

# Niederschrift



Gremien	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Vechta</b>
Sitzung am	Dienstag, 07.03.2006
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:35 Uhr
Sitzungsende	19:45 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Vorsitzender : \_\_\_\_\_

Bürgermeister : \_\_\_\_\_

Protokollführer : \_\_\_\_\_

## Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname Bemerkung	Funktion
----------------------------	----------

Stimmberechtigt:

Büssing, Franz	bis TOP 6	
Dalinghaus, Claus		
Dammann, Heiner		
Lübbe, Werner	zu TOP 1	
Müller, Jan-Arthur		
Nemann, Clemens	ab TOP 2	
Wieferig, Jürgen		Vorsitzender
Willenborg, Reinhold	zu TOP 1	
Meerpohl, Hans-Peter		
Warnking, Gregor		
Lübbe, Paul		

Vertreten wurde:

Diekmann, Günther vertreten durch Frilling, Thomas	
Nemann, Clemens vertreten durch Triphaus, Peter	zu TOP 1
Dr. Koch, Hartmut vertreten durch Dobratz, Frank	

Nicht stimmberechtigt:

Bartels, Uwe	Bürgermeister
Scharein, Günter	
Seidlitz, Manfred	
Heuser, Wolfgang	
Herr Kremming (CIMA, Lübeck) zu TOP 1	

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1      Bebauungsplan Nr. 101 'Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße' - 1. Änderung;  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 2      Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 'Entlastungsstraße Vechta-West' gemäß §§ 6 und 40 NGO in Verbindung mit § 14 BauGB
- 3      Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 4      65. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Entlastungsstraße Vechta-West';  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 5      Bebauungsplan Nr. 123 'Entlastungsstraße Vechta-West';  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 6      Mitteilungen des Bürgermeisters
- 7      Einwohnerfragestunde

## Öffentlicher Teil:

Um 18:35 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen, begrüßte die Mitglieder, die Vertreter der Verwaltung, den Vertreter der Presse und die erschienenen Zuhörer. Alsdann stellte er die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

### In Angelegenheiten des Rates

#### TOP 1

**Bebauungsplan Nr. 101 'Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße' - 1. Änderung;  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Herr Kremming von der CIMA, Lübeck erläuterte zunächst kurz die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und stellte die Inhalte der Stellungnahmen – vorzugsweise der Nachbargemeinden (Dinklage, Visbek und Lohne) – dar, ging detailliert auf die vorgebrachten Bedenken ein und veranschaulichte die für die Stadt Vechta erarbeiteten Abwägungsvorschläge anhand von Bildprojektionen. Dabei erörterte er insbesondere folgende Punkte zu dem Vorhaben und dem durch die CIMA erstellten Gutachten zur Prüfung der regionalen Verträglichkeit:

- Der Branchenmix und der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens unter der Worst-Case-Annahme,
- die Festlegung der umliegenden, betroffenen Mittelzentren,
- den Untersuchungsraum und die Betroffenheit der Funktionen der zugeordneten Grundzentren,
- die Umsatzherkunft des Planvorhabens,
- die Berechnung der Umverteilungswirkung sowie die Verdrängungswirkung des Planvorhabens insgesamt,
- die Umsatzverlagerungen der einzelnen Branchen sowie
- das Gesamturteil für den Worst-Case-Fall.

Insgesamt attestierte er dem Vorhaben die regionale Verträglichkeit und wies darauf hin, dass die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer und der Landkreis Vechta als untere Landesplanungsbehörde positive Stellungnahmen zu dem Vorhaben abgegeben haben.

In der sich anschließenden Diskussion wurde zunächst erörtert, dass die vorgeschaltete Entscheidung des Rates zur Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und das darauf aufbauende Verträglichkeitsgutachten eine gute Grundlage für die Beurteilung und Entwicklung des Einzelhandels, hier des Vorhabens Erweiterung des Möbelhauses Nemann, bildet und dies auch durch die positiven Stellungnahmen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie des Landkreises Vechta belegt wird. Kritisch wurde sich zu den Stellungnahmen aus den Nachbargemeinden geäußert, da sich diese z. T. unsachlich mit dem Vorhaben auseinander gesetzt haben. Es wurde ausdrücklich befürwortet, dass durch die, durch die Bebauungsplanänderung nunmehr mögliche Erweiterung des Vorhabens, die Wirtschaftskraft des Unternehmens gesteigert werden könne.

Zum Abschluss der Beratung wurde noch das Erfordernis der im Verfahren erforderlich gewordenen Erhöhung der Baumassenzahl, deren Umfang und Berechnung erörtert.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

**I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

**1. Stellungnahme der Stadt Sulingen vom 15.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 17.11.2006**

Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘ der Stadt Vechta habe ich zur Kenntnis genommen.

Bedenken gegen diese Bebauungsplanänderung bestehen dann nicht, wenn sichergestellt ist, dass die durch die Sortimentszusammenstellung insgesamt entstehenden Verdrängungsquoten für die Stadt Sulingen deutlich unterhalb der 10 %igen Grenze einzuordnen sind.

Die von der CIMA, Lübeck, vorgeschlagenen Reduzierungen der jeweiligen Branchenbereiche und die Anpassung des Branchenmixes in den besonders sensiblen Branchen sollte daher mindestens gefolgt werden. Die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des von dieser Planung berührten Mittelzentrums Sulingen sowie die verbrauchernahe Versorgung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Sulingen dürfen durch diese Maßnahme nicht wesentlich tangiert werden.

Die im Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung Möbel Nemann in Vechta von der CIMA unter Punkt 4.6 ‚Mittelzentrum Sulingen‘ für Sulingen aufgeführten bedeutenden Wettbewerber mit Verkaufsflächen >400 qm sind Firma Friedr. Müller, Firma Möbel Fuchs sowie der Hagebaumarkt Sulingen/Fa. BVG-Ranck zu nennen, die mit den bereits aufgeführten Wettbewerbern die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen für den Einzugsbereich des Mittelzentrums Sulingen sicherstellen. Diese Versorgungsstrukturen dürfen unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben nicht unausgewogen einseitig verändert werden.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die von der Stadt Sulingen angeregte Reduzierung der Verkaufsflächen für die besonders sensiblen Branchen (Großelektro, Babyartikel) wurde entsprechend den Vorschlägen der CIMA bereits in dem Entwurf zur Behördenbeteiligung berücksichtigt.

Die von der Stadt Sulingen vorgebrachte Anregung, dass wichtige Wettbewerber aus Sulingen im Gutachten keine Berücksichtigung fänden, trifft nicht zu. Der Gutachter hat alle relevanten Betriebe in seinen Berechnungen erfasst. Zum Teil erfolgte keine explizite Ausweisung in der Tabelle im Gutachten, da die durch das Vorhaben Nemann betroffenen Einzelsortimente in den betreffenden Betrieben von geringerer Relevanz waren. Daher hat die Tabelle auch die Überschrift „Bedeutende Wettbewerber im Stadtgebiet ab 400 qm VK (Auswahl)“.

**2. Stellungnahme der Deutschen Telekom (Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest), vom 16.11.2005, Eingang Stadt Vechta per E-Mail am 17.11.2005**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der

Deutsche Telekom AG  
T-Com, TI Niederlassung Nordwest  
PTI 12  
Postfach 2180  
49011 Osnabrück

informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Die Deutsche Telekom AG ist nach § 68 TKG berechtigt, öffentlich gewidmete Straßen und Wege für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien zu benutzen. Zur Telekommunikationslinie gehören auch Schaltgehäuse, Masten usw. Nach den gesetzlichen

Regelungen besteht für die Deutsche Telekom AG keine Verpflichtung Schaltgehäuse, Masten usw. auf Verkehrswegen aufgrund von privaten Interessen (z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw.) zu versetzen. Diese Maßnahmen führen wir nur bei Übernahme der entstehenden Kosten aus und wenn dies technisch möglich ist. Ein Auftrag, mit dem Sie die Übernahme der Kosten bestätigen, liegt diesem Schreiben bei.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**3. Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer vom 16.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 18.11.2005**

Die Oldenburgische IHK nimmt zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Vechta hat in einem moderierten Verfahren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Die Oldenburgische IHK war neben anderen Akteuren in das Verfahren eingebunden. Das Erweiterungsvorhaben der Firma Nemann wurde in den Arbeitskreissitzungen bereits ausführlich diskutiert und abgewogen. Wir haben uns im Rahmen dieses Verfahrens zum Vorhaben geäußert.

Die Oldenburgische IHK begrüßt es, dass die maximale Verkaufsfläche des Möbelmarktes und die jeweiligen Sortimentsgruppen mit einer maximalen Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie hat gegen die Erweiterung des Möbelhauses Nemann auf insgesamt 17.261 qm Verkaufsfläche im nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortiment und bezüglich der Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 1.700 qm keine Bedenken.

Hinsichtlich der geplanten ergänzenden nicht-zentrenrelevanten Randsortimente zeigt das zum Vorhaben erstellte Gutachten auf, dass sich Umsatzverteilungen in einigen Sortimentsgruppen ergeben können, die zu Lasten einiger Mittelzentren gehen. Deren Ausmaße liegen im abwägungsrelevanten Bereich von über 7 Prozent bis zu 10 Prozent. Die Mittelzentren Cloppenburg, Diepholz, Sulingen und vor allen die Stadt Lohne sind hiervon betroffen.

Der Berechnung durch den Gutachter liegen im Sinne einer worst-case-Betrachtung unter der Annahme zu Grunde, dass in allen Sortimentsbereichen die maximal zulässigen Verkaufsflächen realisiert werden (insgesamt 12.900 qm). Die maximal zulässige Verkaufsfläche im nichtzentrenrelevanten Randsortiment beträgt insgesamt jedoch nur 6.200 qm. Die maximalen Obergrenzen der einzelnen Sortimentsbereiche werden nur im Ausnahmefall realisiert werden, so dass angenommen werden kann, dass die Umsatzverteilungen unterhalb des vom Gutachter errechneten worst-case-Szenarios liegen werden. Die IHK begrüßt es dennoch, dass in den besonders sensiblen Sortimentsbereichen Großelektro und Babyartikel die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert worden ist.

Die Oldenburgische IHK hat gegen das Vorhaben keine Bedenken.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Ausführungen der IHK werden zur Kenntnis genommen.

**4. Stellungnahme der Zentralen Polizeidirektion, Tannenbergallee 11, 30163 Hannover, vom 21.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 24.11.2005**

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe Vermerke Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Ich bitte Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen. Die in der Anlage aufgeführten Firmen haben in der Vergangenheit in Niedersachsen derartige Arbeiten fachlich qualifiziert ausgeführt.

Es steht Ihnen jedoch frei, auch andere Fachfirmen, die über eine gewerbliche Genehmigung in der Kampfmittelbergung verfügen, zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitte ich Sie das Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung – der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Von hier aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlene Oberflächensondierung wird durchgeführt. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Vechta und dem Bund trägt dieser die Kosten für diese Maßnahme.

#### **5. Stellungnahme der Stadt Dinklage, Postfach 11 20, 49407 Dinklage, vom 24.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 28.11.2005**

Seitens der Stadt Dinklage bestehen erhebliche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘.

Im Rahmen der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zu o. g. Bebauungsplanentwurf wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen in der Region gutachterlich überprüft.

Festzustellen ist, dass es bei Umsetzung des geplanten Vorhabens mit der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung zu relevanten Verdrängungsquoten in den benachbarten Kommunen kommen wird. Insbesondere die Mittelzentren Lohne, Sulingen und Diepholz scheinen gem. der mir vorliegenden Verträglichkeitsstudie durch das Vorhaben stark betroffen zu sein. Verdrängungseffekte in ähnlich ausgestatteten/strukturierten Grundzentren wie der Stadt Dinklage blieben bedauerlicherweise in der genannten Expertise unberücksichtigt.

Aufgrund der prognostizierten Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Mittelzentren im Einzugsbereich des Vorhabens muss davon ausgegangen werden, dass auch deutliche Verdrängungseffekte auf Dinklager Einzelhandelsstrukturen – insbesondere der Möbelbranche – zu erwarten sind.

Um auch in Zukunft ausgeglichene Versorgungsstrukturen im hiesigen Raum gewährleisten zu können, wird seitens der Stadt Dinklage angeregt, auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des bestehenden Möbelmarktes Nemann zu verzichten.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde (Landkreis Vechta) wurde der Untersuchungsraum zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelhauses Nemann festgelegt.

Innerhalb dieses Untersuchungsraumes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Einzugsgebiet gelegenen Mittelzentren bzw. deren Versorgungsbereiche von besonderer raumordnerischer Relevanz, so dass ausschließlich diese Zentren einer eingehenden Erhebung und Prüfung unterzogen worden sind.

Die der Stadt Dinklage gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Grundversorgungsfunktion wird durch das Vorhaben, das ausschließlich die Bereitstellung von Waren des aperiodischen Bedarfs vorsieht, nicht berührt. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben demnach nicht gefährdet.

#### **6. Stellungnahme POWER SB-Möbel, Webergasse 9-11, 49413 Dinklage, vom 24.11.2005, Eingang Stadt Vechta per FAX über die Stadt Dinklage am 29.11.2005**

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu o. g. Vorgang und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich werden unsere Erkenntnisse bestätigt, dass jede Flächenerweiterung oder Neuansiedlung die Attraktivität von Zentren steigert und somit den Kaufkraftabfluss um weit mehr als 25% verändert in den Unterzentren, z. B. Dinklage.

(s. Einkaufszentrum Falkenrotter Straße, Vechta; Ikea, Osnabrück)

Lt. Unserer Meinung ist das Vechtaer-Gutachten eindeutig geschönt, denn Unterzentren wie die Stadt Dinklage spielen darin überhaupt keine Rolle.

Durch Flächenerweiterung und Attraktivitätssteigerung der Einkaufszentren haben Unterzentren als Einkaufsstandort für auswärtige Kunden keine Bedeutung mehr.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde (Landkreis Vechta) wurde der Untersuchungsraum zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelhauses Nemann festgelegt.

Innerhalb dieses Untersuchungsraumes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Einzugsgebiet gelegenen Mittelzentren bzw. deren Versorgungsbereiche von besonderer raumordnerischer Relevanz, so dass ausschließlich diese Zentren einer eingehenden Erhebung und Prüfung unterzogen worden sind.

Die der Stadt Dinklage gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Grundversorgungsfunktion (Bereitstellung von Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf) wird durch das Vorhaben, das ausschließlich die Bereitstellung von Waren des aperiodischen, gehobenen Bedarfs vorsieht, nicht berührt. Ausgeglichenen Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben demnach nicht gefährdet.

Diese Rahmenbedingungen gelten auch für das Unternehmen Power SB-Möbel GmbH, Dinklage.

Dem ist gutachterlicherseits hinzuzufügen, dass natürlich die Grundzentren im Raum - wie die Stadt Dinklage - in den Berechnungen genauso Berücksichtigung finden wie die relevanten Oberzentren Oldenburg, Osnabrück und Bremen, für die ebenfalls aus raumordnerischen Gründen keine Einzelwerte ausgewiesen wurden.

Zurückzuweisen ist der vom Unternehmen Power SB-Möbel GmbH vermuteten Wert, der die Kaufkraftabflüsse aus dem Grundzentrum Dinklage beschreibt. Hier ist weder klar, ob eine belastbare Methodik verwendet wurde, oder ob es sich hier um eine fiktive Zahl handelt. Vom Gutachter wird letzteres erwartet, da die Zahl aus dem erstellten Gutachten unter keinen Umständen abzuleiten ist. Vielmehr ist diese Anregung so zu interpretieren, als wenn es sich um eine allgemeine Aussage für Grundzentren in Deutschland handeln soll. Von einer derartigen Erhebung ist dem Gutachter jedoch nichts bekannt.

## **II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag**

### **1. Stadt Sulingen, Postfach 12 40, 27223 Sulingen, vom 05.01.2006, Eingang Stadt Vechta 06.01.2006**

Die Stadt Sulingen hat mit Schreiben vom 15. November 2005 zum Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Vechta Stellung genommen. Diese Stellungnahme halte ich weiterhin aufrecht.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Siehe oben aufgeführte Prüfung der Stellungnahme vom 15.01.2005 (Nr. 1).

**2. Stadt Dinklage, Postfach 11 20, 49407 Dinklage, vom 06.01.2006, Eingang Stadt Vechta 09.01.2006**

Seitens der Stadt Dinklage bestehen erhebliche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘.

Im Rahmen der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zu o. g. Bebauungsplanentwurf wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen in der Region gutachterlich überprüft.

Festzustellen ist, dass es bei Umsetzung des geplanten Vorhabens mit der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung zu relevanten Verdrängungsquoten in den benachbarten Kommunen kommen wird. Insbesondere die Mittelzentren Lohne, Sulingen und Diepholz scheinen gem. der mir vorliegenden Verträglichkeitsstudie durch das Vorhaben stark betroffen zu sein. Verdrängungseffekte in ähnlich ausgestatteten/strukturierten Grundzentren wie der Stadt Dinklage blieben bedauerlicherweise in der genannten Expertise unberücksichtigt.

Auf Grund der prognostizierten Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Mittelzentren im Einzugsbereich des Vorhabens muss davon ausgegangen werden, dass auch deutliche Verdrängungseffekte auf Dinklager Einzelhandelsstrukturen – insbesondere der Möbelbranche – zu erwarten sind.

Um auch in Zukunft ausgeglichene Versorgungsstrukturen im hiesigen Raum gewährleisten zu können, wird seitens der Stadt Dinklage angeregt, auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des bestehenden Möbelmarktes Nemann zu verzichten.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Siehe oben aufgeführte Prüfung der Stellungnahme vom 15.01.2005 (Nr. 1).

**3. Dr. Stephan Siemer, Postfach 15 28, 49364 Vechta, vom 08.01.2006, Eingang Stadt Vechta 09.01.2006**

Als Eigentümer der Grundstücke Falkenrotter Straße Nr. 64 und 66 bis 68, Falkenweg 1 bis 3, 4 und 6, sowie in Vollmacht von Frau Agnes Siemer als Eigentümerin der Grundstücke Falkenrotter Straße 63 und 65, sowie Falkenweg 5 b und 8, sowie in Vollmacht von Frau Zita Siemer als Eigentümerin des Grundstücks Falkenweg 5 nehme ich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 wie folgt Stellung:

1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 erfolgt mit dem Ziel, die Erweiterung des Möbelhauses von derzeit 12.000 qm Verkaufsfläche auf 25.161 qm Verkaufsfläche zu ermöglichen. Dabei soll auf etwa 17.261 qm das Möbel-Kernsortiment und auf 1.700 qm zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Darüber hinaus sind auf bis zu 2.200 qm Großelektrogeräte, bis zu 4.000 qm Teppiche u. a., bis zu 1.500 qm Büroustattung und bis zu 1.500 qm Babyartikel zulässig.

Wie Sie wissen, bin ich und weitere Familienmitglieder Eigentümer von Einzelhandelsflächen an der Falkenrotter Straße/Falkenweg (s. o.). Auch für diesen Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsnutzungen aufgestellt. Gleichzeitig haben Sie für diesen Bereich eine Veränderungssperre erlassen.

In diesem Bereich werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen weitgehend ausgeschlossen und Fachmärkte mit den o. g. Sortimenten auf maximal 800 qm Verkaufsfläche begrenzt.

2.

Wir sind als Eigentümer des ‚konkurrierenden‘ Standortes von der Festsetzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 unmittelbar betroffen, da absehbar ist, dass die Betreiber entsprechender Fachmärkte auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 ausweichen werden, um dort auf sehr viel größerer Fläche die genannten Fachmarkt-Sortimente anbieten zu können. Damit wird ein weitgehend stadtschädlicherer Prozess eingeleitet, als wenn die genannten Fachmarkt-Sortimente auf unseren Grundstücken stadtnäher angesiedelt werden

können. Gleichzeitig wird grundsätzlich die Ansiedlungsmöglichkeit entsprechender Sortimente auf unserem Grundstück erheblich erschwert.

3.

Aus diesem Grunde regen wir an, die genannten Fachmarkt-Sortimente auch auf jeweils 800 qm Verkaufsfläche zu beschränken und in den textlichen Festsetzungen zu bestimmen, dass es sich bei den genannten Sortimenten nur um Randsortimente des ansonsten nur zulässigen ‚Möbelmarktes‘ handelt und daher die isolierte Ansiedlung weiterer Fachmärkte an dezentraler Lage nicht möglich ist.

Wir bitten, diese Stellungnahme zu berücksichtigen.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta wurde festgelegt, dass Vechta, um seine mittelzentrale Funktion auszufüllen, ein mittelzentrales Angebot in der Innenstadt und im bestehenden Fachmarktzentrum zu dem auch der Bebauungsplanes Nr. 101 zu zählen ist, braucht. Diese Angebote müssen auch für die Zukunft gesichert werden. Ähnliche Entwicklungen an weiteren Standorten im Stadtgebiet, wie es z. B. im Bereich Falkenrotter Straße/Falkenweg in Ansätzen geschehen ist, sind zukünftig entsprechend des Einzelhandelskonzepts zu verhindern. Der Bereich Falkenrotter Straße/Falkenweg ist lt. Einzelhandelskonzept als Standort für die Nahversorgung zu sichern und im festgelegten Maße auszubauen. Keineswegs sollen hier weitere Fachmärkte entstehen.

Wenn die im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Branchenempfehlungen am Standort Nemann eingehalten werden, dürfte das die Betriebe in der Innenstadt nicht schädigen. In so fern gibt es keinen Grund, die im Bebauungsplanes Nr. 101 vorgesehenen Sortimente am Standort Falkenrotter Straße/Falkenweg anzusiedeln. Daher kann auch die geforderte Flächenreduzierung auf 800 qm je Sortiment zurückgewiesen werden. Gleichzeitig muss noch einmal betont werden, dass es sich bei den im Bebauungsplanes Nr. 101 aufgeführten Flächenobergrenzen jeweils um Worst-Case-Ansätze handelt, die zusammen nie an den Markt gehen werden. Insgesamt beläuft sich die mögliche Erweiterung in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf 6.200 qm VK.

Weiterhin muss eine Betrachtung der angesprochenen Betriebstypen erfolgen. Während es dem Einwender am Standort Falkenrotter Straße/Falkenweg um die Ansiedlung von Fachmärkten in nicht-zentrenrelevanten Branchen geht, spricht man am Standort des Bebauungsplanes Nr. 101 von möglichen nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten in einem Möbelhaus, die i.d.R. vom Möbelhausbetreiber betrieben werden. In der Zielgruppenansprache, im Management, in Betrieb und Logistik sind diese beiden Varianten nicht vergleichbar und stehen nur bedingt zueinander im Wettbewerb. Ein Beleg dafür ist, dass z. B. der Möbelfachmarkt „Dänisches Bettenhaus“ in Vechta in der Vergangenheit expandierte, trotzdem das Möbelhaus Nemann mit einem deutlich größeren Sortiment am Markt war und ist.

#### **4. Clemens Nemann, Klingenhagen 25, 49377 Vechta, vom 09.01.2006, Eingang Stadt Vechta 10.01.2006**

Die o. g. geplante Erweiterung meines Wohnmarktes unterliegt grundsätzlich dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 101. Hierin ist u. a. die Baumassenzahl (BMZ) auf 4,0 begrenzt. Da dieses Maß der baulichen Nutzung mit der bereits beantragten Lagererweiterung nicht in Einklang zu bringen ist beantrage ich hiermit, im Rahmen der Änderung des B-Planes Nr. 101 die zulässige Baumassenzahl auf 6,0 zu erhöhen.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Der Anregung wird gefolgt. Die Baumassenzahl wird auf 6,0 erhöht, um eine der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechende Bebaubarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.

Aufgrund der geänderten Planinhalte wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

**5. Stellungnahme der Deutschen Telekom (Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest), vom 25.01.2006, Eingang Stadt Vechta per E-Mail am 25.01.2006**

Zu der o.a. Planung haben wir bereits mit Mail vom 16.11.2005 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Siehe oben aufgeführte Prüfung der Stellungnahme vom 16.11.2005 (Nr. 2).

**6. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 31.01.2006, Eingang Stadt Vechta 01.02.2006**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf keine Bedenken.

Hinweis

Wegen des durch die Änderung verursachten möglicherweise erhöhten Verkehrsaufkommens rege ich an zu überprüfen, ob die Zu- und Abfahrt des Möbelhauses auf die Straßburger Straße (noch) verkehrsgerecht und leistungsfähig ist.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Zufahrt erfolgt zukünftig über den in der Planzeichnung dargestellt Kreisverkehrsplatz, so dass eine verkehrsgerechte Anbindung des Möbelhauses gesichert ist.

**7. Stadt Lohne, Postfach 13 69, 49380 Lohne, vom 31.01.2006, Eingang Stadt Vechta 02.02.2006**

Zu dem mir übersandten Entwurf des Bebauungsplanes 101 – 1. Änderung – nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, die höchst zulässige Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von derzeit 12.000 m<sup>2</sup> auf rd. 25.000 m<sup>2</sup> zu erhöhen, wobei davon ausgegangen wird, dass rd. 17.000 m<sup>2</sup> auf das Kernsortiment **Möbel** sowie bis zu 1.700 m<sup>2</sup> auf **innenstadtrelevante Sortimente** und 6.200 m<sup>2</sup> auf sonstige im Bebauungsplan genannte **Randsortimente** entfallen dürfen.

Diese Planung lässt befürchten, dass sie zu negativen städtebaulichen Konsequenzen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung der Lohner Bevölkerung und der mittelzentralen Einkaufsfunktion Lohnes führt. Ich bitte Sie daher, die Planung so nicht weiter zu verfolgen.

In dem Bebauungsplan sowie dem vorgeschalteten Raumordnungsverfahren für den Möbelmarkt Nemann und das Einkaufszentrum **wurde seinerzeit eine obere Grenze der noch als verträglich angesehenen Verkaufsflächen (VKF) definiert**. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 101 beabsichtigen Sie nun, diese seinerzeit genannten Höchstgrenzen der Verkaufsflächen wesentlich zu erhöhen, ohne dass erkennbar ist, inwieweit sich die Verhältnisse seit dem genannten Raumordnungsverfahren geändert haben. Diese Diskrepanz zwischen den seinerzeit als Höchstgrenze festgesetzten Flächen und den nunmehr als verträglich angesehenen Erweiterungsflächen wird auch durch das Gutachten der CIMA und die Begründung des Bebauungsplanes nicht ausgeräumt. Dieses gilt sowohl für das Kernsortiment Möbel als auch für die Palette der geplanten Randsortimente.

Die Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und des Lohner Einzelhandels beruhen zum einen auf der geringen räumlichen Entfernung des Mega Zentrums an der Falkenrotter Straße (einschl. Möbelmarkt Nemann) zum Lohner Stadtgebiet (direkter räumlicher Verflechtungsbereich), zum anderen auf den zu erwartenden erheblichen Kaufkraftabfluss, insbesondere durch die Flächengröße der geplanten Randsortimente.

Wenn auch in den früheren Verfahren festgestellt wurde, dass der Kaufkraftabfluss jeweils unter 10% liegt, darf bei der Beurteilung nicht außer Acht gelassen werden, dass die Summe der Kaufkraftabflüsse aus den mit den einzelnen Planungen zugelassenen Nutzungen weit über

10% hinausgeht und damit ausgeglichene Versorgungsstrukturen erheblich beeinträchtigt werden.

Auch sind die im CIMA-Gutachten den Berechnungen zum Kaufkraftabfluss zugrunde gelegten Zahlen zumindest erläuterungsbedürftig, da sich die angegebenen Grundlagen nicht mit den Erfahrungswerten des Büros Junker und Kruse, Dortmund, mit dem ich üblicherweise zusammenarbeite, decken. Unser Büro geht von geringeren Umsatzverlagerungen im Vechtaer Stadtgebiet und einer höheren Flächenproduktivität aus. Damit würde sich für das Mittelzentrum Lohne ein weitaus größerer Kaufkraftabfluss einstellen als im CIMA-Gutachten dargestellt.

Ich halte daher eine weitergehende Untersuchung über die städtebaulichen und strukturellen Auswirkungen der Planungen auf die umliegenden Grund- und Mittelzentren für erforderlich. Daneben ist die Ausweisung einer um 700 m<sup>2</sup> größeren Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nicht mit dem Landesraumordnungsprogramm vereinbar.

Im Interesse eindeutiger Regelungen sollte – falls Sie an dem Bebauungsplan festhalten – im Bebauungsplan definiert werden, welche Artikel unter die zentren- oder nichtzentrenrelevanten Randsortimente subsumiert werden. Zum Beispiel ist der Begriff „Babyartikel“ nicht eindeutig. Auch durch den Klammerzusatz „Hartwaren, Möbel“ ist eine eindeutige Definition nicht gegeben. Ähnliches gilt für den Begriff „Büroausstattung“ sowie „Raumausstattung“. Unter letzterem lassen sich auch zahlreiche Artikel definieren, die als zentrenrelevant gelten.

M. E. darf bei der Unterscheidung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht allein das Stadtgebiet Vechta betrachtet werden, sondern aufgrund der bereits genannten räumlichen Nähe zum Stadtgebiet Lohne und weiterer Nachbargemeinden ist auch eine Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen auf unseren Einzelhandel erforderlich.

Der im Basisgutachten des Einzelhandels- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Vechta geforderte Nachweis der regionalen Verträglichkeit der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist m. E. nicht erbracht.

**Auch die drastische Erhöhung der Verkaufsfläche für Möbel übersteigt die Größenordnung eines Mittelzentrums.**

Im Interesse einer vielfältigen wohnortnahen Versorgung der Lohner Bevölkerung sowie des dauerhaften Erhaltes der mittelzentralen Einkaufsfunktion Lohnes, halte ich eine Chancengleichheit der mit erheblichen öffentlichen Mitteln sanierten Lohner Innenstadt gegenüber großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der „Grünen Wiese“ zu zwingende erforderlich.

Anschließend bedanke ich mich für das freundliche Gespräch im Rathaus der Stadt Vechta, bei dem wir die Bedenken der Stadt Lohne erläutern konnten.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Es muss darauf hingewiesen werden, dass der von der Stadt Lohne verwendete Begriff ‚Megazentrum‘ auf das Fachmarktzentrum in Vechta nicht zutrifft und die Verwendung dieses Begriffes unterbleiben sollte, da er weder in der Theorie abgesichert noch in der Praxis einheitlich verwendet wird. Übertragen auf den Untersuchungsraum würde die Bezeichnung ‚Megazentrum‘ eher auf die Fachmarkttagglomerationen Dodenhof in Posthausen, Wechloy in Oldenburg und den Weserpark in Bremen zutreffen, wo jeweils über 100.000 qm VK entwickelt wurden.

Das Fachmarktzentrum in Vechta stellt sich heute in seiner Größe und in seinem Branchenmix für ein Mittelzentrum adäquat dar. Nur das Möbelhaus Nemann hat aufgrund seiner Position im überregionalen Wettbewerb den Druck, seine Fläche auszubauen. Wenn dies nicht geschieht bestünde die konkrete Gefahr, diesen Anbieter in Vechta zu verlieren, um dann im Ergebnis die mittelzentrale Funktion in dieser Branche nicht mehr annähernd auszufüllen. Diese Erweiterung ist dann legitim, wenn der Beweis der Verträglichkeit in Stadt und Region erbracht wurde. Dies ist mit dem vorgelegten Gutachten erfolgt.

Der Vorwurf, dass die Erweiterung ‚die Größenordnung eines Mittelzentrums übersteigen würde‘, ist realitätsfern. Erstens sind diese ‚Größenordnungen‘ für kein Mittelzentrum in

Deutschland definiert und zweitens gibt der regionale Wettbewerb hier das Tempo vor. Auch mit der Erweiterung bliebe das Möbelhaus deutlich unter den heutigen Verkaufsflächen z.B. der Möbelhäuser in Bramsche (Mittelzentrum) oder Posthausen (Grundzentrum).

Weiterhin ist festzuhalten:

Die in der Stellungnahme der Stadt Lohne vorgetragene ‚Summenwirkung‘ heutiger und früherer Vorhaben existiert im Baurecht in Bezug auf die Beeinträchtigung einer Nachbargemeinde nicht. In sofern kann die Stadt Lohne sich nicht auf das Aufsummieren früherer und laufender Verfahren berufen.

Die ‚Gefährdung‘ der Stadt Lohne durch das Fachmarktzentrum in Vechta wird durch den eigenen Gutachter relativiert: Der von der Stadt Lohne beauftragte Gutachter ‚Junker und Kruse‘, Dortmund, führte im ‚Standortkonzept für den Einzelhandel‘ für Lohne auf der S. 122 folgendes aus: „ ... für den Einkaufsstandort Lohne (ist durch die Fachmarktentwicklung in Vechta) nicht von einer langfristigen Beeinträchtigung der Handelsentwicklung auszugehen, da sich schon heute die Innenstadt Lohnes attraktiv darstellt und nach der Realisierung der Entwicklungen im Bahnhofsbereich von einer weiteren Attraktivitätszunahme auszugehen ist.“ Da inzwischen auch andere Vorhaben in Lohne außerhalb der Innenstadt umgesetzt wurden (u.a. EDEKA-Center), verwundert es, dass von den Angeboten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 in Vechta, heute negative Auswirkungen auf die Innenstadt Lohnes ausgehen sollen. Dies umso mehr, da bekannt ist, dass sich der Angebotsschwerpunkt der Erweiterung zu 85 % im nicht-zentrenrelevanten Sortiment abspielen wird.

Die für das Planvorhaben im Bebauungsplan Nr. 101 verwendete Flächenproduktivität wurde mit folgender, abgesicherter Methodik der CIMA GmbH ermittelt: Die Berechnung der Umsätze im Einzelhandel in Vechta erfolgt auf der Basis der Flächenproduktivitäten für das Jahr 2004 (Umsatz je qm Verkaufsfläche brutto p.a.) für insgesamt 31 Branchen. Diese Flächenproduktivitäten werden durch Betriebsvergleiche ermittelt und von der BBE-Handelsberatung, München, jährlich durch aktuelle Forschungsergebnisse und eine Vielzahl von einzelbetrieblichen Beratungen durch CIMA und BBE aktualisiert. Auch in das vorliegende Gutachten sind in entscheidendem Umfang originäre, einzelbetriebliche Daten eingeflossen.

In Bezug auf die Flächenproduktivitäten in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kann dabei festgehalten werden, dass vom Möbelberatungsspezialisten BBE Handelsberatung GmbH, München, bundesweit von einer Spanne zwischen 1.000-1.200 Euro / qm VK (brutto p.a.) ausgegangen wird. Die BBE Handelsberatung GmbH hat sich auf die Möbelberatung in Deutschland spezialisiert und berät hier als Marktführer diverse expansive Möbeleinzelhändler, Groß- und Filialunternehmen. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme wurde im Gutachten diesen Wert sogar auf 1.500 Euro / qm VK erhöht, um die theoretisch gravierendsten Auswirkungen abzubilden. Wenn die Stadt Lohne nun pauschal (und ohne Vorlage eines Gutachtens) der Stadt Vechta vorwirft, ihr Gutachter würde, ohne sich mit der regionalen Möbelbranche eingängiger befasst zu haben, von „höheren Flächenproduktivitäten“ ausgehen, muss dieser Vorwurf auf der Basis der vom Gutachter CIMA methodisch und praktisch gesicherten Werte zurückgewiesen werden. Im Gegenteil gehen wir davon aus, dass höhere als von uns verwendete Flächenproduktivitäten nur in den SB-Bereichen von Anbietern wie IKEA in den Ballungsgebieten erreicht werden.

Weiterhin ist die Stadt Lohne der Auffassung, dass ein höherer Umsatzanteil des Planvorhabens aus den Mittelzentren im Umland abgezogen werden dürfte. Auch dies muss mit Hinweis auf die angewandte Methodik zurückgewiesen werden.

Dreh- und Angelpunkt eines Verträglichkeitsgutachtens ist die Prognose der Verdrängungswirkung des Planvorhabens. Dazu verwenden die wissenschaftlich ambitioniert arbeitenden Institute und die geographische Handelsforschung Gravitationsmodelle. Der Rechenansatz der CIMA basiert auf dem HUFF-Modell. In der ökonomischen Simulation werden zunächst der Untersuchungsort (Vechta) und die Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet mit ihren Einwohnern und deren Kaufkraft abgebildet und mit den wichtigsten Einflussfaktoren auf die Umsatzströme unterlegt. Für die Ermittlung des Einzugsgebietes und der Umsatzherkunft des Planvorhabens ist eine detaillierte Analyse der interkommunalen Wettbewerbssituation erforderlich. Sowohl die qualitative als auch die quantitative Flächenausstattung der umliegenden Kommunen sind ein wichtiger Bestandteil bei der Festlegung und Abgrenzung der Einzugsgebiete. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes konnten

für Möbelhäuser typische Einzugsgebiete und die Angaben des Betreibers hinsichtlich seiner Kundenherkunft verwendet werden. Bezüglich der ausgewiesenen Mittelzentren wurde der Landkreis Vechta früh in die Analyse einbezogen. Die „ausgewählten Mittelzentren“ wurden dann zusätzlich durch „Vor-Ort“-Recherchen des CIMA-Teams bei einer erneuten Begehung abgeschätzt. Weitere Umsätze, die den Wettbewerbern in den betroffenen Grundzentren und den großen Wettbewerbern in der Region entgehen, wurden quantifiziert und im Gutachten ausgewiesen.

Diese Vorgehensweise ist u.E. die methodisch genaueste, um ein Verträglichkeitsgutachten zu erstellen. Von der Stadt Lohne vorgetragene „Pauschalbehauptungen“ können die von der CIMA vorgelegten Ergebnisse daher keineswegs in Zweifel ziehen.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente ist dem Gutachten der CIMA auf S. 8 folgendes zu entnehmen: „Im Rahmen des durch das LROP Niedersachsen festgelegte Höchstmaß von 700 qm soll es zur einmaligen Erweiterung der Verkaufsfläche um 700 qm auf dann insgesamt 1.700 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente kommen.“ Heute befinden sich im Möbelhaus Nemann 1.000 qm VK an zentrenrelevanten Sortimenten, die entsprechend Bestandsschutz genießen. Diese Vorgehensweise erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landkreis Vechta und der Industrie- und Handelskammer Oldenburg.

Im Übrigen sei noch einmal auf die Schärfe des interkommunalen Möbelhandels hingewiesen, der in einem deutlich größeren Radius stattfindet als in den Stellungnahmen der betroffenen Grund- und Mittelzentren aufgeführt. Das Möbelhaus Nemann steht im Wettbewerb zu Angeboten in Brinkum und Osnabrück (jeweils IKEA), Posthausen (Dodenhof), Delmenhorst (Möbel Zurbrüggen) und Bramsche (Möbel Staas), die durch diverse kleinere Anbieter im Einzugsgebiet ergänzt werden. Im Vergleich zu seinen bedeutenden Wettbewerbern ist das Möbelhaus Nemann heute nicht wettbewerbsfähig. Will das Möbelhaus im interkommunalen Wettbewerb bestehen, ist ein Ausbau der Angebote unumgänglich. Wenn dieser – wie nachgewiesen – stadt- und regionalverträglich ablaufen kann, sollte dieses Vorhaben zügig umgesetzt werden.

#### **8. Gemeinde Visbek, Postfach 11 60, 49425 Visbek, vom 02.02.2006, Eingang Stadt Vechta 03.02.2006**

Gegen die von Ihnen geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 bestehen seitens der Gemeinde Visbek erhebliche Bedenken.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung ist innerhalb des Sondergebietes (SO) „Möbelmarkt“ eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 25.260 qm zulässig. Diese wird aufgeteilt für Verkaufsfläche nach Möbelkernsortimenten und Randsortimenten.

Das Büro CIMA-Stadtmarketing hat im September 2005 ein Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelhauses Nemann im Auftrag der Stadt Vechta bearbeitet. Die Aufgabe bestand darin, u. a. die regionalen Auswirkungen der Erweiterung auf den Einzelhandelsbestand der Mittelzentren zu berechnen und zu beurteilen.

Bei der Durchsicht der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Gutachtens der CIMA-Stadtmarketing halten wir nachfolgend aufgeführte Aspekte für nicht nachvollziehbar bzw. für erklärungsbedürftig.

##### **Ist-Verkaufsfläche von Möbel-Nemann**

Bei einem Erweiterungsvorhaben werden üblicherweise die Ist-Verkaufsfläche und die geplante Erweiterungsfläche nach Sortimenten aufgezeigt, um so auch die Umsatzberechnung transparent zu machen. Im CIMA-Gutachten wird die Ist-Verkaufsfläche für das Möbelhaus insgesamt bzw. für die geführten Sortimente nicht dargelegt. Aus dem Gutachten ist erkennbar, dass die CIMA im Jahre 2004 ein Entwicklungsgutachten für die Stadt Vechta erarbeitet hat und somit eine vollständige Bestandsaufnahme (einschl. Flächen nach Teilsortiment) vorliegen müsste. Hier besteht unserer Ansicht nach Erklärungsbedarf.

### **Umverteilungswirkungen**

Aus dem Gutachten geht hervor, dass in Absprache mit dem Landkreis Vechta die möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die umliegenden Mittelzentren zu bewerten waren. Für diese Mittelzentren werden statistische Daten sowie die maßgeblichen Wettbewerber in einer kurzen Übersicht schematisch dargestellt, ohne dass die jeweiligen Verkaufsflächen der Hauptwettbewerber dargelegt werden. Insofern sind die prognostizierten Umverteilungswirkungen nicht nachvollziehbar.

### **Abgrenzung des Einzugsgebietes**

Im Rahmen des CIMA-Gutachtens wird das Einzugsgebiet des Möbelhauses Nemann nicht dargestellt. Direkt an die Stadt Vechta grenzen die Grundzentren Visbek, Goldenstedt, Bakum und Emstek an. Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort ist davon auszugehen, dass diese Gemeinden jetzt schon zum Einzugsgebiet des Möbelhauses Nemann gehören. Insofern sind bei den möglichen Wirkungen der Erweiterung auch die benachbarten Grundzentren und nicht nur die aufgeführten Mittelzentren ausführlich zu berücksichtigen. Auch in den Grundzentren werden entsprechende Angebotsstrukturen in den relevanten Sortimentsbereichen vorgehalten. So ist in Visbek u. a. ein großflächiges Möbelhaus vertreten. Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort sind Überschneidungen mit dem ortsansässigen Möbelhaus zu erwarten, die über die erwähnte Verträglichkeit hinausgehen.

Ferner kann von der übrigen Angebotspalette wie Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Sanitärartikel usw. von erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Einzelhandelsgefüges ausgegangen werden. Im CIMA-Gutachten wird lediglich dazu ausgeführt, dass aufgrund der Größe des Einzugsgebietes sich die Umverteilung der Umsätze in einer Größe bewegt, die als verträglich für die vorhandenen Strukturen u. a. der Grundzentren eingeschätzt werden muss. Hierzu werden keine detaillierten Untersuchungen, Befragungen, Erhebungen usw. angeführt.

Des Weiteren ist nicht ersichtlich und erklärt, warum sich sämtliche Analysen der möglichen Umverteilung absprachegemäß mit dem Landkreis Vechta nur auf die umliegenden Mittelzentren beziehen.

Es ist zudem in keinster Weise erkennbar, weshalb umliegende Grundzentren ohne nähere Begründung von jeglicher nachvollziehbaren Beurteilung kategorisch ausgeschlossen werden. Es steht zu befürchten, dass derzeit funktionierende Strukturen des Einzelhandels in Visbek nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aus vorgenannten Gründen kann die Planung seitens der Gemeinde Visbek nicht akzeptiert werden.

Für ein Gespräch in dieser Angelegenheit stehe ich gerne zur Verfügung.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

#### **Ist-Verkaufsfläche von Möbel-Nemann:**

Selbstverständlich ist die Ist-Verkaufsfläche in das Einzelhandelskonzept der Stadt Vechta eingegangen. In einem Verträglichkeitsgutachten ist jedoch ausschließlich die zusätzliche Verkaufsfläche von Interesse und planungsrechtlich relevant. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Vechta liegt der Gemeinde Visbek vor, bzw. kann bei der Stadt Vechta angefordert werden.

#### **Umverteilungswirkungen:**

In Abb. 15 des Verträglichkeitsgutachtens wird die heutige Umsatzhöhe je Mittelzentrum aufgeführt, vorher in Abb. 14 die Höhe des Verdrängungsumsatzes je Mittelzentrum, so dass die Berechnung der Verdrängungsquoten genau nachzuvollziehen ist.

**Abgrenzung des Einzugsgebietes:**

Selbstverständlich sind die umliegenden Grundzentren (wazu neben den genannten u.a. auch das Grundzentrum Posthausen mit Dodenhof gehört) ebenfalls in die Betrachtung eingeflossen. Die dort insgesamt verdrängten Umsätze sind der Abb. 13 zu entnehmen.

In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde (Landkreis Vechta) wurde der Untersuchungsraum zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelhauses Nemann festgelegt.

Innerhalb dieses Untersuchungsraumes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Einzugsgebiet gelegenen Mittelzentren von besonderer raumordnerischer Relevanz, so dass ausschließlich diese Zentren einer eingehenden Erhebung und Prüfung unterzogen worden sind.

Die der Gemeinde Visbek gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Grundversorgungsfunktion wird durch das Vorhaben, das ausschließlich die Bereitstellung von Waren des aperiodischen Bedarfs vorsieht, nicht berührt. Ausgeglichenen Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben demnach nicht gefährdet.

**9. Die Wirtschaftliche Vereinigung in Lohne, Lindenstraße 18, 49393 Lohne, vom 03.02.2006, Eingang Stadt Vechta 06.02.2006**

Zu der o. g. Änderung möchten wir gerne Stellung nehmen:

In Ihrem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 101 sehen Sie eine Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher rund 12.000 m<sup>2</sup> auf rund 25.000 m<sup>2</sup>, somit einer Verdoppelung der Verkaufsfläche und einer umfangreichen Sortimentserweiterung vor.

Hierzu möchte ich gerne aus dem Basisgutachten für den Einzelhandel der Stadt Vechta von 2005 zitieren:

S. 41 Fazit: „Die vorhandene Flächenausstattung sowie die Flächenverteilung nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Vechta ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass jegliche Flächenerweiterung mit besonderer Sorgfalt zu prüfen ist, weil sowohl die Ausstattung insgesamt als auch die Position der Innenstadt im Gefüge der Standorte als prekär eingeschätzt werden muss.“

S. 43 „Die Zentralität über alle Branchen liegt in Vechta nach den Berechnungen der DIMA bei 157%. Dieser Wert belegt, dass der Umsatz im Einzelhandel das vorhandene Nachfragepotential deutlich übersteigt.“

S. 52 Fazit: „...dass eine zunehmende Agglomeration von Fachsortimenten in Fachmärkten außerhalb der Innenstadt die Wettbewerbsfähigkeit ... gefährden kann.“

Die im Entwurf angegebenen Flächen werden somit in Vechta nicht benötigt, da bereits jetzt der Bedarf deutlich überdeckt wird. Es wird hier ein weiterer Verdrängungswettbewerb stattfinden, der deutlich zu Lasten der Umlandgemeinden und hier im Besonderen, aufgrund der räumlichen Nähe, zu Lasten des Lohner Einzelhandels gehen wird.

Auch möchten wir die in Ihrem Entwurf angegebenen Flächenumsätze für die einzelnen Sortimente doch deutlich anzweifeln. Aus diversen Branchenveröffentlichungen liegen uns andere Zahlen vor, die einen größeren Flächenumsatz erwarten lassen, was den Kaufkraftabfluss noch weiter erhöhen würde.

Die angegebenen Kaufkraftabflüsse möchten wir daher aus den bisher gemachten Erfahrungen deutlich anzweifeln. Auch möchten wir anmerken, dass diese ja noch zusätzlich zu den bisherigen Kaufkraftabflüssen hinzukommen und somit zu kumulieren sind. Die angegebenen <10% werden hierdurch deutlich überschritten.

Die Auswirkungen auf den Lohner Einzelhandel sind somit beträchtlich und werden in Ihrem Gutachten zwar zahlenmäßig genannt, aber nicht berücksichtigt. Hier möchten wir darauf hinweisen, dass für den Lohner Einzelhandel von allen Mittelzentren die größten Kaufkraftabflüsse insgesamt angegeben sind. Betrachtet man die einzelnen Sortimente, dann

ist der Lohner Einzelhandel überproportional betroffen, in allen Sortimentsbereichen zwischen 8 und 10%.

Aus unserer Sicht ist eine regionale Verträglichkeit somit nicht mehr gegeben. Wir bitten Sie daher von einer Änderung des Bebauungsplanes 101 abzusehen.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Stadt Vechta hat sich auferlegt, „dass jegliche Flächenerweiterung mit besonderer Sorgfalt zu prüfen ist“, was mit dem vorgelegten Verträglichkeitsgutachten belegt wurde.

Es gibt keine Obergrenzen für Handelszentralität. Da Vechta ein funktionierendes Mittelzentrum ist, übersteigt der Umsatz im Einzelhandel das vorhandene Nachfragepotenzial naturgemäß.

Die auch in dieser Stellungnahme vorgetragene „Summenwirkung“ heutiger und früherer Vorhaben existiert im Baurecht in Bezug auf die Beeinträchtigung einer Nachbargemeinde nicht. In sofern kann sich die Wirtschaftliche Vereinigung in Lohne sich nicht auf das Aufsummieren früherer und laufender Verfahren berufen.

In Bezug auf die Flächenproduktivitäten in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kann dabei festgehalten werden, dass vom Möbelberatungsspezialisten BBE Handelsberatung GmbH, München, bundesweit von einer Spanne zwischen 1.000-1.200 Euro / qm VK (brutto p.a.) ausgegangen wird. Die BBE Handelsberatung GmbH hat sich auf die Möbelberatung in Deutschland spezialisiert und berät hier als Marktführer diverse expansive Möbeleinzelhändler, Groß- und Filialunternehmen. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme wurde im Gutachten diesen Wert sogar auf 1.500 Euro / qm VK erhöht, um die theoretisch gravierendsten Auswirkungen abzubilden. Wenn die Stadt Lohne nun pauschal (und ohne Vorlage eines Gutachtens) der Stadt Vechta vorwirft, ihr Gutachter würde, ohne sich mit der regionalen Möbelbranche eingängiger befasst zu haben, von „höheren Flächenproduktivitäten“ ausgehen, muss dieser Vorwurf auf der Basis der vom Gutachter CIMA methodisch und praktisch gesicherten Werte zurückgewiesen werden. Im Gegenteil gehen wir davon aus, dass höhere als von uns verwendete Flächenproduktivitäten nur in den SB-Bereichen von Anbietern wie IKEA in den Ballungsgebieten erreicht werden.

Die Berechnungen durch den Gutachter wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung unter der Annahme durchgeführt, dass in allen Sortimentsbereichen die maximal zulässigen Verkaufsflächen realisiert werden (insgesamt 12.900 qm). Die maximal zulässige Verkaufsfläche im nicht-zentrenrelevanten Randsortiment beträgt insgesamt jedoch nur 6.200 qm. Die maximalen Obergrenzen der einzelnen Sortimentsbereiche werden nur im Ausnahmefall realisiert werden, so dass angenommen werden kann, dass die Umsatzverteilungen unterhalb des vom Gutachter errechneten Worst-Case-Szenarios liegen werden. Zusätzlich wurden in den besonders sensiblen Sortimentsbereichen Großelektro und Babyartikel die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert. Daher muss davon ausgegangen werden, dass die im Worst-Case der CIMA GmbH ermittelten Verdrängungsquoten eher deutlich unter- als überboten werden dürften.

**10. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Postfach 25 45, 26015 Oldenburg, vom 06.02.2006, Eingang Stadt Vechta 08.02.2006**

Die Oldenburgische IHK hat zu dem oben genannten Vorhaben bereits am 17. November 2005 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Aussagen zum Verfahren haben unverändert Gültigkeit.

Die Oldenburgische IHK hat gegen das Vorhaben keine Bedenken.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen.

### **III. Prüfung der während der erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag**

./.

#### **Satzungsbeschluss:**

Nach der Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Auf Vorschlag des Vorsitzenden wurde ferner die Einwohnerfragestunde zu dem o. g. Tagesordnungspunkt vorgezogen. Hierüber ließ der Vorsitzende abstimmen:

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Zur Protokollierung der Einwohnerfragestunde siehe TOP 7.

Die Tagesordnungspunkte 2: Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 „Entlastungsstraße Vechta-West“, 4: 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und 5: Bebauungsplan Nr. 123 „Entlastungsstraße Vechta-West“ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

## **TOP 2**

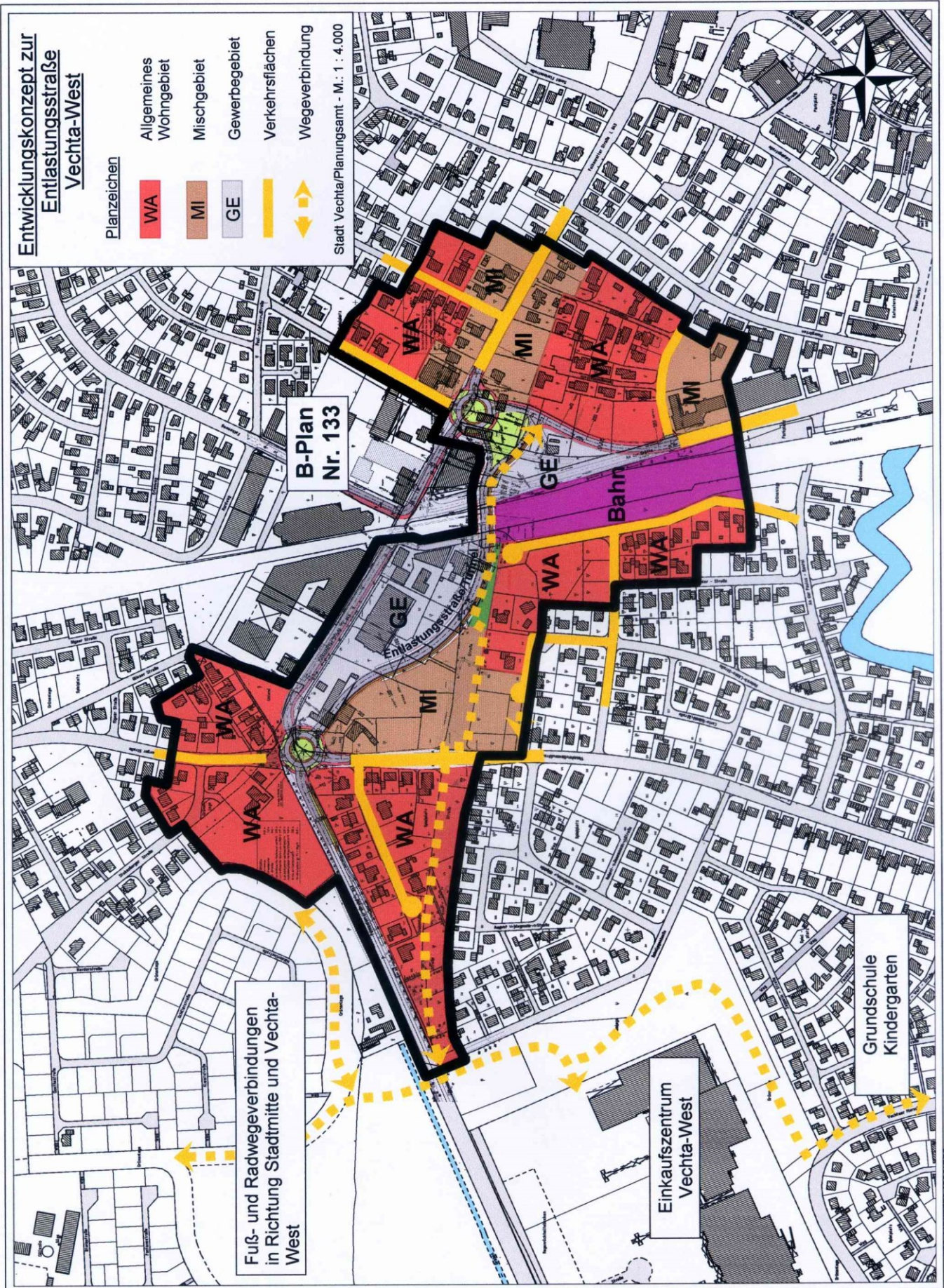
### **Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 'Entlastungsstraße Vechta-West' gemäß §§ 6 und 40 NGO in Verbindung mit § 14 BauGB**

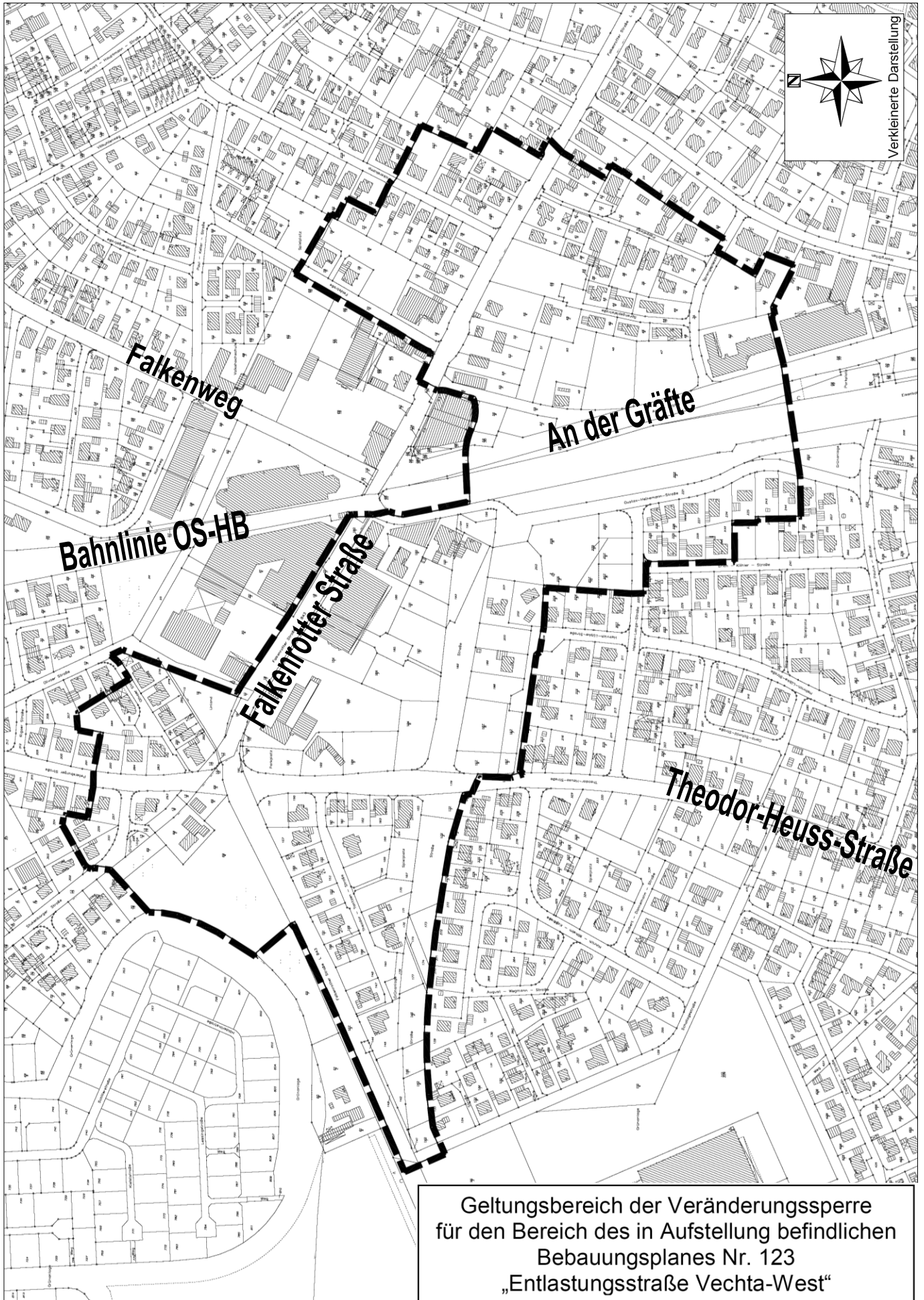
Herr Seidlitz führte in die Planung ein und erläuterte kurz die neue Trassenführung der Entlastungsstraße Vechta-West. Herr Scharein ging im Anschluss auf die zu der neuen Trassenführung erstellte Immissionsberechnung ein und erörterte den auf dieser Grundlage festgelegten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre anhand von Bildprojektionen. Er wies darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 die dort bislang rechtskräftigen Bebauungspläne aufgehoben werden. Ferner erläuterte er den Konzeptentwurf und die danach geplanten Nutzungen im Umfeld der Entlastungsstraße. Abschließend ging er noch auf die Wirkung und die Inhalte der zu beschließenden Veränderungssperre ein.

In der sich anschließenden Diskussion wurde zunächst die Fragestellung erörtert, ob bereits von Seiten der Verwaltung Gespräche mit den zuständigen Behörden in Berlin und Hannover geführt worden seien. Hierzu führte Herr Bartels aus, dass diese Gespräche erst dann sinnvoll seien, wenn die Detailplanungen auf dem Tisch lägen und das diesbezüglich in der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses die erforderlichen Beschlüsse für die Vergabe der umfangreichen Planungsleistungen zu fassen seien. Erst dann könne auch ein genauer Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahme aufgestellt werden.

In der weiteren Beratung wurden die im vorgestellten Konzept getroffenen Darstellungen von Misch- und Wohngebieten diskutiert. Hierzu wurde von Herrn Scharein ausgeführt, dass die konzeptionellen Gebietsausweisungen aufgrund der jeweiligen städtebaulichen Bedeutung (Stichwort abgestufte Nutzungen) des jeweiligen Straßenabschnitts bzw. Quartiers getroffen worden seien und sich diese in der Detailplanung noch ändern können.







### TOP 3

**Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße':  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Herr Heuser erläuterte die im Rahmen des erneuten eingeschränkten Auslegungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 134 eingegangene Stellungnahme des Landkreises Vechta und veranschaulichte den Abwägungsvorschlag der Verwaltung anhand von Bildprojektionen.

Im Detail erörterte er die Fragestellung bezüglich des innerhalb des Plangebietes gelegenen 569 qm großen Waldkeils, der nach des Wünschen des Landkreises zur Sicherung der Waldkulisse sowohl im Bestand festzuschreiben sei wie auch im Verhältnis 1:1,5 zu ersetzen sei. Es wies darauf hin, dass durch die Bebauung die Waldkulisse nicht mehr wahrzunehmen sei und im nahen Umfeld eine Ersatzaufforstung auf ca. 854 qm vorgesehen sei.

In der sich anschließenden Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass zukünftig schon frühzeitig die erforderlichen Waldersatzflächen benannt werden sollten.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

**I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

**1. EWE Aktiengesellschaft, Netzregion Cloppenburg, Postfach 17 80, 49647 Cloppenburg, vom 09.06.2005, Eingang Stadt Vechta 13.06.2005**

Gegen den vorgelegten Bebauungs-Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken. Im Planungsgebiet verläuft jedoch eine 20 kV-Stromversorgungsleitung deren Bestand gesichert bleiben muss.

Um die Erschließung im Sinne des § 30, Abs. 1 Baugesetzbuch sichern zu können muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden.

Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfes genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- u. Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass Herstellungen von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen u. ä. problemlos durchgeführt werden können.

Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes.

Für die Maßgenauigkeit der evtl. von Ihnen eingetragenen Versorgungsleitungen in Ihren Planungsunterlagen können wir keine Gewähr übernehmen, da unser Versorgungsnetz ständigen Änderungen unterworfen ist.

Um Abstimmungsschwierigkeiten zu vermeiden, bitten wir Sie, die bauplanenden und/oder bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen, dass sie sich aktuelle Planungsunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen zu besorgen haben. Diese können kostenlos in unserer Geschäftsregion angefordert werden.

Falls Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Neldner, Telefon 04471 13-211. Er wird diese gerne beantworten.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der EWE Aktiengesellschaft werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung und Bauausführung der Erschließungsstraßen und -wege mit berücksichtigt. Die Begründung ist im Kapitel 10.2 entsprechend ergänzt worden.

**2. Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Nordwest, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 15.06.2005, Eingang Stadt Vechta vom 15.06.2005**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG  
T-Com, TI Niederlassung Nordwest  
PTI 12 PM  
Postfach 2180  
49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Deutsche Telekom AG verarbeitet aktuell folgende Dateiformate von digitalen Karten/Plänen von Ingenieurbüros für Ortslagenergänzungen: dxf, dwg, plt, HPGL1 und HPGL2 der AutoCad Version 14 bis 2000. Die Dateien sollten im Zeichenbereich und nicht im Layoutbereich gesendet werden, da sonst keine Layerseparierungen durchgeführt werden können. Hoch-/Rechtswerte nach Gauß-Krüger sollten ebenfalls zum genauen Einbringen vorhanden sein.

Sofern Ihnen die Planung in einer der aufgeführten Dateiformate zur Verfügung steht, senden Sie diese bitte an  
Ti-NI-Nw-Pti-12-Pm@t-com.net

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der T-Com werden zur Kenntnis genommen und sind zur Berücksichtigung in der Begründung unter Kapitel 10.6 aufgenommen worden.

**3. Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn, Vechtaer Straße 3, 26197 Ahlhorn, vom 27.06.2005, Eingang Stadt Vechta vom 30.06.2005**

Zu dem o. a. Vorhaben erstellten Umweltbericht unter 10. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) angedachten Zeiträumen wird vorgeschlagen, ein erstes Monitoring für das Schutzgebiet ‚Flora und Fauna‘ (Kontrolle der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf Pflege und Entwicklungszustand) nach einem Jahr, danach zeitgleich mit dem Monitoring für das Schutzgut ‚Sonstige Schutzgüter‘ durchzuführen.

Auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden keine zusätzlichen Anforderungen gestellt.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Anregungen des Niedersächsisches Forstamtes Ahlhorn zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) werden im Kapitel 10 des Umweltberichtes aufgenommen und somit berücksichtigt.

#### **4. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 07.07.2005, Eingang Stadt Vechta vom 13.07.2005**

Zu dem mir vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

##### Städtebau

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bisher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Bereiche nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei werden teilweise rechtmäßige Waldflächen als Wohngebiet sowie eine Grünfläche, auf der ein „Waldspielplatz“ errichtet werden soll, überplant. Diese Festsetzungen begegnen städtebaulichen Bedenken. Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen - insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplans - sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

##### Umweltschützende Belange

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass der Überplanung der rechtmäßigen Waldflächen auf dem Flurstück 264/4 und im Bereich des geplanten „Waldspielplatzes“ aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen und Biotopstrukturen (Wald, Baumreihen, Hecken etc.) halte ich tierökologische Untersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse für erforderlich (s.h. hierzu auch „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, S. 33, „Standart-Artengruppen“), um die ökologische Wertigkeit des Gebietes und die zu erwartenden Eingriffsfolgen für eine fach- und sachgerechte Abwägung hinreichend beurteilen zu können.

In der Bewertung und Bilanzierung sind teilweise nicht vertretbare Wertpunkte vergeben worden. So ist der Bestandwert für den Acker mit 0,8 WE zu niedrig bewertet worden. Da es sich hier um Eschboden handelt, ist ein Bestandwert von 1,0 WE anzusetzen. Ebenso ist der Bestandwert der Baumreihen und der Baumgruppe an der Driverstraße mit 1,8 WE zu niedrig bewertet worden. Hier ist ein Bestandwert von mind. 2,2 WE einzustellen. Schließlich ist der Bestandwert der gepflasterten Verkehrsfläche (Fläche 2) mit 0,5 WE zu hoch angesetzt worden. Hier kann höchstens ein Wert von 0,1 anerkannt werden.

Bei der Bilanzierung des Planzustandes kann der Planwert für Hausgärten lediglich mit 1,0 WE (statt 1,5 WE) bewertet werden und der Planwert der gepflasterten Verkehrsfläche kann höchstens 0,1 bis max. 0,2 WE (Pflasterflächen mit Eigenanteil von 10 %) statt 0,5 WE betragen.

Im Planentwurf werden Ausgleichsflächen und Gehölzerhaltungsflächen z.T. auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrung zeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erhebliche Probleme bereitet. Zudem ist zu beobachten, dass gärtnerische Überformungen stattfinden, die die ökologischen Wechselwirkungen der zu erhaltenden Gehölzstrukturen nachhaltig verändern. Deshalb sollte die äußere randliche Eingrünung und die Erhaltungsfläche B als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die im Südosten des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzte Anpflanzungsfläche sollte von 5,00 m auf mind. 10,00 m verbreitert werden. Zum Schutz dieser Fläche und der Erhaltungsfläche B (Baumhecke) vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 5,00 m festzusetzen.

Für den 12,00 m breiten, nicht überbaubaren Bereich an der südwestlichen Plangebietsgrenze sind zum Schutz des Laubwaldbestandes ergänzende textliche Festsetzungen zu treffen, die die Errichtung jeglicher Nebenanlagen ausschließen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen

Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

### Wasserwirtschaft

Zur Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft weise ich darauf hin, dass eine Abflussverschärfung durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden ist. Für eine gesicherte Erschließung des Baugebietes ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlich. Dies ist in einem Gespräch bei der Stadt Vechta unter Beteiligung der Hase-Wasseracht, des Planungsbüros Frilling und der Unteren Wasserbehörde erörtert worden. In der Begründung sind die Rückhaltungsmaßnahmen darzulegen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist vom Grundstückseigentümer eine Erlaubnis gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei mir zu beantragen.

### Denkmalschutz

Die Erdarbeiten für die Erschließung des Plangebietes sind mindestens vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta anzuzeigen.

### Planentwurf

Wegen einer Reihe von Mängeln des Planentwurfs bitte ich um einen Gesprächstermin.

### Hinweis

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Plangebiet Nr. 134 ist eine Löschwassermenge von 1 mal 800 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn etwa in der Mitte des Baugebietes ein U-Hydrant auf einer 80 mm Leitung des Wasserwerkes Vechta eingebaut wird. Der genaue Standort des Hydranten ist mit der Feuerwehr Vechta abzustimmen.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

#### Städtebau und umweltschützende Belange

Die Umwandlung einer Waldfläche in einen Waldspielplatz wird aus naturschutz-fachlichen Gründen nicht weiter betrieben. Die Einrichtung eines Spielplatzes wird an anderer Stelle vorgenommen. Die Umwandlung einer Waldfläche auf dem Flurstück 264/4 in eine Wohnbaufläche wird dagegen weiterhin festgesetzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt auf dieser privaten baumbestandenen Grundstücksfläche wiegt gegenüber der zukünftigen städtebaulichen Funktion nicht so schwer, dass er nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Für den Wegfall der 569 qm großen Fläche wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,5 eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die Eignung einer entsprechenden Fläche für eine Ersatzaufforstung wird im Verfahren mit dem LK Vechta abgestimmt.

Eine tierökologische Untersuchung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde im Verfahren nachträglich durchgeführt und im Kapitel 12.10.1 dargelegt. Damit wird der ökologischen Wertigkeit des Gebietes und den zu erwartenden Eingriffen Rechnung getragen. Der Anregung des LK Vechta wurde diesbezüglich gefolgt.

Die Bewertung und Bilanzierung der vorgefundenen Biotope wurde in einigen Punkten entsprechend den Anregungen des LK Vechta geändert. So wurde der Bestandswert für den Acker auf 1,0 WE heraufgesetzt, um den Eschboden entsprechend zu bewerten. Ebenso wurde der Bestandswert der Baumreihen und der Baumgruppe an der Driverstraße auf einen Wert von 2,2 WE erhöht. Die gepflasterte Verkehrsfläche (Fläche 2) wird dagegen weiterhin mit 0,5 WE angesetzt. Diese Fläche beinhaltet neben den gepflasterten Flächen auch die

vorhandenen Straßenbäume mit ihren Baumscheiben und besitzt entsprechend eine ökologische Wertigkeit in dieser Größenordnung. Die Einstufung der Wertigkeit für Hausgärten mit einem Wert von 1,5 WE wird beibehalten. Aufgrund der zukünftigen Grundstücksgrößen im Baugebiet kann von einer größeren Artenauswahl bei der Bepflanzung der Hausgärten ausgegangen werden. Weiterhin tritt durch die Anlage von Hausgärten eine ökologische Werterhöhung gegenüber dem Ist-Zustand des bisherigen Ackers ein, die eine Einstufung mit diesem Wertfaktor rechtfertigen.

Die Stadt Vechta beabsichtigt nicht im Plangebiet öffentliche Grünflächen auszuweisen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen für Ausgleichsflächen und Gehölzerhaltungsflächen stehen nicht im Widerspruch zu den ökologischen Funktionen dieser Flächen. Die Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (südöstliche Anpflanzfläche) ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Vechta geregelt. Der Baumbewuchs entlang der Driverstraße ist aufgrund der Lage direkt an der Verkehrsstraße schon derzeit stark menschlich überprägt. Eine weitergehende Beeinträchtigung durch die zukünftigen Grundstücksinhaber wird nicht gesehen. Eine Überwachung der Zielsetzungen des Erhaltes und der Nicht-Beeinträchtigung dieser Flächen wird alleinig schon seitens des Gesetzgebers durch das eingeführte Monitoring (siehe Kapitel 10 des Umweltberichtes) erfüllt. Demnach sind in zeitlichen Abständen die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu überprüfen. Der Anregung des LK Vechta kann nicht gefolgt werden.

Die Breite der im Südosten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzfläche mit 5,00 m wird beibehalten. Mit der in der textlichen Festsetzung festgelegten dreireihigen Gehölzanpflanzung wird eine ausreichende Eingrünung und Abpflanzung zur freien Landschaft gewährleistet. Der Abstand dieser Anpflanzfläche zur Baugrenze wird als ausreichend angesehen. Die zukünftigen Baukörper werden sich eher zur nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche hin konzentrieren und damit einen ausreichenden Abstand zur südöstlichen Pflanzfläche einhalten. Der bestehende Gehölzbestand an der Driverstraße befindet sich innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur nördlichen Driverstraße hin orientiert. Damit wird schon innerhalb dieser Fläche ein Abstand zur südlichen Baugrenze eingehalten. Ein weiteres Zurückweichen der Baugrenze würde die zukünftige Gestaltungsfreiheit auf dem Baugrundstück zu stark einschränken. Den Anregungen des LK Vechta kann somit nicht zugestimmt werden.

Für den 12,00 m breiten, nicht überbaubaren Bereich an der südwestlichen Plangebietsgrenze ist zum Schutz des Laubwaldbestandes eine ergänzende textliche Festsetzung getroffen worden, die die Errichtung jeglicher Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließen. Damit wurde der Stellungnahme des LK Vechta entsprochen.

Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden über einen Beitrag zu dem NEF-Fond (naturschutzfachlicher Eingriffsflächenfond) rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Vechta und dem Entwicklungsträger gesichert.

#### Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde mit der Stadt Vechta unter Beteiligung der Hase-Wasseracht, des Planungsbüros Frilling und der Unteren Wasserbehörde eine Abstimmung getroffen. Die Ergebnisse der zukünftigen Rückhaltemaßnahmen werden in der Begründung unter Kapitel 10.4 dargelegt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt.

Der Hinweis zur Einleitung in das Grundwasser gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) wird in der Begründung unter Kapitel 10.4 aufgeführt und ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu beachten.

#### Denkmalschutz

Die Erdarbeiten für die Erschließung des Plangebietes werden rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta angezeigt.

Planentwurf

Der Planentwurf wurde mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Aus redaktionellen Gründen wurden zur besseren Lesbarkeit und zur Rechtssicherheit einzelne Änderungen vorgenommen.

Hinweis

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung unter 5.1.4 "Brandschutz" aufgenommen worden und wird bei Umsetzung der Planung vom Entwicklungsträger zu berücksichtigen sein.

Die Stellungnahme des Landkreises Vechta wird damit berücksichtigt.

## **II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag**

### **1. Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Nordwest, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 14.11.2005, Eingang Stadt Vechta vom 15.11.2005**

Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit Mail vom 15.06.2005 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der T-Com vom 15.06.2005 sind bereits in der Begründung unter Kapitel 10.6 aufgenommen worden.

### **2. Grieshop, Immobilien und Baubetreuung, Gildestraße 17, 49377 Vechta, vom 17.11.2005, Eingang Stadt Vechta 17.11.2005**

Auf Grund dessen, dass keine Einigung zwischen der Hochschule Vechta und dem Landesliegenschaftsmanagement über den Bau des Spielplatz auf dem vorgesehenen Hochschulgelände erreicht wurde, entfällt dieser nun an der Stelle und soll wie besprochen an der Driverstraße erstellt werden.

Damit auch die Funktion des ‚Pattweges‘ für ein sicheres Erreichen des Spielplatzes entfällt, beantragen wird die Streichung des Spielplatzweges.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Aufgrund des Wegfalles des Spielplatzes auf dem westlich angrenzenden Hochschulgelände entfällt auch die Funktion eines „Pattweges“ an dieser Stelle. Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg wird zugunsten der überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohnbaugebietes geändert. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **3. Hochschule Vechta, Postfach 15 53, 49377 Vechta, vom 22.11.2005, Eingang Stadt Vechta 23.11.2005**

Das Präsidium der Hochschule Vechta hat nach erneuter eingehender Beratung vom 22.11.2005 einstimmig den Beschluss gefasst, auf die Option für eine bauliche Erweiterung der Hochschule auf dem Gelände Wohngebiet südlich der Driverstraße zu verzichten. Dieser Beschluss ist getroffen worden in der Erwartung, dass die Stadt Vechta das Vorhaben der dringend benötigten Parkplatzerweiterung maßgeblich weiter vorantreibt sowie ggf. weitere liegenschaftsbezogene Planungen der Hochschule auch im politischen Raum unterstützt.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der Hochschule wird zur Kenntnis genommen.

#### **4. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 24.11.2005, Eingang Stadt Vechta 29.11.2005**

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

##### **Städtebau:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 134 sollen bisher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Bereiche nunmehr als Wohngebiete festgesetzt werden. Dabei werden nach wie vor teilweise rechtmäßige Waldflächen als Wohngebiet festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass die Überplanung der rechtmäßigen Waldflächen nur dann als Satzung beschlossen werden kann, wenn der Wald im Flächenverhältnis 1: 1,5 ersetzt wird. Die Waldumwandlung mit dem Nachweis der Waldersatzflächen ist im Flächennutzungsplanänderungsverfahren zu regeln.

##### **Umweltschützende Belange:**

Der Bebauungsplan überplant auf dem Flurstück 264/4 einen Teilbereich des sich im Südwesten an das Plangebiet anschließenden Laubwaldbestandes. Hierbei handelt es sich um eine rechtmäßige Waldfläche, die sich im Gelände als eine Waldrandkulisse mit altem, den Waldsaum prägenden Eichenbestand darstellt. Dieser sollte an diesem natürlichen Waldstandort verbleiben. Eine Überplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu vermeiden. Sollte es jedoch unumgänglich sein, diese Fläche in ein Wohnbaugrundstück mit einbeziehen zu müssen, so schlage ich eine aus naturschutzfachlicher Sicht noch vertretbare Lösung zur Waldproblematik vor, indem die Waldfläche in dem festgesetzten 12 m breiten nicht überbaubaren Bereich am Waldrand mit einer Erhaltungsfestsetzung des alten Eichenbestandes zur optischen Erhaltung der Waldrandkulisse gesichert wird. Durch die Integration der Waldfläche in ein Wohnbaugrundstück und durch die damit verbundenen Störungen (gärtnerische Überformung) verliert sie ihre Rechtmäßigkeit als Wald i. S. d. § 2 des LWaldG. Die Waldfläche ist im Flächenverhältnis 1 : 1,5 zu ersetzen.

Im Planentwurf werden Ausgleichsflächen und Gehölzerhaltungsflächen z. T. auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrung zeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erhebliche Probleme bereitet. Zudem ist zu beobachten, dass gärtnerische Überformungen stattfinden, die die ökologische Wechselwirkungen der zu erhaltenden Gehölzstrukturen nachhaltig verändern. Deshalb sollte die äußere randliche Eingrünung und die Erhaltungsfläche B als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die im Südosten des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzte Anpflanzungsfläche sollte von 5,00 m auf mind. 10,00 m verbreitert werden. Zum Schutz dieser Fläche und der Erhaltungsfläche B (Baumhecke) vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 5,00 m festzusetzen.

In der Eingriffsbilanzierung und –bewertung sind teilweise nicht nachvollziehbare Wertepunkte vergeben worden. So ist bei der Bewertung des Bestandes und des Planzustandes sowohl der Bestandswert als auch der Planwert der gepflasterten Verkehrsfläche (Fläche 2) mit 0,5 WE zu hoch angesetzt worden. Hier kann höchstens ein Wert von 0,1 bis max. 0,2 WE (Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von min. 10 %) anerkannt werden. Der Bestandswert des Laubwaldes (Fläche 13) ist mit 1,8 WE ebenfalls zu niedrig angegeben worden. Hier ist ein Wert von mindestens 2,5 WE anzusetzen.

Der Planwert der Hausgärten kann lediglich mit 1,0 WE anerkannt werden.

##### **Wasserwirtschaft:**

Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

##### **Planentwurf:**

Zum Planentwurf ist anzumerken, dass im Plan die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen sowie in der Festsetzung 5.2 der letzte Satz zu streichen sind. Ferner ist ein „Nutzungskreuz“ je Baugebiet ausreichend.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und deshalb in die Begründung zu integrieren (s. § 2 a BauGB). Ferner fehlt die Anlage 2 „Ökofaunistischer Fachbeitrag“ des Umweltberichtes. Die Flächenbezeichnungen und Flächenangaben des Bestandsplanes stimmen nicht immer mit den Angaben der Eingriffsbilanzierung überein und führen zu Unstimmigkeiten. So ist im Bestandsplan eine Baumreihe mit 430 qm als Fläche dargestellt worden. Dies entspricht der Fläche 11 in der Bilanzierung „Baumreihe – 1“, die hier jedoch nur mit 274,25 qm ausbilanziert worden ist. Als Fläche 10 ist ein Fußweg mit 65,90 qm bilanziert worden, die wiederum im Bestandsplan fehlt. Der Bestandsplan stellt als Fläche 11 eine Baumreihe mit 530,74 qm dar. Dies entspricht in der Bilanzierung der Fläche 12 „Baumreihe – 2 prv.“ mit 530,74 qm. Als Fläche 12 wird im Bestandsplan der Waldbestand mit 569 qm dargestellt. Dies entspricht in der Bilanzierung der Fläche 13 „Laubwald“ mit 569 qm. Der Bestandsplan und die Eingriffsbilanzierung sind in Übereinstimmung zu bringen.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

#### Städtebau und umweltschützende Belange

Die Umwandlung einer Waldfläche auf dem Flurstück 264/4 in eine Wohnbaufläche wird weiterhin betrieben. Der Eingriff in den Naturhaushalt auf dieser privaten baumbestandenen Grundstücksfläche wiegt gegenüber der zukünftigen städtebaulichen Funktion nicht so schwer, dass er nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Dieser Waldbereich weist keine intakte natürliche Funktion mit einem entsprechenden Waldsaum mehr auf. Deshalb wird für den Wegfall der 569 qm großen Fläche an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,5 eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die Eignung einer entsprechenden Fläche für eine Ersatzaufforstung wird im Verfahren vor dem Satzungsbeschluss mit dem LK Vechta abgestimmt. Weiterhin wird für den Verlust der baumbestandenen Fläche ein Wertfaktor von 1.138 WE festgelegt, so dass insgesamt mit der Waldersatzflächenbewertung ein Wertfaktor von ca. 2.000 WE an externem Ausgleich durchgeführt werden muss. Die Stadt Vechta sieht hiermit einen ausreichenden Ausgleich für den Verlust dieser Baumgruppe an.

Die Stadt Vechta beabsichtigt nicht im Plangebiet öffentliche Grünflächen auszuweisen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen für Ausgleichsflächen und Gehölzerhaltungsflächen stehen nicht im Widerspruch zu den ökologischen Funktionen dieser Flächen. Die Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (südöstliche Anpflanzfläche) ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Vechta geregelt. Der Baumbewuchs entlang der Driverstraße ist aufgrund der Lage direkt an der Verkehrsstraße schon derzeit stark menschlich überprägt. Eine weitergehende Beeinträchtigung durch die zukünftigen Grundstücksinhaber wird nicht gesehen. Eine Überwachung der Zielsetzungen des Erhaltes und der nicht Beeinträchtigung dieser Flächen wird alleinig schon seitens des Gesetzgebers durch das eingeführte Monitoring (sh Kapitel 10 des Umweltberichtes) erfüllt. Demnach sind in zeitlichen Abständen die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu überprüfen. Der Anregung des LK Vechta kann nicht gefolgt werden.

Die Breite der im Südosten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzfläche mit 5,00 m wird beibehalten. Mit der in der textlichen Festsetzung festgelegten 3 reihigen Gehölzanpflanzung wird eine ausreichende Eingrünung und Abpflanzung zur freien Landschaft gewährleistet. Der Abstand dieser Anpflanzfläche zur Baugrenze wird als ausreichend angesehen. Die zukünftigen Baukörper werden sich eher zur nördlichen Straßenverkehrsfläche hin konzentrieren und damit einen ausreichenden Abstand zur südöstlichen Pflanzfläche einhalten. Ein weiteres Zurückweichen der Baugrenze würde die zukünftige Gestaltungsfreiheit auf dem Baugrundstück zu stark einschränken. Den Anregungen des LK Vechta kann somit nicht zugestimmt werden.

Die Bewertung und Bilanzierung der vorgefundenen Biotop wurde in einigen Punkten entsprechend den Anregungen des LK Vechta geändert. Die gepflasterte Verkehrsfläche (Fläche 2) wird weiterhin mit 0,5 WE angesetzt. Diese Fläche beinhaltet neben den gepflasterten Flächen auch die vorhandenen Straßenbäume mit ihren Baumscheiben und besitzt entsprechend eine ökologische Wertigkeit in dieser Größenordnung. Da diese Biotopfläche nicht angetastet wird, ergibt sich in der Bilanzierung auch keine wertmindernde Punktzahl. Der Bestandwert des Laubwaldes (Fläche 13) wird auf einen Wert von 2,0 WE erhöht. Eine höhere Wertigkeit ist aufgrund der vorgefundenen mittleren Funktion des Waldes (ohne intakten Waldsaum) nicht gerechtfertigt. Die Einstufung der Wertigkeit für Hausgärten wird mit einem Wert von 1,2 WE verringert. Aufgrund der zukünftigen Grundstücksgrößen im Baugebiet kann jedoch von einer größeren Artenauswahl bei der Bepflanzung der Hausgärten ausgegangen werden. Weiterhin tritt durch die Anlage von Hausgärten

eine ökologische Werterhöhung gegenüber dem Ist-Zustandes des bisherigen Ackers ein, die eine Einstufung mit diesem Wertfaktor rechtfertigen.

Wasserwirtschaft

Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt.

Planentwurf

Die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen sind keine Festsetzungen und somit auch keine Planzeichen im Sinne der Planzeichenverordnung. Vielmehr handelt es sich hier, wie in der Planzeichenlegende vermerkt, um Grenzen ohne Festsetzungscharakter, die keine rechtsnorm besitzen.

Der letzte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 (Bauliche Anlagen, Versiegelungen ... sind nicht zulässig) wird zur Veranschaulichung der Unzulässig von solchen Anlagen in dieser Grünfläche weiterhin beibehalten.

Der Anzahl der „Nutzungskreuze“ wurde zur besseren Lesbarkeit des Rechtsplanes gewählt. Der Planzeichenverordnung und die VV-BauGB regeln nicht die Anzahl der gewählten Flächensignaturen. Der Anregung des Landkreises Vechta wird nicht gefolgt.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Der Ökofaunistischer Fachbeitrag wurde während der Öffentlichen Auslegung bei der Stadt Vechta für jedermann zur Einsicht ausgelegt. Das Ergebnis des Fachbeitrages wurde detailliert im Kapitel 12.10.1 Schutzgut Fauna dargelegt. Dem LK Vechta wird im nächsten Verfahrensschritt gemäß §4a(3) BauGB dieser spezielle Untersuchungsbeitrag noch einmal vorgelegt.

Die Flächenbezeichnungen des grünplanerischen Bestandsplan werden mit den Angaben der Eingriffsbilanzierung abgeglichen.

Aus redaktionellen Gründen werden zur besseren Lesbarkeit und zur Rechtssicherheit diese Änderungen vorgenommen und damit der Stellungnahme des Landkreises Vechta gefolgt.

**III. Prüfung der während der erneuten eingeschränkten Beteiligung nach § 4 Abs. 3 eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag**

**1. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 09.02.2006, Eingang Stadt Vechta 13.02.2006**

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Aus meiner Sicht bestehen keine Bedenken zum geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 134 ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘.

Hinweise:

Planentwurf:

Zum Planentwurf ist anzumerken, dass die Vermassung des überbaubaren Bereichs in ganzen Nachkommazahlen eindeutiger dargestellt werden sollte oder andere Fixpunkte gefunden werden sollten.

Ich weise noch einmal auf meine Stellungnahme vom 25.11.2005 wie folgt hin:

Umweltschützende Belange:

Der Bebauungsplan überplant auf dem Flurstück 264/4 einen Teilbereich des sich im Südwesten an das Plangebiet anschließenden Laubwaldbestandes. Hierbei handelt es sich um eine rechtmäßige Waldfläche, die sich im Gelände als eine Waldrandkulisse mit altem, den Waldsaum prägenden Eichenbestand darstellt. Dieser sollte an diesem natürlichen Wandstandort verbleiben. Eine Überplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu vermeiden. Sollte es jedoch unumgänglich sein, diese Fläche in ein Wohnbaugrundstück mit einbeziehen zu müssen, so schlage ich eine aus naturschutzfachlicher Sicht noch vertretbare Lösung zur Waldproblematik vor, indem die

Waldflächen in dem festgesetzten 12 m breiten nicht überbaubaren Bereich am Waldrand mit einer Erhaltungsfestsetzung des alten Eichenbestandes zur optischen Erhaltung der Waldrandkulisse gesichert wird. Durch die Integration der Waldfläche in ein Wohnbaugrundstück und durch die damit verbundenen Störungen (gärtnerische Überformung) verliert sie ihre Rechtmäßigkeit als Wald i. S. d. § 2 des LWaldG. Die Waldfläche ist im Flächenverhältnis 1 : 1,5 zu ersetzen. In der Begründung ist die Waldersatzfläche anzugeben.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Anregungen zu den Belangen, die Gegenstand der erneuten Auslegung waren, sind vom Landkreis Vechta nicht vorgebracht worden.

Der Hinweis zur Vermassung des überbaubaren Bereiches im Planentwurf wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Vechta sieht jedoch die in der Planzeichnung vorgenommene Vermassung als hinreichend konkret an. Die Baugrenzen werden zur Planstraße bzw. zur hinteren Grundstücksgrenze jeweils eindeutig vermasst.

Der vom Landkreis Vechta nochmals vorgenommene Verweis auf seine Stellungnahme vom 25.11.2005 wird zur Kenntnis genommen, eine Berücksichtigung wurde bereits in der Abwägung zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB vorgenommen (sh. nachfolgendes Abwägungsergebnis).

Die Waldersatzfläche wird in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben.

#### **Abwägungsergebnis der Stadt Vechta zum vorigen Verfahrensstand** **Umweltschützende Belange**

Die Umwandlung einer Waldfläche auf dem Flurstück 264/4 in eine Wohnbaufläche wird weiterhin betrieben. Der Eingriff in den Naturhaushalt auf dieser privaten baumbestandenen Grundstücksfläche wiegt gegenüber der zukünftigen städtebaulichen Funktion nicht so schwer, dass er nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Auch durch die vorgeschlagene Integration der Waldfläche in ein Wohnbaugrundstück wird diese auf Sicht gesehen ihre Funktion verlieren. Deshalb wird für den Wegfall der 569 qm großen Fläche an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,5 eine Ersatzaufforstung vorgenommen.

Weiterhin wird für den Verlust der baumbestandenen Fläche ein Wertfaktor von 1.138 WE festgelegt, so dass insgesamt mit der Waldersatzflächenbewertung ein Wertfaktor von ca. 2.000 WE an externem Ausgleich durchgeführt werden muss.

Die angeregte Sicherung der Waldkulisse ist durch die eintretende städtebauliche Entwicklung von außen nicht mehr wahrzunehmen. Der Waldrand wird durch die festgesetzte Baugrenze, die einen Mindestabstand der Bebauung von 12,0 m vorsieht, hinreichend geschützt.

Die Stadt Vechta sieht hiermit einen ausreichenden Ausgleich für den Verlust der Waldfläche an.

#### **Satzungsbeschluss:**

- a) Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 134 ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 66 a ‚Driverstraße / Immentun‘ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis zu a):** Einstimmig

**Abstimmungsergebnis zu b):** Einstimmig

## **In Angelegenheiten des Verw.-Ausschusses**

### **TOP 4**

#### **65. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Entlastungsstraße Vechta-West'; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Siehe Ausführungen zu TOP 2.

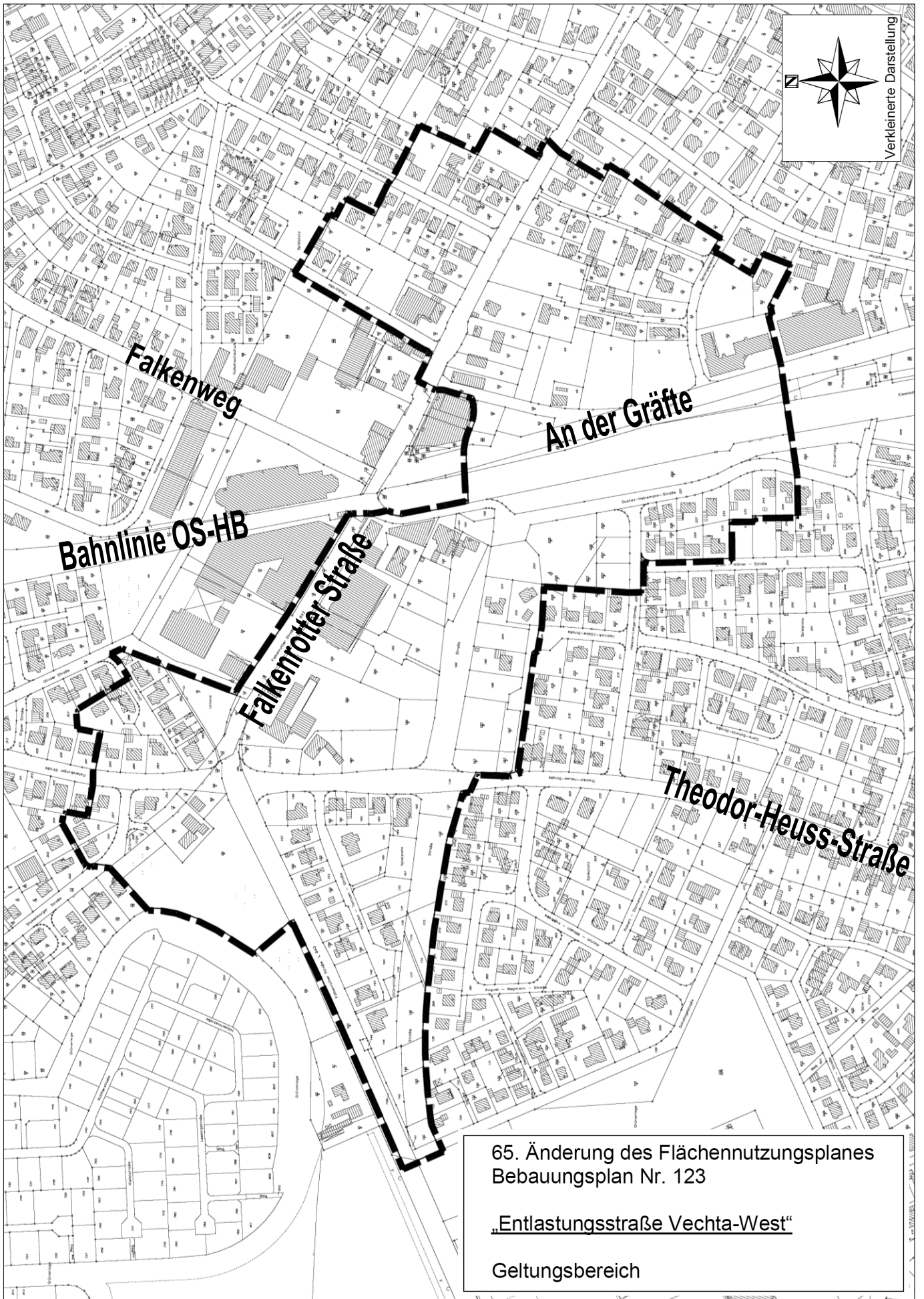
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Zur Bahnstrecken unabhängigen Optimierung der Verkehrsabläufe im Bereich Vechta-West wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Entlastungsstraße Vechta-West‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig



## TOP 5

### **Bebauungsplan Nr. 123 'Entlastungsstraße Vechta-West'; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Siehe Ausführungen zu TOP 2.

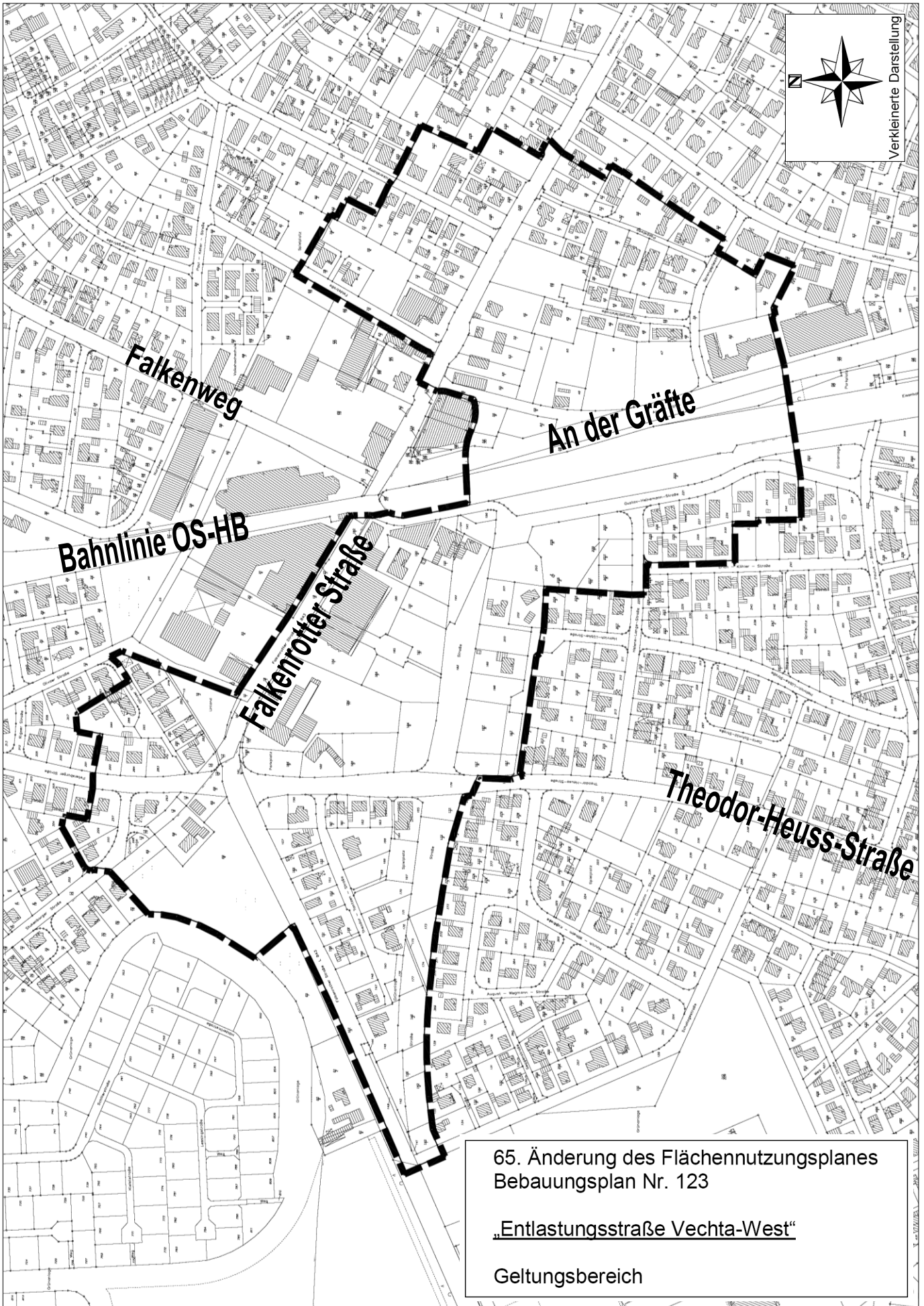
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Zur Bahnstrecken unabhängigen Optimierung der Verkehrsabläufe im Bereich Vechta-West wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Entlastungsstraße Vechta-West‘ auf Grundlage der Plan-Variante 5 und die damit verbundene spätere Teilaufhebung der Bebauungspläne: Nr. 37a ‚Vechta-West I‘, Nr. 63 ‚Petersburg-Rieden‘, Nr. 1a ‚Nördlich des Neuen Marktes‘, Nr. 11b ‚Graf-von-Galen-Straße / Falkenrotter Straße / Pickerskamp / Villkuhlenweg‘ sowie Nr. 49 ‚Straßenzug Falkenweg‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig



## TOP 6

### **Mitteilungen des Bürgermeisters**

Zur naturnahen Umgestaltung des Vechtaer Moorbaches zwischen Wassermühle und Windallee führte Herr Bürgermeister Bartels aus, dass zu diesem Vorhaben am 05. Dezember 2005 der Planfeststellungsbeschluss gefasst worden sei. Da jedoch zwei Klagen anhängig sind, die eine aufschiebende Wirkung haben, können die hierfür vorgesehenen EU-Mittel nicht abgerufen werden. Es wies darauf hin, dass dies kein Verschulden der Verwaltung sei und dass die siedlungswasserwirtschaftlichen Probleme in diesem Bereich weiterhin bestünden. Hier werde die Verwaltung in Kürze Vorschläge zur Lösung dieser Probleme vorlegen.

## TOP 7

### **Einwohnerfragestunde zu den Tagesordnungspunkten 2, 4 und 5:**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde richtete Herr Frank Hölzen, Heinrich Lübke Straße 28, 49377 Vechta folgende Fragen an den Ausschuss:

1. Wie kommt es, dass der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Entlastungsstraße Vechta-West so umfangreiche Flächen einbezieht – sind hier trotz Tunnelbauwerk Immissionsprobleme zu erwarten?
2. Sind bereits in Bezug auf die Querung der Bahnlinie Verhandlungen mit den zuständigen Behörden geführt worden?

Zur Frage 1 wurde von Herrn Scharein geantwortet, dass der Geltungsbereich der Bauleitpläne sowie der Veränderungssperre auf Grundlage einer ersten Immissionsberechnung – unter der Annahme freier Schallausbreitung – festgelegt wurde. Unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen sowie abschirmenden Wirkungen von bestehenden Gebäuden wird sich der Umfang der betroffenen Bereiche reduzieren.

Zur Frage 2 wurde von Herrn Bürgermeister Bartels ausgeführt, dass in Kürze die Aufträge für die Detailplanungen zur Entlastungsstraße erteilt würden und dass erst bei Vorlage der Fachplanungen die Grundlagen für Gespräche mit den zuständigen Behörden gegeben seien.

### **Einwohnerfragestunde zu den Tagesordnungspunkten 1, 3 und 6**

Zu den Tagesordnungspunkten 1, 3 und 6 wurden keine Fragen gestellt.