Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/200/A

Bauleitplanung der Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 200/A „Bereich östlich der Lübbecker und nördlich der Werster Straße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- SATZUNGSFASSUNG -

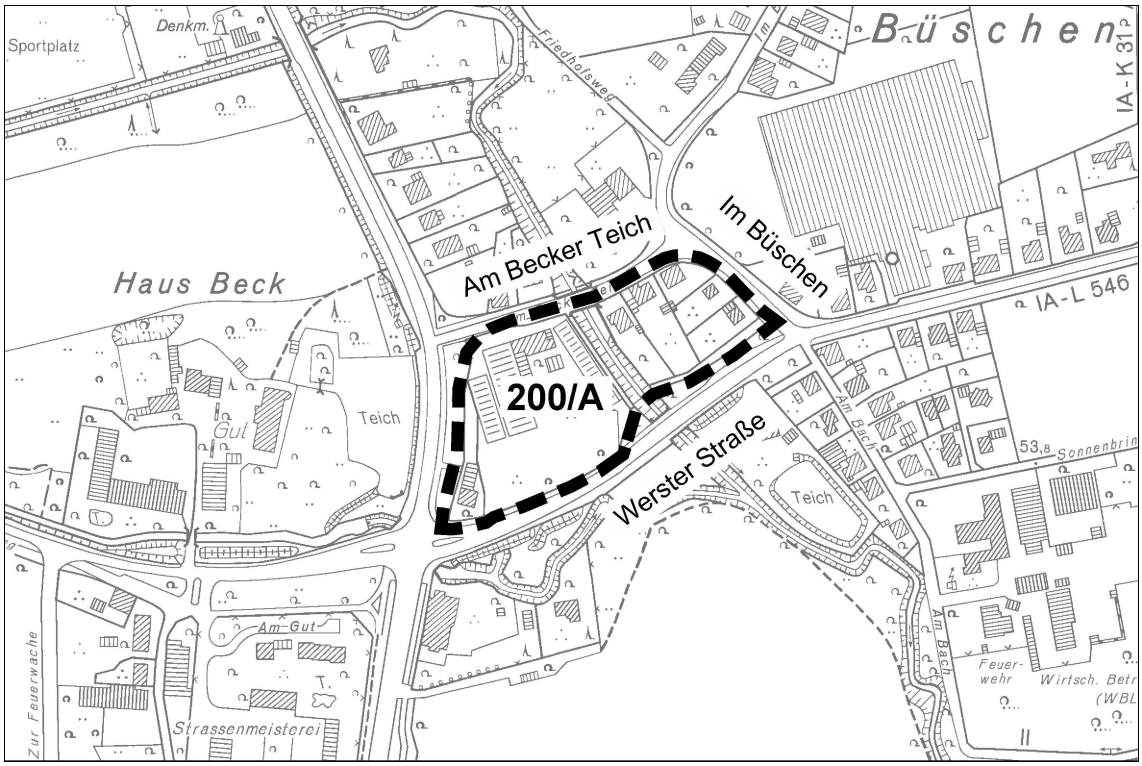
A. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB. Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Dezember 2006 wurde die Möglichkeit geschaffen, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte bauliche Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis des Bebauungsplanes

Das ca. 17.650 qm große Plangebiet liegt im Ortsteil Mennighüffen und wird in etwa wie folgt begrenzt: im Süden durch die Werster Straße (L 546), im Westen durch die Lübbecker Straße (L 773), im Norden und Osten durch die Straßen Am Becker Teich und Im Büschen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Gärtnereibetrieb und Wohnhäuser.



Abgrenzung Bebauungsplangebiet

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere das Stadtteilzentrum Mennighüffen, zu erhalten und zu entwickeln.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplanes

Für die Stadt Löhne existiert ein Einzelhandelskonzept, das vom Stadtrat am 14.12.2005 als Grundlage zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet beschlossen wurde. Kernaussage dieses Konzeptes ist es, angesichts der problematischen Einzelhandelsstruktur in Löhne, weitere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in den räumlich abgegrenzten Versorgungszentren anzusiedeln, um diese zu stärken, zu entwickeln und gegenüber den nicht integrierten Standorten aufzuwerten. Diese Bestrebungen zu Gunsten der Versorgungszentren gelten sowohl für den großflächigen Einzelhandel als auch für Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe schwächen die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen. Betroffen wäre hiervon insbesondere das Stadtteilzentrum Mennighüffen.

Dies entspricht auch den Zielvorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Löhner Sortimentsliste (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Oktober 2008) sowie Schnellrestaurants nicht zulässig sind. Außer dem Gärtnereibetrieb befinden sich im Plangebiet ausschließlich Wohnhäuser.

Da das Plangebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wären ohne den Bebauungsplan auch solche zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zulässig, die von der vorgenannten Löhner Sortimentsliste erfasst werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes wurde bereits mehrfach von Investoren Interesse an einer Einzelhandelsnutzung geäußert.

Das Plangebiet liegt nur ca. 350 m vom südlichen Beginn des Versorgungszentrums Mennighüffen entfernt. Dieses ist gekennzeichnet durch seine axiale Ausrichtung entlang der Lübbecker Straße mit einer Längenausdehnung von ca. 700 m. In dem Ortsteilzentrum befinden sich derzeit (Januar 2010) neben zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel SB-Markt und Elektronik-Fachmarkt) ca. 20 kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe, umfangreiche private Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie kleinere Gastronomiebetriebe. Der großflächige Lebensmittelmarkt und der Elektronik-Fachmarkt haben eine wichtige Funktion für das Versorgungszentrum, da sie aufgrund ihrer Frequenzwirkung eine existenzsichernde Funktion für die benachbarten kleineren Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe übernehmen. Zur Verbesserung der räumlichen Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wird im Einzelhandelsgutachten eine Verdichtung innerhalb des ausgewiesenen Entwicklungsbereichs vorgeschlagen, da nur bei einer Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung die vorhandene Versorgungsstruktur gesichert werden kann.

Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würde sich negativ auf das Ortsteilzentrum Mennighüffen auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes wäre eine Frequenzwirkung nicht zu erwarten. Das wirtschaftliche Interesse von Grundstückseigentümern, ggf. auf ihren Grundstücken Einzelhandelsbetriebe zu errichten wird als geringer bewertet als das öffentliche Interesse am Schutz und der Entwicklung der Zentren.

Der vorhandene Gärtnereibetrieb ist weiterhin zulässig und darf auf dem Grundstück Am Becker Teich 4, (Flurstück 296 und 337), auch über den Bestandschutz hinaus, erweitert oder erneuert werden. Mit Ausnahme des vorgenannten Grundstücks ist der Verkauf von Blumen / Zimmerpflanzen entsprechend der Sortimentsliste nicht zulässig. Der hier seit vielen Jahren ansässige Gärtnereibetrieb hat keine negativen Auswirkungen auf den Versorgungsbereich in Mennighüffen und soll planungsrechtlich gesichert werden. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind aus den zuvor genannten Gründen im Plangebiet jedoch nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Neben den vorgenannten Einzelhandelsnutzungen werden Schnellrestaurants ausgeschlossen. Diese gehören zu den gastgewerblichen Betrieben, die entsprechend der Löhner Sortimentsliste als Grundlage für die Bauleitplanung (GMA-Einzelhandelskonzept, Oktober 2005) als zentrenrelevant einzustufen sind. Da durch diese Nutzung negative Beeinträchtigungen der Wohnbebauung im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sowie auf das Ortsteilzentrum Mennighüffen zu erwarten sind, werden diese ebenfalls ausgeschlossen.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da von dem Bebauungsplan voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ausgehen werden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nicht notwendig.

6. Kosten für die Gemeinde

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Löhne keine Kosten.

C. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen geregelt wird, sind Belange des Umweltschutzes nicht betroffen. Aus diesem Grund ist eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich und entsprechend wird kein Umweltbericht erstellt.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 12.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 21.05.2010 bis einschließlich 22.06.2010 öffentlich ausgelegen, parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.05.2010 ortsüblich in der Tagespresse bekannt gemacht.

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme vorgetragen worden. Die Anregung ist entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung in das Planverfahren eingeflossen.

Satzungsbeschluss
Es ist vorgesehen, dass der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.05.2011 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan fasst.

Löhne, den 20.04.2010
Im Auftrag

gez. Walter