

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/016/2021

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	19.08.2021
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	28.09.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.10.2021	Vorberatung
RAT	13.10.2021	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften

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

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründungen haben vom 06.07.2021 bis zum 10.08.2021 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

- A) 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- B) Bebauungsplan Nr. 159

Landkreis Vechta vom 12.08.2021

Zu A) und B)

Immissionsschutz

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes kann der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für WA-Gebiete um bis zu 4 dB(A) in den WA 1- und WA 2-Gebieten überschritten werden. Daher werden die betroffenen Bereiche mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zur Nachtzeit als schallindiziertes Allgemeines Wohngebiet WA1* und WA2* gekennzeichnet. Diese Bezeichnung wird in der Planzeichenerklärung redaktionell ergänzt.

Entsprechend der TA-Lärm wird für Gemengelagen folgendes festgehalten: *Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.*

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Bei der Festsetzung der immissionsvorbelasteten Allgemeinen Wohngebiete bezieht sich die vorliegende Planung auf die o.a. Situation einer Gemengelage und auf den nachfolgenden Leitsatz eines Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 18.12.1990: *Die Gemeinde wird bei der Planung eines neuanzulegenden Gewerbegebietes neben einem Wohngebiet nicht deswegen von der Pflicht entbunden, die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbevölkerung in die Abwägung einzubeziehen, weil ein Wohngebiet durch Immissionen eines außerhalb des Gebiets gelegenen bestandsgeschützten Gewerbebetriebs tatsächlich vorbelastet ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets in die Abwägung mit einbezogen werden, wobei eine Überschreitung von 5 dB(A) dabei zulässig ist.*

Die Stadt Lohne hält aus den o.a. Gründen die Festsetzung von immissionsvorbelasteten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte von bis zu 4 dB(A) für zulässig und vertretbar.

Städtebau

Die o.a. Begründungen für die Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der Begründungen redaktionell ergänzt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen dem nördlich vorhandenen Industriegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung (WA1 und WA2) besteht bereits seit langer Zeit und wird auch eingehalten. Beschwerden diesbezüglich sind der Stadt Lohne nicht bekannt. Mit der Festsetzung von immissionsvorbelasteten Allgemeinen Wohngebieten wird sichergestellt, dass der nördlich vorhandenen Industriebetrieb bei zukünftigen Erweiterungen den Schutzanspruch der schallindizierten Allgemeinen Wohngebiete (Orientierungswerte für WA plus maximal 5 dB(A)) einhalten muss. Durch den vorliegenden Geltungsbereich mit den festgesetzten Baugrenzen wird darüber hinaus sichergestellt, dass der nördlich vorhandenen Industriebetrieb nicht mit einer weiter heranrückenden Wohnbebauung zu rechnen hat. Damit ist das Gebot der Konfliktbewältigung erfüllt und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewahrt.

Zu Schutz der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes wurden die Schallabschirmung des geplanten Nahversorgermarktes und die zugehörigen Abstandsverhältnisse zu den Wohnhäusern berücksichtigt. Ein geringerer Abstand wurde

gewählt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und damit einen Teil des dringend erforderlichen Wohnraumbedarfs in Lohne zu decken.

Darüber hinaus werden zum Schutz des Wohngebietes flankierende Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand an der Südseite des Steinelagers, Schallschutzwand zwischen der Nordseite des Nahversorgermarktes und der Südseite der Abstellhalle des Gartenbaubetriebes, Einsatz von geräuscharmen Elektro-Kettensägen und Elektrohäcksler) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor der Wohnbebauung und des Nahversorgers, dem Gartenbaubetrieb und der Stadt Lohne umgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen unterschreiten die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Gartenbaubetriebes im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und vor der weiteren Bestandsbebauung im geplanten Mischgebiet MI 2 den Immissionsrichtwert von 60 dB(A).

In Nächten ohne Winterdienst sind keine relevanten Schallemissionen und Schallimmissionen des Landschafts- und Gartenbaubetriebes zu erwarten.

In Nächten mit Winterdienst können die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Winterdienstes im geplanten Wohngebiet WA 4 den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschreiten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes (Orientierungswert) ist auf die Geräusche der Winterdienstfahrzeuge zurückzuführen. Anzumerken ist, dass gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind, sofern der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 45 dB(A) für Mischgebiete noch eingehalten wird. Im vorliegenden Fall wird der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 unterschritten, wenn Wohnnutzungen oberhalb des dritten Geschosses ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung (Nr. 9) ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) ausgeschlossenen Nutzungen sind städtebaulich geboten, da es sich hier ausschließlich um eine Hinterlandbebauung am Rande zum Außenbereich handelt. In solch einer rückwärtigen Bebauung von privat genutzten Wohnbaugrundstücken würden z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen oder Tankstellen einen städtebaulichen Missstand darstellen und sind daher ausgeschlossen worden.

Es ist bezüglich der privatrechtlichen Erschließung davon auszugehen, dass diese Maßnahmen einvernehmlich zwischen Nutzern der vorhandenen Bestandsgebäude und zukünftigen Nutzern einer Hinterlandbebauung geregelt werden. Konfliktbehaftete Veräußerungen von Grundstücksteilen sind zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen aber eher unwahrscheinlich.

Die o.a. Erläuterungen werden nachfolgend in den Begründungen redaktionell ergänzt.

Umweltschützende Belange:

Bezüglich des Hinweises auf gewünschten Baugrenzabstand von 10 m zum vorhandenen Wald nördlich des Flurstücks 227/1 wird auf die Abwägung zur öffentlichen Auslegung verwiesen.

Die Waldersatzflächen für die Überplanung der auf den Flurstücken 219/2 und 236/10 der Flur 22 ehemals vorhandenen rechtlichen Waldflächen in einer Größenordnung von 8.850 m² werden bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im konkreten Einzelfall festgelegt. Auf eine vorherige konkrete Festlegung wird verzichtet, da eine Bebauung insbesondere der Gartenbereiche in den allgemeinen Wohngebieten nicht absehbar ist. Es ist nicht vorhersehbar, wann und in welchem Umfang eine Bebauung entstehen wird. Zudem ist das besonders wertvolle Flurstück im Norden (228/2) aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden und kann daher nicht mehr bebaut werden.

Darüber hinaus ist es Ziel der Planung die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbegebietsbrache, um eine aufgegebene Gewerbenutzung in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Dadurch wird eine fast vollständig versiegelte Fläche entsiegelt und kann für die Fauna

einen Lebens- und Jagdraum bieten. Durch diesen Eingriff wird zudem kein Lebensraum für Tiere zerstört.

Dem Vorschlag einer Festsetzung der Quartiersbäume wird nicht gefolgt. Der in der Planzeichnung bereits aufgenommene Hinweis zur Überprüfung der Bäume vor Fällarbeiten durch eine sachkundige Person wird als ausreichend erachtet.

Bezüglich der Kompensationsflächen in Gut Lage gibt es eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Stiftung für die Landgüter Schwede und Lage und der Stadt Lohne. Der Kompensationsflächenpool Gut Lage ist vom Landkreis Cloppenburg genehmigt worden. Die Stiftung ist für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und das Monitoring zuständig. Damit sind nach Ansicht der Stadt Lohne die Umsetzung und der dauerhafte Fortbestand der Kompensationsmaßnahmen abgesichert.

Altlasten

Die genannten Punkte sind bereits Teil des Hinweises Nr. 3. Die Regelung wird als ausreichend erachtet.

Planentwurf

Die Stellungnahme der GMA bezüglich der Raumverträglichkeit des Nahversorgers wird in die Planunterlagen aufgenommen. In den Begründungen wird ergänzt, dass die Einstufung als nicht-raumbedeutsames Vorhaben auf Grundlage der Sonderregelungen des LROP für die „wohnotbezogene Nahversorgung“ basiert.

Auf die Sonderzeichen WA1* und WA2* wird im weiteren Planverfahren nicht verzichtet. Laut Planzeichenverordnung § 2 Abs. 2 können Planzeichen ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Dies ist auf Grund der verschiedenen WA1 und WA2 Gebiete vorliegend der Fall. Bezüglich der Überschreitung der Orientierungswerte wird in den Begründungen auf die bestehende Gemengelage hingewiesen.

Die Bezeichnung „Schwimmbecken“ wird nicht gestrichen, da diese als Bestandteil der Plangrundlage zur besseren Verständlichkeit der Planinhalte sinnvoll ist.

Der Hinweis zur ausreichenden Wassermenge bei der Brandbekämpfung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 13.08.2021

Zu A) und B)

Von der Gutachterin der GMA werden folgende Aussagen getroffen:

Einwand: Fehlende Erläuterung der analytischen und methodischen Vorgehensweise bei der Ermittlung der Marktanteile

„Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilkonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Die GMA führt hierzu aus, dass in die Ermittlung der Marktanteile zahlreiche Faktoren eingeflossen seien, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerber sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte (vgl. S. 13). Die analytische und methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Marktanteile wird jedoch nicht erläutert. Die Stellungnahme hat somit einen „Black-Box“ Charakter und die von der Rechtsprechung geforderte Nachvollziehbarkeit ist nicht vollumfänglich gegeben. Dadurch ist unter Umständen die Rechtssicherheit des Planvorhabens gefährdet. Wir empfehlen, dass der Gutachter die empirischen Daten und analytischen Schritte zur Herleitung der Marktanteile darstellt, um die Rechtssicherheit des Planvorhabens zu erhöhen.“

Antwort:

Auf Seite 13 der Stellungnahme erläutert die GMA das Marktanteilkonzept. Die GMA begründet die Höhe der erzielbaren Marktanteile für das Vorhaben, differenziert nach den einzelnen Zonen des voraussichtlichen Einzugsgebietes. Auch die vorherigen Berechnungen, wie z. B. zur relevanten Kaufkraft, differenziert nach Zonen, sind in der Stellungnahme dargestellt. Insofern handelt es sich nicht um einen „Black-Box“ Charakter.

Einwand: Zu geringer Anteil des sog. Streuumsatzes

„Der geplante Nahversorger verfügt somit über

eine gute Sichtlage und eine unkomplizierte Anfahrtsmöglichkeit für den PKW-Verkehr, 60 Stellplätze und

durch die Lage an einer Ausfallstraße eine hohe Frequenz an motorisierten Kunden, die zum großen Teil von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs stammen dürften.

Wir kommen deshalb zu dem Schluss:

Dass es dem Nahversorger unter diesen Voraussetzungen lediglich gelingen soll, ca. 200.000 € Umsatz pro Jahr bzw. ca. 667 € Umsatz pro Tag mit Kunden von außerhalb des vom Gutachter definierten Einzugsgebiets zu generieren, ist für uns nicht plausibel. Denn dies wären nur durchschnittlich 32 Kunden am Tag mit einem Einkaufsbetrag von 20,62 €, also 0,6% der 5.300 den Standort täglich passierenden Fahrzeugen.“

Antwort:

Es ist unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen auf der Landwehrstraße hoch ausfällt, was aus dem Binnen- und Durchgangsverkehr, v. a. Pendler aus Diepholz, resultiert. Der Binnenverkehr der Lohner Wohnbevölkerung beinhaltet auch Einkaufsfahrten, z. B. von den westlich und südlich gelegenen Wohngebieten in Richtung Innenstadt und auch zu den dortigen Lebensmittelmärkten.

Das Vorhaben ist ausschließlich über die Landwehrstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) anzufahren. Auch Bürger*innen, die im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens leben und mit dem PKW dort einkaufen, müssen über die Landwehrstraße das Vorhaben anfahren. Es ist nicht davon auszugehen, dass – obwohl es nur 10 Minuten zu Fuß wären – sämtliche Verbraucher (über 1.900 Einwohner) aus diesem fußläufigen Nahbereich tatsächlich zu Fuß zum Vorhaben gehen, um dort einzukaufen. Um genaue Zahlen und Angaben zum jeweiligen Einkaufsverhalten bzw. zur Wahl des Verkehrsmittels zu erhalten, müssten repräsentative Befragungen der Bevölkerung, die zum Einzugsgebiet gerechnet wurden, erfolgen.

Vom hohen Verkehrsaufkommen auf einen höheren Anteil der Kunden, welche nicht im fußläufigen Nahbereich leben (z. B. Durchfahrenden, Pendler oder aus den Ortsteilen) zu schließen, ist nicht sachgerecht. Die Landes-Raumordnung unterscheidet auch nicht zwischen der Verkehrsmittelwahl, d. h. auch Verbraucher aus dem fußläufigen Nahbereich dürfen mit dem Auto zum Einkaufen fahren.

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LROP

In der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass die Einstufung als nicht-raumbedeutsames Vorhaben auf Grundlage der Sonderregelungen des LROP für die „wohnnortbezogene Nahversorgung“ basiert. Auch vom Landkreis Vechta ist die Vereinbarkeit des geplanten Nahversorgers mit den Aussagen des LROP nicht in Zweifel gezogen worden.

Die Voraussetzungen für solch einen Betrieb sind durch die textliche Festsetzung Nr. 6 gegeben, in der festgelegt wird, dass von der Gesamtverkaufsfläche mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) besteht. In der Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung einer Netto Filiale der GMA vom 8.2.2021 wird ausgeführt, dass mehr als 50% des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich stammt. Somit ist die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit dem LROP gegeben.

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne wird auf die „Qualitative Stellungnahmen zur geplanten Ansiedlung eines NETTO Lebensmittel-Discounters in Lohne“ von der BBE, 3.11.2020 verwiesen, in der Folgendes ausgeführt wird: *Der prospektive Netto Lebensmittel-Discounter (ohne Bäcker), mit 1.050 m², erfüllt grundsätzlich die in der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lohne 2019/2020 formulierten Kriterien hinsichtlich einer Ansiedlung von Betrieben zur Nahversorgung außerhalb definierter zentraler Versorgungsbereiche.*

So werden rund 1.600 Einwohner in einer Gehzeit von 10-Minuten erreicht, was einen eindeutigen Wohngebietsbezug belegt. Darüber hinaus dürfte der prospektive Netto Lebensmittel-Discounter die bestehende, gleichwohl nicht gravierende Versorgungslücke im östlichen Stadtgebiet schließen, sodass der Betrieb überwiegend der wohnortnahen Versorgung diene

dürfte.

Mit Blick auf die Ziele der Raumordnung ist festzuhalten, dass die Stadt Lohne als Mittelzentrum das Konzentrationsgebot erfüllt. Auch ist der prospektive Standort des Netto-Lebensmittel-Discounters als städtebaulich integriert zu bewerten, sodass das Integrationsgebot eingehalten wird. Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes ist im Rahmen dieser qualitativen Stellungnahme keine abschließende Aussage zu treffen. Gleichwohl dürfte der prospektive Nahversorger eine überwiegend gemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen.

In der Qualitativen Stellungnahme der BBE zur Entwicklungsfähigkeit eines zusätzlichen Nahversorgers im westlichen Stadtgebiet wird festgestellt, dass alle geplanten Ansiedlungsvorhaben, vorbehaltlich einer genauen Prüfung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen, auch unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Nahversorgers im östlichen Stadtgebiet, umsetzbar sind.

Zu der Anmerkung der IHK bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist festzuhalten, dass allein auf Grund der begrenzten Flächengröße des festgesetzten Sondergebietes sichergestellt ist, dass sich hier nur **ein** Einzelhandelsbetrieb mit einer VKF von ca. 1.100 m² ansiedeln kann.

OOWV vom 09.08.2021

Zu A) und B)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanungen von den Vorhabenträgern falls erforderlich beachtet.

EWE NETZ GmbH vom 06.07.2021

Zu A) und B)

Die Hinweise der EWE Netz zu vorhandenen Leitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80, der Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich Betonsteinwerk / Landwehrstraße, die örtliche Bauvorschrift und die Begründungen hierzu werden als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen