der *Keetstraße* zu nennen.

Das Ausmaß dieser Lärmquellen und ihre Auswirkungen auf den Planbereich wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht, das vom TÜV NORD, Bremen angefertigt wurde. Im Ergebnis zeigt sich, dass Teile der von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betroffen sind. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Von den in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetrieben gehen ansonsten keine Lärmemissionen aus, die über das für die jeweilige Nutzungskategorie (MK bzw. MI) zulässige Maß hinausgehen. Damit sind unzulässige durch gewerbliche Nutzungen erzeugte Lärmimmisionen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten

Lärmemissionen

Von den Anlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung werden Lärmemissionen ausgehen. Bei dem Großteil der Nutzungen im späteren

Kern- und Mischgebiet sind jedoch keine außergewöhnlichen Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden sich im Rahmen der für die jeweilige Nutzungskategorie zulässigen Orientierungswerte (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) bewegen. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 20 E vorgenommenen Nutzungsabstufung im Plangebiet selbst und der Abstimmung auf die benachbarten Nutzungsstrukturen sind hier keine Konflikte hinsichtlich des Verkehrs- oder Gewerbelärms zu erwarten.

Allerdings muss der geplante Lebensmittelmarkt (LIDL) an der *Keetstraße* im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer genaueren Untersuchung unterzogen werden, da durch den zukünftigen Besucher- und Lieferverkehr eine wesentliche Änderung der derzeitigen Situation in der Nachbarschaft zu erwarten ist.

8. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gemäß § 2a BauGB ist einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) wurde der erforderliche Umweltbericht erarbeitet. Da die anstehende 51. Flächennutzungsplanänderung die Inhalte dieses Bebauungsplanes zum Teil vorbereitet, gelten auch hierfür die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als **Anhang 1** beigefügt und ist Teil dieser Begründung.

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

Für den überwiegenden Teil dieser Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) nicht zu erwarten, da lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem bestehenden Siedlungsbereich vorgenommen wird.

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich allerdings Teile einer Ruderalflur, eines Siedlungsgehölzes und eines Waldes. Durch diese Flächennutzungsplanänderung und der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E wird für diesen Bereich erstmals eine Bebauung vorbereitet, die einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG darstellt. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ wird die sogenannte Eingriffsregelung für die Eingriffsfläche komplett abgearbeitet. Deshalb kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verzichtet werden. Die entsprechenden Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 20 E sind dieser Begründung als **Anhang 2** beigelegt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft weder auf der Eingriffsfläche noch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E auszugleichen ist. Das ermittelte Kompensationsdefizit soll auf der Kompensationsfläche Nr. 19 „Runenbrook“, die der Stadt Lohne als Flächenpool dient, ausgeglichen werden. Berücksichtigt wird dabei auch der notwendige Ersatz für die durch die Teilfläche 51.4 überplante Kompensationsfläche (Siedlungsgehölz). Durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme wird der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Die notwendige Ersatzaufforstung für den Wegfall von Waldflächen im Plangebiet wird auf Flächen, die von der Flächenagentur bereitgestellt werden sollen, durchgeführt. Insgesamt besteht ein Aufforstungsbedarf von 1.020 qm.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Änderungsbereiche 51.1 bis 51.4 haben Anschluss an die *Klapphakenstraße*, *Meyerhofstraße* bzw. *Keetstraße*. Weiterhin verläuft ein Teilabschnitt der *Kreuzstraße* durch das Plangebiet.

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

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 vorgenommen werden.

Das Abwasser kann in das vorhandene Kanalisationsnetz des OOWV abgeleitet werden. Für die anfallenden Mengen bietet die örtliche Kläranlage ausreichend Reserven.

Die im Geltungsbereich gelegenen bereits bebauten Grundstücke leiten ihr Oberflächenwasser bereits in das Kanalisationsnetz der Stadt Lohne bzw. des OOWV ein. Innerhalb der zugehörigen Erschließungsstraßen sind Regenwasserkanäle vorhanden. Im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen bzw. welche Größenordnung vom System noch zu verkräften ist. Ggf. sind den Bauwilligen entsprechende Auflagen hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu erteilen.

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral von der AWW im Auftrag des Landkreises 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. Bau- und Bodendenkmalschutz

Teile der Hofanlage *Küstermeyer* liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung (Teilfläche 51.1). Die historische Hofanlage steht mit ihren Elementen Wohn- / Wirtschaftsgebäude, ehemalige Remise, ehemalige Scheune und Hofraum (mit Eichenbestand) als Gesamtensemble unter Denkmalschutz. Dieser Sachverhalt ist bei der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Lohne nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG sind nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Sollten der Stadt Verdachtsmomente für das Vorhandensein eines altlastenverdächtigen Standortes gegeben sein, ist unverzüglich der Landkreis Vechta (untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.

V. ANHANG

Anhang 1:

Kapitel 6 „Umweltbericht“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 E

Anhang 2:

Kapitel 7 „Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 E