

# Niederschrift



Gremien	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Vechta</b>
Sitzung am	Mittwoch, 31.05.2006
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	19:50 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	
Dalinghaus, Claus	
Dammann, Heiner	
Diekmann, Günter	
Lübbe, Werner	bis TOP 4
Müller, Jan-Arthur	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Dr. Koch, Hartmut	
Warnking, Gregor	
Lübbe, Paul	

Vertreten wurden:

Nemann, Clemens vertreten durch Frilling, Thomas	
Willenborg, Reinhold vertreten durch Neumann, Frank	

Von der Verwaltung:

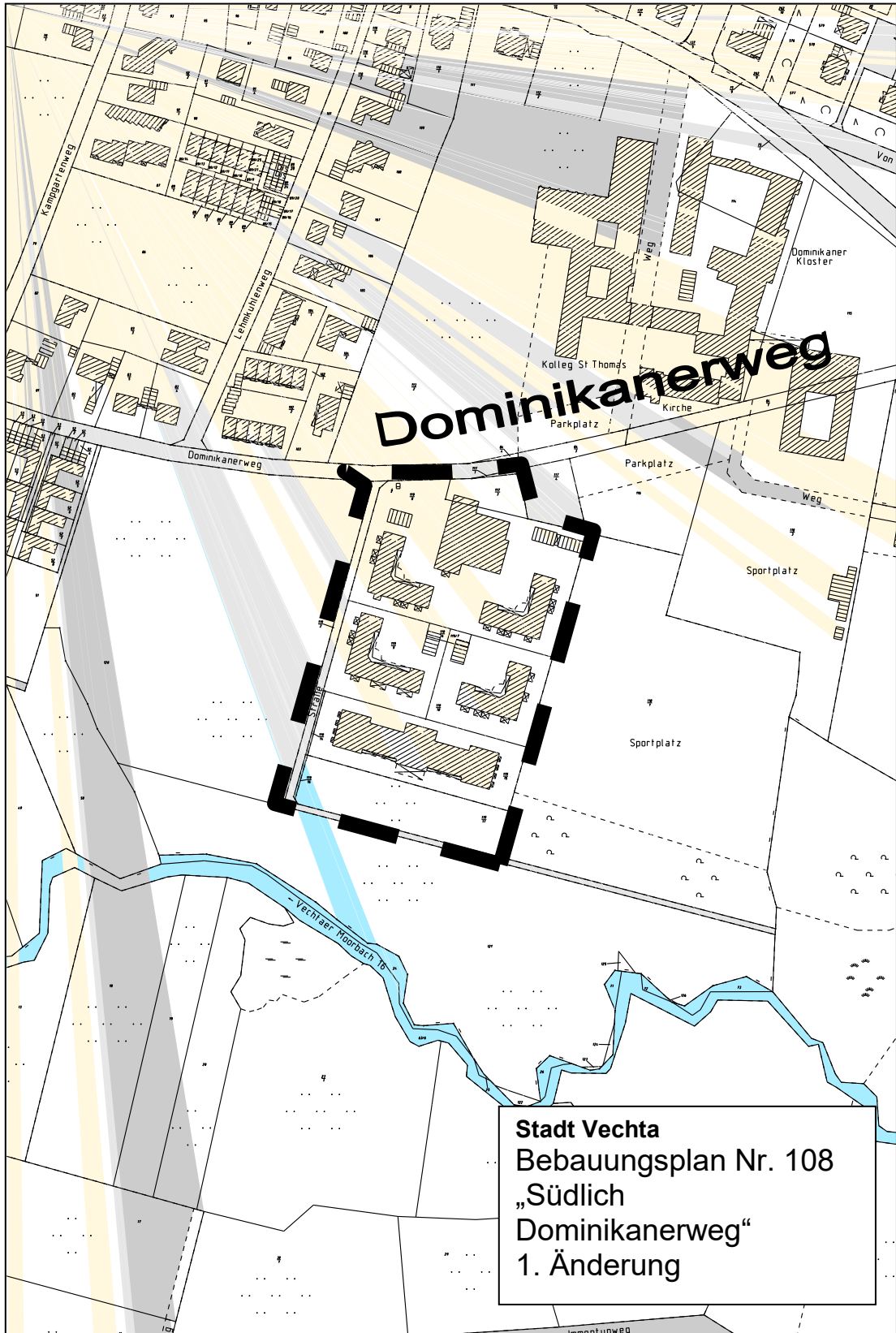
Bartels, Uwe	Bürgermeister
Scharein, Günter	
Heuser, Wolfgang	
Seidlitz, Karin	
Herr Mosebach (Büro Diekmann und Mosebach)	zu TOP 1

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1      Bebauungsplan Nr. 108 'Südlich Dominikanerweg', 1. Änderung  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 2      Bebauungsplan Nr. 92 'Gewerbegebiet Holzhausen', 1. Änderung;  
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 3      56. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Lohner Straße - Diepholzer Straße';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 4      Bebauungsplan Nr. 127 'Lohner Straße - Diepholzer Straße';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 5      Realisierung von Einzelhandelsprojekten und Neubau von Wohngebäuden;  
Zuschussförderung bei Errichtung von Einstellplätzen in Tiefgaragen  
Festlegung von städtebaulichen Kriterien
- 6      Mitteilungen des Bürgermeisters
- 7      Einwohnerfragestunde





## TOP 2

### **Bebauungsplan Nr. 92 'Gewerbegebiet Holzhausen', 1. Änderung; Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Sachverhalt wurde von Frau Seidlitz anhand von Bildprojektionen vorgetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Holzhausen“ sei am 11.04.1998 rechtskräftig geworden. Nach Aufgabe der Wohnnutzung in diesem Bereich und auch weil die bestehenden Gewerbebetriebe noch umfangreichere Erweiterungsabsichten hatten, beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta am 22.06.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 27.07.2004 bis 27.08.2004 durchgeführt.

Bei diesen Verfahren wurde deutlich, dass sich die Sicherheitskreise für die nordöstlich vom Plangebiet befindliche Erdgasbohrung Goldenstedt Z 11 durch erhöhte Fördermengen erheblich vergrößert haben. Damit das Unternehmen Stanitech trotzdem Entwicklungsmöglichkeiten erhält, schlägt die Verwaltung vor, den Änderungsbereich nicht mehr für den ganzen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 zu wählen, sondern nur für den Bereich, in dem die bauliche Nutzung geändert werden soll. In diesem Zusammenhang werden dann auch zunächst nur hier die erweiterten Sicherheitskreise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierfür sollte jetzt ein komplett neues Verfahren eingeleitet werden.

Um in dieser Angelegenheit planungsrechtlich einwandfrei vorzugehen, schlägt die Verwaltung deshalb vor, ein neues Planverfahren einzuleiten. Im Rahmen der anschließenden Diskussion wurde nachgefragt, ob für die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz vorliege und ob hier Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies konnte von der Verwaltung bestätigt werden. Weiterhin wurde festgestellt, dass im vorliegenden Gewerbegebiet nur sehr begrenzte Nutzungsmöglichkeiten beständen.

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

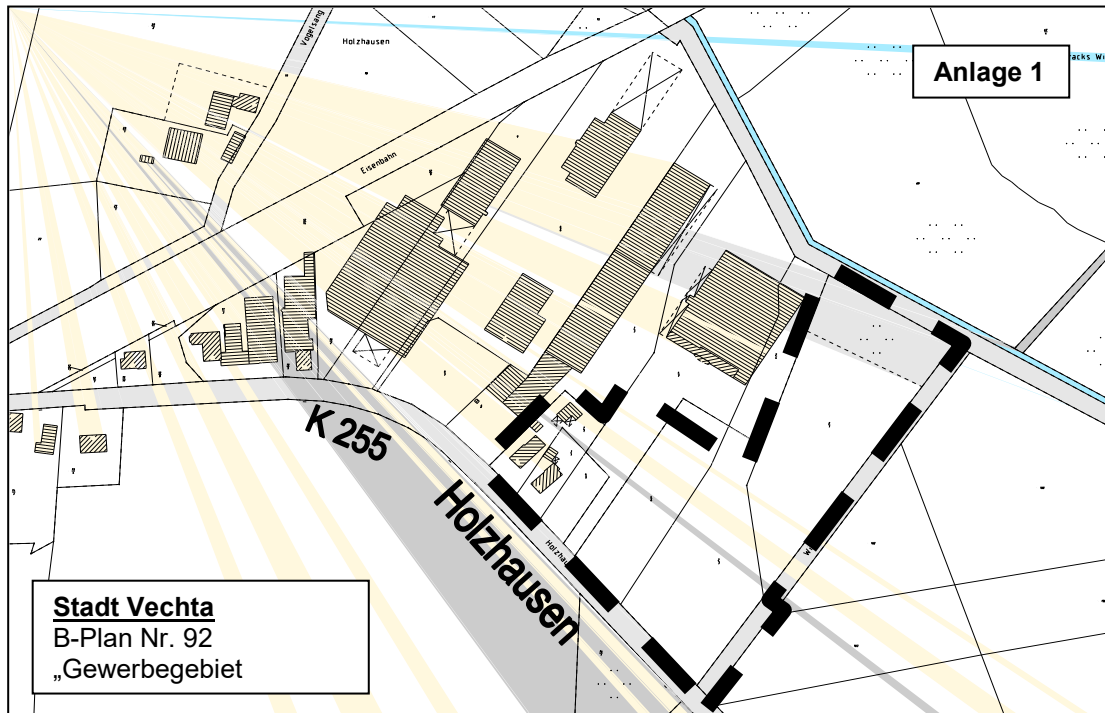
Zur planungsrechtlichen Absicherung und Erweiterung der im Gewerbegebiet Holzhausen bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ‚Gewerbegebiet Holzhausen‘, 1. Änderung, beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Anlage 1) 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 Absatz 1 BauGB vorzunehmen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2004 wird aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig



Die Tagesordnungspunkte 3: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lohner Straße - Diepholzer Straße“ und 4: Bebauungsplan Nr. 127 „Lohner Straße – Diepholzer Straße“ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

### TOP 3

**56. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Lohner Straße - Diepholzer Straße';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Sachverhalt wurde anhand von Bildprojektionen von Herrn Heuser erläutert. Er erläuterte im einzelnen die eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge und ging im Detail auf die Änderung des Planentwurfes ein.

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

**Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

**1. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Kaygasse 5, 50676 Köln, vom 09.01.2006, Eingang Stadt Vechta 10.01.2006**

Die Siemer Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Gutenbergstraße 5, 49377 Vechta wird von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen.

Unsere Mandantin hat beim Landkreis Vechta beantragt, ihr eine Baugenehmigung bzw. einen Bauvorbescheid für die Bebauung des Grundstücks Lohner Straße, Gemarkung Vechta, Flur 16, Flurstücke 119/3, 120/8, 120/7, 119/1 und 119/4 für den Neubau eines Lebensmittel-Verbraucher-

marktes zu erteilen. Nach Ablehnung dieser Anträge ist in dieser Angelegenheit derzeit ein Gerichtsverfahren anhängig. Im Rahmen der Öffentlichkeit zu o. g. Planverfahren wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1.

Nach dem Planentwurf ist vorgesehen, die Grundstücke teils als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, teils als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jeweils unter Ausschluss der Zulassung von Einzelhandelsnutzungen festzusetzen.

Nördlich der Diepholzer Straße ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geplant. Dort ist vorgesehen, den vorhandenen Kombi-Lebensmittelmarkt zu erweitern und den Standort durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters „zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum auszubauen“.

2.

Wir begrüßen ausdrücklich den Ausbau des Bereiches Lohner Straße / Diepholzer Straße zu einem Nahversorgungszentrum. Auf Grund der Lage des Standortes inmitten umgebener Wohnbebauung, eignet sich dieser ideal zum Ausbau als Einzelhandels-Nahversorgungsstandort. Im Gutachten der CIMA von April 2005 heißt es auf S. 78 wörtlich wie folgt:

*„Da das südliche Stadtgebiet, wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, gegenwärtig über keine vollständige, moderne Nahversorgung verfügt, wird dieser Standort als ideal angesehen, um ihn durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum auszubauen.*

*Hieraus ergeben sich Vorteile aus städtebaulicher Perspektive durch die Funktionsbündelung an einem Standort, dadurch und darüber hinaus aber auch solche wirtschaftlicher Art durch die entsprechende Koppelungswirkung. Das anzustrebende Nahversorgungskonzept, durch die Bildung von Nahversorgungsschwerpunkten langfristig wettbewerbsfähige Nahversorgungsstrukturen zu etablieren, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, erscheint so möglich.“*

Diese Begründung trägt gleichermaßen für das Grundstück südlich der Diepholzer Straße, die nur wenige Meter von dem zuvor beschriebenen Standort nördlich der Diepholzer Straße gelegenen Flächen gehören, gleichermaßen zu dem zu bildenden Nahversorgungsstandort und können die angestrebte Stärkung des Nahversorgungsstandortes an der Diepholzer Straße auch kurzfristig erfüllen. Hinsichtlich des Nahversorgungsstandortes nördlich der Diepholzer Straße zitiert die Begründung zum Planentwurf wiederum aus der CIMA-Studie wie folgt:

*„Aus den genannten Gründen empfehlen die Gutachter den Ausbau des Standortes zu einem Nahversorgungszentrum im südlichen Stadtgebiet. Um einen Koppel-Standort zu realisieren, sind ggf. Erweiterungen um benachbarte Grundstücke notwendig, da für ein Nahversorgungszentrum von einem Mehrbedarf von Stellplätzen ausgegangen werden muss, die beim gegenwärtigen Zuschnitt der Flächen nicht gegeben sind.“*

Es ist offensichtlich, dass die Ansiedlung des empfohlenen Discountmarktes zzgl. der Erweiterung des Vollsortimenters auf den derzeitigen Flächen nicht realisierbar ist. Die zusätzliche Anlegung von Stellplatzflächen wird zudem voraussichtlich zu ganz erheblichen Flächen- und Immissionsprobleme führen.

Diese Probleme sind in dem südlichen Bereich der Diepholzer Straße nicht zu erwarten. Hier sind ausreichende Flächen für Stellplätze, die hier auch immissionsseitig unproblematisch errichtet werden können.

3.

Die Bedeutung der Bebauung südlich der Diepholzer Straße, östlich der Lohner Straße ist in nicht angemessenem Umfang in die planerischen Überlegungen eingegangen. Südlich des Grundstücks befinden sich weitere gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen. Außer einer Gaststätte befinden sich an der Lohner Straße der Hammer-Heimtex-Markt, ein Möbel-Discounter sowie weitere Handelsnutzungen. Entgegen der Annahme der in Planbegründung handelte es sich also bei den

Grundstücken östlich der Lohner Straße, südlich der Diepholzer Straße bereits um einen Handelsansatz, der in Zusammenwirkung mit dem Einzelhandelsstandort nördlich der Diepholzer Straße sinn- und planvoll zu einem Nahversorgungsbereich für den südlichen Stadtbereich Vechtas ausgebaut werden kann. Die Gründe, warum die gleiche Argumentation nur für den nördlich der Diepholzer Straße gelegenen Standort, nicht aber für die wenige Meter weiter südlich gelegenen Grundstücke gelten sollen, sind nicht ersichtlich und rechtfertigen die unterschiedliche Behandlung keinesfalls.

4.

Wenig realistisch ist auch, den Bereich „Am Bergkeller“ als Wohngebiet festzusetzen. Es ist zu erwarten, dass die benachbarte Sportplatznutzung sowie die weiteren gewerblichen Nutzungen im Nahbereich nicht mit der Ausweisung eines Wohngebietes vereinbar sind.

5.

Zusammengenommen bitten wir Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Straße als Mischgebiet auszuweisen und die von den Einzelhandels-Gutachtern für sinnvoll erachteten Ausbau zum Nahversorgungsstandort zu ermöglichen.

Gerne sind wir bereit, mit Ihnen über die Einzelheiten des weiteren Vorgehens in der Sache zu sprechen und sehen einer etwaigen Terminvereinbarung gerne entgegen.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die in Bezug auf die Ablehnung des beantragten Marktes anhängigen Gerichtsverfahren sind zwischenzeitlich eingestellt worden.

Entgegen den Ausführungen der Rechtsanwälte Lenz und Johlen ist auf der geplanten Fläche die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (mit den dazugehörigen Stellplatzflächen) möglich. Entsprechende Entwurfsplanungen liegen bereits vor. Die Immissionsproblematik wurde über ein Gutachten des Instituts für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP), Oldenburg, abgearbeitet. Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wird sichergestellt, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung kommen wird. Die Einhaltung der IFSP ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt:

Das Areal liegt zum bestehenden Combi-Markt in Sichtweite, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Standort kann gutachterlicherseits nicht als geeignet für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen werden. Hier würde eine neue Einkaufslage entstehen. Trotz eines bestehenden Bedarfes, die Angebote der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu optimieren, sollten dabei auch städtebauliche Aspekte sowie Kriterien, die die Dauerhaftigkeit eines anzustrebenden Nahversorgungskonzeptes betreffen, berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Standort die Etablierung einer neuen Einkaufslage, der die Möglichkeit der Schaffung eines bündelnden Nahversorgungszentrums gegenübersteht, als nachteilig anzusehen. Der Standort mit einem entsprechenden Nahversorgungsbetrieb könnte darüber hinaus Querungsverkehre auslösen, die sich im Hinblick auf das bereits heute bestehende Verkehrsaufkommen als problematisch erweisen würden.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Dauerhaftigkeit der Nahversorgungsstrukturen ist unter den gegebenen Umständen, insbesondere der verkehrlichen Situation mit der Trennungswirkung der Diepholzer Straße, nicht davon auszugehen, dass dieser Standort Kopplungswirkungen zu den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen entfalten kann, die zu einer Stärkung der Nahversorgung im Sinne einer Schwerpunktbildung beitragen.

Da im Stadtgebiet diverse Ansiedlungsvorhaben für Lebensmittel-Discounters bestehen, wird gutachterlicherseits empfohlen, durch steuernde Planung das Entstehen weiterer, neuer Einkaufslagen durch ungeplante Verbreitung zu verhindern. Für den Standort Diepholzer Straße/Lohner

Straße wird empfohlen, durch Veränderungssperre und Erwirken eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren, das in Rede stehende Areal einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Zu dem Standort wurde ferner folgende Stellungnahme des Arbeitskreises Einzelhandel abgegeben:

Empfehlung des Arbeitskreises Einzelhandel:

Nach Diskussion und Abwägung empfiehlt der Arbeitskreis Einzelhandel für den Standort:

- Das Entstehen einer neuen Einkaufslage soll am Standort durch steuernde Planung verhindert werden.
- Empfehlung einer Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss
- Das Areal soll einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

(aus: CIMA, Basisgutachten für den Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Kap. 4.4.3 Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße, 2005)

Der Anregung hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung eines Verbrauchermarktes/Discounter auf der Fläche zwischen der Diepholzer und der Lohner Straße wird daher nicht gefolgt.

### **Zur in Frage gestellten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße „Am Bergkeller“**

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen werden entsprechend dieser Darstellung zur Zeit genutzt bzw. es liegen Baugenehmigungen zur Errichtung von Wohngebäuden vor. Auch ist das östlich und südlich angrenzende Umfeld von einer Wohnbebauung geprägt. Die innerhalb des nördlich bzw. westlich angrenzenden Mischgebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen sind dahingehend eingeschränkt, dass hier nur Nutzungen untergebracht werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung allgemein zulässig), so dass eine Vereinbarkeit der Nutzungen gegeben ist.

Die benachbarte Sportplatznutzung (Trainingsplatz) wirkt sich aufgrund der Entfernung zur Wohnnutzung sowie aufgrund der topografischen Situation nicht nachteilig auf die geplanten Wohnbauflächen aus.

## **2. 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 grundsätzlich keine Bedenken.

### Umweltschützende Belange

Mit dem Änderungsentwurf werden Grünstrukturen wie Hausgärten, Grünlandbrache, Einzelbäume und heimische Siedlungsgehölze überplant. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege empfehle ich, als Ausgleich für den Verlust dieser Grünstrukturen – neben der im Bebauungsplanentwurf Nr. 127 vorhandenen Festsetzung von Einzelbäumen entlang der Diepholzer Straße – weitere Grünzonen im Änderungsbereich zu schaffen und gegebenenfalls darzustellen.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

#### **Zu den umweltschützenden Belangen**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt. Die vorhandene Bebauung / der Grad der Versiegelung ist durch gewerbliche Nutzungen und Gebäude in zweiter Baureihe stark ausgeprägt, so dass eine schlüssige Darstellung von Grünzonen nicht umgesetzt werden kann. Der parallel aufgestellte Bebauungsplanentwurf schränkt jedoch durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzte GRZ von 0,4 das Maß der Verdichtung ein, so dass sichergestellt wird, dass ein hoher Flächenanteil als Freiraum zur gärtnerischen Nutzung verbleibt.

**3. A. Schulte GmbH, Klingenhagen 9, 49377 Vechta, vom 02.02.2006, Eingang Stadt Vechta 03.02.2006**

Als Eigentümerin der Grundstücke Lohner Str., Gemarkung Vechta, Flur 16, Flurstücke 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8 nehmen wir zu dem o.g. Planungsverfahren folgendermaßen Stellung:

**1.**

**Die Ansiedlung eines Discounters auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Strasse entspricht ebenso dem angestrebten Nahversorgungskonzept wie die Ansiedlung neben dem vorhandenen Combi-Markt.**

**Begründung:**

Das CIMA-Gutachten vom April 2005 führt auf S. 78 wörtlich aus:

„Da das südliche Stadtgebiet, wie bereits an andere Stelle ausgeführt, gegenwärtig über keine vollständige, moderne Nahversorgung verfügt, wird dieser Standort als ideal angesehen, um ihn durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum auszubauen.“

Hieraus ergeben sich Vorteile aus städtebaulicher Perspektive durch Funktionsbildung an einem Standort, dadurch und darüber hinaus aber auch solche aus wirtschaftlicher Art durch entsprechende Koppelungswirkung. Das anzustrebende Nahversorgungskonzept, durch die Bildung von Nahversorgungsschwerpunkten langfristig wettbewerbsfähige Nahversorgungsstrukturen zu etablieren, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, erscheint so möglich.“

Diese Begründung der CIMA gilt genauso für die Grundstücke südlich der Diepholzer Str. Diese Grundstücke liegen nur wenige Meter von dem oben beschriebenen Standort entfernt und gehören damit zu dem angestrebten Nahversorgungsstandort.

**2.**

**Die Ansiedlung eines Discounters südlich der Diepholzer Strasse ist wesentlich schneller und einfacher zu realisieren als nördlich der Diepholzer Strasse.**

**Begründung:**

Der o.g. Planentwurf gibt den Inhalt des CIMA-Gutachtens in Bezug auf den zu bildenden Nahversorgungsstandort folgendermaßen wieder:

„Aus den genannten Gründen empfehlen die Gutachter den Ausbau des Standorts zu einem Nahversorgungszentrum im südlichen Stadtgebiet. Um einen Koppel-Standort zu realisieren, sind ggf. Erweiterungen um benachbarte Grundstücke notwendig, da für ein Nahversorgungszentrum von einem Mehrbedarf an Stellplätzen ausgegangen werden muss, die beim gegenwärtigen Zuschnitt der Flächen nicht gegeben sind.“

Auf den derzeitigen Flächen des Vollsortimenters (Combi) ist eine Ansiedlung des angestrebten Discounters zzgl. der Erweiterung des Vollsortimenters definitiv nicht möglich. Die vom Planentwurf in Auge gefassten Flächen stehen für eine Erweiterung nicht oder nicht vollständig zu Verfügung. Der Bau der zusätzlich notwendigen Stellplätze führt zu großen Flächen- und Immissionsproblemen. Auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Str. stehen demgegenüber die Flächen schon jetzt zur Verfügung. Die notwendigen Stellplätze können hinsichtlich der Immission unproblematisch errichtet werden.

Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass ein Investor in Abstimmung mit uns bereits im Januar 2005 ein Antrag auf Bau eines 800 qm Lebensmittel-Discounters bei der Stadt Vechta eingereicht hat. Nach unserer Kenntnis bestehen bereits vertragliche Vereinbarungen z.B. hinsichtlich Miete.

**3. Die Ansiedlung eines Discounters südlich der Diepholzer Strasse fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.**

Südlich der o.g. Grundstücke (Flurstücke 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8) werden zahlreiche weitere Grundstücke für Gewerbe und für z.T. großflächigen Einzelhandel einschl. bereits vorhandener Nahversorgung genutzt. Beispielhaft genannt seien:

- Vechtaer Supermarkt (explizit Nahversorgung)
- Picker Getränkemarkt (explizit Nahversorgung)
- Hammer-Markt für Heimtextilien
- Zack-Möbeldiscounter
- Claus Almes GmbH – Siebdruck und Werbetechnik
- Theo Almes Motorgeräte.

Bei den Grundstücken südlich der Diepholzer Str. und östlich der Lohner Str. handelt es sich also bereits – im Gegensatz zu der Begründung im Planentwurf – um einen Handelsstandort. Dieser Handelsstandort kann unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandels zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum einschl. Discounter ausgebaut werden. Es ist nicht zu erkennen, dass die Gründe, die lt. Planentwurf für den Standort nördlich der Diepholzer Str. gelten sollen, nicht gleichermaßen für die nur wenige Meter südlich gelegenen Grundstücke gültig sind. Die unterschiedliche Behandlung der beiden Standorte ist nicht gerechtfertigt und u.E. nicht haltbar.

Ergänzend möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass sich erst vor kurzem ein Lidl-Discount-Markt an der Oldenburger Str. gegenüber dem vorhandenen Combi-Markt angesiedelt hat. Auch vor diesem Hintergrund möchten wir daher anregen, dass die Planungs- und Genehmigungsbehörden vergleichbare Standorte vergleichbar behandeln.

Zusammenfassend bitten wir Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Str. als Mischgebiet auszuweisen und den gem. CIMA-Gutachten als sinnvoll und notwendig beurteilten Ausbau zum Nahversorgungsstandort zu ermöglichen.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Entgegen den Ausführungen ist auf der geplanten Fläche die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (mit den dazugehörigen Stellplatzflächen) möglich. Entsprechende Entwurfsplanungen liegen bereits vor.

Der von dem Investor eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 800 qm Verkaufsfläche am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde abgelehnt.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt:

Das Areal liegt zum bestehenden Combi-Markt in Sichtweite, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Standort kann gutachterlicherseits nicht als geeignet für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen werden. Hier würde eine neue Einkaufslage entstehen. Trotz eines bestehenden Bedarfes, die Angebote der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu optimieren, sollten dabei auch städtebauliche Aspekte sowie Kriterien, die die Dauerhaftigkeit eines anzustrebenden Nahversorgungskonzeptes betreffen, berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Standort die Etablierung einer neuen Einkaufslage, der die Möglichkeit der Schaffung eines bündelnden Nahversorgungszentrums gegenübersteht, als nachteilig anzusehen. Der Standort mit einem entsprechenden Nahversorgungsbetrieb könnte darüber hinaus Querungsverkehre auslösen, die sich im Hinblick auf das bereits heute bestehende Verkehrsaufkommen als problematisch erweisen würden.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Dauerhaftigkeit der Nahversorgungsstrukturen ist unter den gegebenen Umständen, insbesondere der verkehrlichen Situation mit der Trennungswirkung der Diepholzer Straße, nicht davon auszugehen, dass dieser Standort Kopplungswirkungen zu den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen entfalten kann, die zu einer Stärkung der Nahversorgung im Sinne einer Schwerpunktbildung beitragen.

Da im Stadtgebiet diverse Ansiedlungsvorhaben für Lebensmittel-Discounter bestehen, wird gutachterlicherseits empfohlen, durch steuernde Planung das Entstehen weiterer, neuer Einkaufslagen durch ungeplante Verbreitung zu verhindern. Für den Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße wird empfohlen, durch Veränderungssperre und Erwirken eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren, das in Rede stehende Areal einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Zu dem Standort wurde ferner folgende Stellungnahme des Arbeitskreises Einzelhandel abgegeben:

Empfehlung des Arbeitskreises Einzelhandel:

Nach Diskussion und Abwägung empfiehlt der Arbeitskreis Einzelhandel für den Standort:

- Das Entstehen einer neuen Einkaufslage soll am Standort durch steuernde Planung verhindert werden.
- Empfehlung einer Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss
- Das Areal soll einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

(aus: CIMA, Basisgutachten für den Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Kap. 4.4.3 Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße, 2005)

Der Anregung hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung eines Verbrauchermarktes/Discounters auf der Flächen zwischen der Diepholzer und der Lohner Straße wird daher nicht gefolgt.

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

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Vechta hat in einem moderierten Verfahren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, das vom Rat der Stadt am 23. Mai 2005 verabschiedet worden ist. Die Oldenburgische IHK war neben anderen Akteuren in dieses Verfahren eingebunden. Sie unterstützt die grundlegende Zielsetzung des Konzeptes, zu denen die Entwicklung der Innenstadt, die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung sowie die verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel gehören.

Der Arbeitskreis Einzelhandel empfiehlt für den Standort Diepholzer Straße, dass hier ein Combi-Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden sollte. Sowohl mit Blick auf die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit als auch aus städtebaulicher Perspektive ist die Kombination eines Vollsortimenters mit einem Discountmarkt am Standort zu befürworten, um die Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Mit der Festlegung von funktional-städtebaulich geeigneten Nahversorgungsbereichen geht einher, dass andere Standortbereiche für Einzelhandelsfunktionen auszuschließen sind, um die wohnungsnah Grundversorgung einer Gemeinde zu sichern. Die IHK begrüßt es vor diesem Hintergrund, dass der nach gegenwärtigem Planungsrecht nach § 34 BauGB zu beurteilende Standort „Diepholzer Straße/Lohner Straße“ überplant wird und eine Einzelhandelsnutzung dort künftig ausgenommen beziehungsweise in Verbindung mit Handwerk nur eingeschränkt zulässig sein wird.

Wir haben gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken.

**Prüfung der Stellungnahme:**

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

**5. Handwerkskammer Oldenburg, Postfach 21 09, 26011 Oldenburg, vom 06.02.2006, Eingang Stadt Vechta 07.02.2006**

Hinsichtlich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Lohner Str./Diepholzer Str." sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir anregen, den Bereich hinter den gewerblich genutzten Gebäuden Lohner Straße 5 und 5 A als Mischgebiet auszuweisen. Die Grundstücke werden derzeit von der H. A. Almes GmbH und der Claus Almes GmbH genutzt. Beide Betriebe nutzen die der Straße "Am Bergkeller" zugewandte Fläche, um täglich von ca. 10 LKW beliefert zu werden. Da beide Betriebe auf eine Belieferung über diese Fläche angewiesen sind und diese zudem als Vorratsfläche für eine mögliche Betriebserweiterung vorhalten, ist nach unserer Auffassung nicht damit zu rechnen, dass die durch die Planung beabsichtigte Nutzung als WA tatsächlich erfolgen wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Unternehmen wird das rückwärtige Betriebsgelände als Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der vorgeschlagenen Einstufung der Fläche als Mischgebiet (das Wohnen ist hier allgemein zulässig) können hier jedoch nur solche gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**6. Stadt Lohne, Postfach 13 69, 49380 Lohne, vom 06.02.2006, Eingang Stadt Vechta 07.02.2006**

Für die Beteiligung am Verfahren bedanke ich mich.

Seitens der Stadt Lohne bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Dabei gehe ich davon aus, dass keine Non-Food-Artikel, insbesondere keine Aktionswaren sowohl im Verbrauchermarkt als auch im Discounter zum Verkauf angeboten werden.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes sowie des Discounters wird ebenfalls der jeweilige Mindestanteil für Lebensmittel/Reformwaren im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion zählt auch die Bereitstellung von Non-Food-Artikeln (z.B. von Drogeriewaren, Reformwaren, Zeitschriften etc.). Der vorgeschlagenen Ausschluss dieser Artikel ist mit der geplanten Nahversorgungsfunktion dieses Standorts nicht zu vereinbaren.

Dass in Verbrauchermärkten/Discountern z.T. Aktionswaren angeboten werden, gehört zu den gegenwärtigen Verkaufsstrategien der einzelnen Handelsketten. Ein genereller Ausschluss lässt sich – analog zu den entsprechenden Märkten in den Nachbargemeinden (auch innerhalb der Stadt Lohne) – nicht durchsetzen, wenngleich sich durch die o. g. Flächenbeschränkungen ein nur geringfügiges Potential für diese Waren ergibt.

**7. Claus Almes, Lohner Straße 5 A, 49377 Vechta, vom 08.02.2006, Eingang Stadt Vechta 09.02.2006**

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens möchte ich meine Stellungnahme wie folgt ergänzen. Ich bitte Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Straße, der u. a. die Flurstücke 119/1, 199/3, 119/4, 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8 der Flur 16 umfasst, wie beantragt, als Mischgebiet auszuweisen und die Ausweisung so zu gestalten, dass auch der gem. CIMA-Gutachten als sinnvoll und notwendig beurteilte Ausbau zum Nahversorgungsstandort ermöglicht wird.

Begründung:

Die Ansiedlung eines Discounters auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Straße entspricht

- Ebenso dem angestrebten Nahversorgungskonzept wie die Ansiedlung neben dem vorhandenen Combi-Markt.

- Ist wesentlich schneller und einfacher zu realisieren als nördlich der Diepholzer Straße.
- Fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Weiterhin hat ein Investor in Abstimmung mit uns bereits im Januar 2005 einen Antrag auf Bau eines 800 qm Lebensmittel-Discounters bei der Stadt Vechta eingereicht.

#### **8. Hans Theo Almes, Lohner Straße 5, 49377 Vechta, vom 09.02.2006, Eingang Stadt Vechta 10.02.2006**

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens möchte ich meine Stellungnahme wie folgt ergänzen. Ich bitte Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Straße, der u. a. die Flurstücke 119/1, 199/3, 119/4, 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8 der Flur 16 umfasst, wie beantragt, als Mischgebiet auszuweisen und die Ausweisung so zu gestalten, dass auch der - gem. CIMA-Gutachten - als sinnvoll und notwendig beurteilte Ausbau zum Nahversorgungsstandort ermöglicht wird.

Begründung:

Die Ansiedlung eines Discounters auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Straße entspricht

- Ebenso dem angestrebten Nahversorgungskonzept wie die Ansiedlung neben dem vorhandenen Combi-Markt.
- Ist wesentlich schneller und einfacher zu realisieren als nördlich der Diepholzer Straße.
- Fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Weiterhin hat ein Investor in Abstimmung mit uns bereits im Januar 2005 einen Antrag auf Bau eines 800 qm Lebensmittel-Discounters bei der Stadt Vechta eingereicht.

#### **Prüfung der Stellungnahmen:**

Dem Vorschlag, die genannte Fläche als Mischgebiet, zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Betriebe darzustellen, wird gefolgt.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt:

Das Areal liegt zum bestehenden Combi-Markt in Sichtweite, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Standort kann gutachterlicherseits nicht als geeignet für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen werden. Hier würde eine neue Einkaufslage entstehen. Trotz eines bestehenden Bedarfes, die Angebote der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu optimieren, sollten dabei auch städtebauliche Aspekte sowie Kriterien, die die Dauerhaftigkeit eines anzustrebenden Nahversorgungskonzeptes betreffen, berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Standort die Etablierung einer neuen Einkaufslage, der die Möglichkeit der Schaffung eines bündelnden Nahversorgungszentrums gegenübersteht, als nachteilig anzusehen. Der Standort mit einem entsprechenden Nahversorgungsbetrieb könnte darüber hinaus Querungsverkehre auslösen, die sich im Hinblick auf das bereits heute bestehende Verkehrsaufkommen als problematisch erweisen würden.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Dauerhaftigkeit der Nahversorgungsstrukturen ist unter den gegebenen Umständen, insbesondere der verkehrlichen Situation mit der Trennungswirkung der Diepholzer Straße, nicht davon auszugehen, dass dieser Standort Kopplungswirkungen zu den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen entfalten kann, die zu einer Stärkung der Nahversorgung im Sinne einer Schwerpunktbildung beitragen.

Da im Stadtgebiet diverse Ansiedlungsvorhaben für Lebensmittel-Discounters bestehen, wird gutachterlicherseits empfohlen, durch steuernde Planung das Entstehen weiterer, neuer Einkaufslagen durch ungeplante Verbreitung zu verhindern. Für den Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße wird empfohlen, durch Veränderungssperre und Erwirken eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren, das in Rede stehende Areal einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Zu dem Standort wurde ferner folgende Stellungnahme des Arbeitskreises Einzelhandel abgegeben:

Empfehlung des Arbeitskreises Einzelhandel:

Nach Diskussion und Abwägung empfiehlt der Arbeitskreis Einzelhandel für den Standort:

- Das Entstehen einer neuen Einkaufslage soll am Standort durch steuernde Planung verhindert werden.
- Empfehlung einer Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss
- Das Areal soll einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

(aus: CIMA, Basisgutachten für den Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Kap. 4.4.3 Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße, 2005)

Der Anregung hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung eines Verbrauchermarktes/Discounter auf der Flächen zwischen der Diepholzer und der Lohner Straße wird daher nicht gefolgt.

Der von dem Investor eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines 800 qm Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde abgelehnt.

### **Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Lohner Straße – Diepholzer Straße‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** Ja-Stimmen: 11  
Enthaltung: 1

## **TOP 4**

### **Bebauungsplan Nr. 127 'Lohner Straße - Diepholzer Straße';**

**Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

1. **Hans-Jörg Blömer, Marie-Curie-Weg 44, 45966 Gladbeck, vom 03.01.2006, Eingang Stadt Vechta 06.01.2006**

Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen.

Wie mit Herrn Scharein telefonisch besprochen, steht das im o. a. Bebauungsplan unter Flurstück 178/14 genannte Grundstück für eine Bebauung in Form eines Lebensmittel-Discounter und/oder für die Nutzung als Stellplatzfläche nicht zur Verfügung.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

Da eine Inanspruchnahme der Fläche für das geplante Nahversorgungszentrum nicht möglich ist, wird die Fläche entsprechend den angrenzenden Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen.

## **2. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Kaygasse 5, 50676 Köln, vom 09.01.2006, Eingang Stadt Vechta 10.01.2006**

Die Siemer Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Gutenbergstraße 5, 49377 Vechta wird von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen.

Unsere Mandantin hat beim Landkreis Vechta beantragt, ihr eine Baugenehmigung bzw. einen Bauvorbescheid für die Bebauung des Grundstücks Lohner Straße, Gemarkung Vechta, Flur 16, Flurstücke 119/3, 120/8, 120/7, 119/1 und 119/4 für den Neubau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes zu erteilen. Nach Ablehnung dieser Anträge ist in dieser Angelegenheit derzeit ein Gerichtsverfahren anhängig. Im Rahmen der Öffentlichkeit zu o. g. Planverfahren wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1.

Nach dem Planentwurf ist vorgesehen, die Grundstücke teils als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, teils als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jeweils unter Ausschluss der Zulassung von Einzelhandelsnutzungen festzusetzen.

Nördlich der Diepholzer Straße ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geplant. Dort ist vorgesehen, den vorhandenen Kombi-Lebensmittelmarkt zu erweitern und den Standort durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters „zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum auszubauen“.

2.

Wir begrüßen ausdrücklich den Ausbau des Bereiches Lohner Straße / Diepholzer Straße zu einem Nahversorgungszentrum. Auf Grund der Lage des Standortes inmitten umgebener Wohnbebauung, eignet sich dieser ideal zum Ausbau als Einzelhandels-Nahversorgungsstandort. Im Gutachten der CIMA von April 2005 heißt es auf S. 78 wörtlich wie folgt:

*„Da das südliche Stadtgebiet, wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, gegenwärtig über keine vollständige, moderne Nahversorgung verfügt, wird dieser Standort als ideal angesehen, um ihn durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum auszubauen.*

*Hieraus ergeben sich Vorteile aus städtebaulicher Perspektive durch die Funktionsbündelung an einem Standort, dadurch und darüber hinaus aber auch solche wirtschaftlicher Art durch die entsprechende Koppelungswirkung. Das anzustrebende Nahversorgungskonzept, durch die Bildung von Nahversorgungsschwerpunkten langfristig wettbewerbsfähige Nahversorgungsstrukturen zu etablieren, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, erscheint so möglich.“*

Diese Begründung trägt gleichermaßen für das Grundstück südlich der Diepholzer Straße, die nur wenige Meter von dem zuvor beschriebenen Standort nördlich der Diepholzer Straße gelegenen Flächen gehören, gleichermaßen zu dem zu bildenden Nahversorgungsstandort und können die angestrebte Stärkung des Nahversorgungsstandortes an der Diepholzer Straße auch kurzfristig erfüllen. Hinsichtlich des Nahversorgungsstandortes nördlich der Diepholzer Straße zitiert die Begründung zum Planentwurf wiederum aus der CIMA-Studie wie folgt:

*„Aus den genannten Gründen empfehlen die Gutachter den Ausbau des Standortes zu einem Nahversorgungszentrum im südlichen Stadtgebiet. Um einen Koppel-Standort zu realisieren, sind ggf. Erweiterungen um benachbarte Grundstücke notwendig, da für ein Nahversorgungszentrum von einem Mehrbedarf von Stellplätzen ausgegangen werden muss, die beim gegenwärtigen Zuschnitt der Flächen nicht gegeben sind.“*

Es ist offensichtlich, dass die Ansiedlung des empfohlenen Discountmarktes zzgl. der Erweiterung des Vollsortimenters auf den derzeitigen Flächen nicht realisierbar ist. Die zusätzliche Anlegung

von Stellplatzflächen wird zudem voraussichtlich zu ganz erheblichen Flächen- und Immissionsprobleme führen.

Diese Probleme sind in dem südlichen Bereich der Diepholzer Straße nicht zu erwarten. Hier sind ausreichende Flächen für Stellplätze, die hier auch immissionsseitig unproblematisch errichtet werden können.

3.

Die Bedeutung der Bebauung südlich der Diepholzer Straße, östlich der Lohner Straße ist in nicht angemessenem Umfang in die planerischen Überlegungen eingegangen. Südlich des Grundstücks befinden sich weitere gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen. Außer einer Gaststätte befinden sich an der Lohner Straße der Hammer-Heimtex-Markt, ein Möbel-Discounter sowie weitere Handelsnutzungen. Entgegen der Annahme der in Planbegründung handelte es sich also bei den Grundstücken östlich der Lohner Straße, südlich der Diepholzer Straße bereits um einen Handelsansatz, der in Zusammenwirkung mit dem Einzelhandelsstandort nördlich der Diepholzer Straße sinn- und planvoll zu einem Nahversorgungsbereich für den südlichen Stadtbereich Vechtas ausgebaut werden kann. Die Gründe, warum die gleiche Argumentation nur für den nördlich der Diepholzer Straße gelegenen Standort, nicht aber für die wenige Meter weiter südlich gelegenen Grundstücke gelten sollen, sind nicht ersichtlich und rechtfertigen die unterschiedliche Behandlung keinesfalls.

4.

Wenig realistisch ist auch, den Bereich „Am Bergkeller“ als Wohngebiet festzusetzen. Es ist zu erwarten, dass die benachbarte Sportplatznutzung sowie die weiteren gewerblichen Nutzungen im Nahbereich nicht mit der Ausweisung eines Wohngebietes vereinbar sind.

5.

Zusammengenommen bitten wir Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Straße als Mischgebiet auszuweisen und die von den Einzelhandels-Gutachtern für sinnvoll erachteten Ausbau zum Nahversorgungsstandort zu ermöglichen.

Gerne sind wir bereit, mit Ihnen über die Einzelheiten des weiteren Vorgehens in der Sache zu sprechen und sehen einer etwaigen Terminvereinbarung gerne entgegen.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die in Bezug auf die Ablehnung des beantragten Marktes anhängigen Gerichtsverfahren sind zwischenzeitlich eingestellt worden.

Entgegen den Ausführungen der Rechtsanwälte Lenz und Johlen ist auf der geplanten Fläche die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (mit den dazugehörigen Stellplatzflächen) möglich. Entsprechende Entwurfsplanungen liegen bereits vor. Die Immissionsproblematik wurde über ein Gutachten des Instituts für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP), Oldenburg, abgearbeitet. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) wird sichergestellt, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung kommen wird. Die Einhaltung der IFSP ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt:

Das Areal liegt zum bestehenden Combi-Markt in Sichtweite, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Standort kann gutachterlicherseits nicht als geeignet für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen werden. Hier würde eine neue Einkaufslage entstehen. Trotz eines bestehenden Bedarfes, die Angebote der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu optimieren, sollten dabei auch städtebauliche Aspekte sowie Kriterien, die die Dauerhaftigkeit eines anzustrebenden Nahversorgungskonzeptes betreffen, berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Standort die Etablierung einer neuen Einkaufslage, der die Möglichkeit der Schaffung eines bündelnden Nahversorgungszentrums gegenübersteht, als

nachteilig anzusehen. Der Standort mit einem entsprechenden Nahversorgungsbetrieb könnte darüber hinaus Querungsverkehre auslösen, die sich im Hinblick auf das bereits heute bestehende Verkehrsaufkommen als problematisch erweisen würden.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Dauerhaftigkeit der Nahversorgungsstrukturen ist unter den gegebenen Umständen, insbesondere der verkehrlichen Situation mit der Trennungswirkung der Diepholzer Straße, nicht davon auszugehen, dass dieser Standort Kopplungswirkungen zu den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen entfalten kann, die zu einer Stärkung der Nahversorgung im Sinne einer Schwerpunktbildung beitragen.

Da im Stadtgebiet diverse Ansiedlungsvorhaben für Lebensmittel-Discounter bestehen, wird gutachterlicherseits empfohlen, durch steuernde Planung das Entstehen weiterer, neuer Einkaufslagen durch ungeplante Verbreitung zu verhindern. Für den Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße wird empfohlen, durch Veränderungssperre und Erwirken eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren, das in Rede stehende Areal einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Zu dem Standort wurde ferner folgende Stellungnahme des Arbeitskreises Einzelhandel abgegeben:

Empfehlung des Arbeitskreises Einzelhandel:

Nach Diskussion und Abwägung empfiehlt der Arbeitskreis Einzelhandel für den Standort:

- Das Entstehen einer neuen Einkaufslage soll am Standort durch steuernde Planung verhindert werden.
- Empfehlung einer Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss
- Das Areal soll einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

(aus: CIMA, Basisgutachten für den Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Kap. 4.4.3 Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße, 2005)

Der Anregung hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung eines Verbrauchermarktes/Discounter auf der Flächen zwischen der Diepholzer und der Lohner Straße wird daher nicht gefolgt.

### **Zur in Frage gestellten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße „Am Bergkeller“**

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen werden entsprechend dieser Festsetzung zur Zeit genutzt bzw. es liegen Baugenehmigungen zur Errichtung von Wohngebäuden vor. Auch ist das östlich und südlich angrenzende Umfeld von einer Wohnbebauung geprägt. Die innerhalb des nördlich bzw. westlich angrenzenden Mischgebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen sind dahingehend eingeschränkt, dass hier nur Nutzungen untergebracht werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung allgemein zulässig), so dass eine Vereinbarkeit der Nutzungen gegeben ist.

Die benachbarte Sportplatznutzung (Trainingsplatz) wirkt sich aufgrund der Entfernung zur Wohnnutzung sowie aufgrund der topografischen Situation nicht nachteilig auf die geplanten Wohnbauflächen aus.

### **3. H. A. Almes GmbH, Lohner Straße 5, 49377 Vechta, vom 13.01.2006, Eingang Stadt Vechta 19.01.2006**

Aufgrund Ihres Vorhabens –Aufstellung Bebauungsplan Lohner Straße – gerät unser Betrieb zum Teil in ein Wohngebiet.

Es handelt sich hier um das rückwärtige Grundstück mit der Flurbezeichnung 119/3, dass in das von Ihnen geplante Wohngebiet fällt.

Zur Erhaltung des Betriebes und zukünftigen Erweiterung möchten wir Sie bitten, dieses genannte Grundstück mit in das Mischgebiet aufzunehmen. Zu beachten wäre außerdem, dass auch der Betrieb Claus Almes GmbH davon betroffen ist, da er ein eingetragenes Überwegungsrecht hat und beide Betriebe zur Be- und Entladung von Lkws angefahren werden. Die wird z. Z. über das rückwärtige Grundstück „Am Bergkeller“ durchgeführt.

Sollte das Vorhaben dort ein Wohngebiet einzurichten durchgeführt werden, müsste eine Anlieferung über die Lohner Straße erfolgen. Zu rechnen ist mit ca. 10 Lkws pro Tag.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Unternehmen wird das rückwärtige Betriebsgelände als Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der vorgeschlagenen Einstufung der Fläche als Mischgebiet (das Wohnen ist hier allgemein zulässig) können hier jedoch nur solche gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**4. A. Schulte GmbH, Klingenhagen 9, 49377 Vechta, vom 02.02.2006, Eingang Stadt Vechta 03.02.2006**

Als Eigentümerin der Grundstücke Lohner Str., Gemarkung Vechta, Flur 16, Flurstücke 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8 nehmen wir zu dem o.g. Planungsverfahren folgendermaßen Stellung:

**1.**

**Die Ansiedlung eines Discounters auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Strasse entspricht ebenso dem angestrebten Nahversorgungskonzept wie die Ansiedlung neben dem vorhandenen Combi-Markt.**

**Begründung:**

Das CIMA-Gutachten vom April 2005 führt auf S. 78 wörtlich aus:

„Da das südliche Stadtgebiet, wie bereits an andere Stelle ausgeführt, gegenwärtig über keine vollständige, moderne Nahversorgung verfügt, wird dieser Standort als ideal angesehen, um ihn durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum auszubauen.“

Hieraus ergeben sich Vorteile aus städtebaulicher Perspektive durch Funktionsbildung an einem Standort, dadurch und darüber hinaus aber auch solche aus wirtschaftlicher Art durch entsprechende Koppelungswirkung. Das anzustrebende Nahversorgungskonzept, durch die Bildung von Nahversorgungsschwerpunkten langfristig wettbewerbsfähige Nah Versorgungsstrukturen zu etablieren, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, erscheint so möglich.“

Diese Begründung der CIMA gilt genauso für die Grundstücke südlich der Diepholzer Str. Diese Grundstücke liegen nur wenige Meter von dem oben beschriebenen Standort entfernt und gehören damit zu dem angestrebten Nahversorgungsstandort.

**2.**

**Die Ansiedlung eines Discounters südlich der Diepholzer Strasse ist wesentlich schneller und einfacher zu realisieren als nördlich der Diepholzer Strasse.**

**Begründung:**

Der o.g. Planentwurf gibt den Inhalt des CIMA-Gutachtens in Bezug auf den zu bildenden Nahversorgungsstandort folgendermaßen wieder:

„Aus den genannten Gründen empfehlen die Gutachter den Ausbau des Standorts zu einem Nahversorgungszentrum im südlichen Stadtgebiet. Um einen Koppel-Standort zu realisieren, sind ggf. Erweiterungen um benachbarte Grundstücke notwendig, da für ein Nahversorgungszentrum von einem Mehrbedarf an Stellplätzen ausgegangen werden muss, die beim gegenwärtigen Zuschnitt der Flächen nicht gegeben sind.“

Auf den derzeitigen Flächen des Vollsortimenters (Combi) ist eine Ansiedlung des angestrebten Discounters zzgl. der Erweiterung des Vollsortimenters definitiv nicht möglich. Die vom Planentwurf in Auge gefassten Flächen stehen für eine Erweiterung nicht oder nicht vollständig zu Verfügung. Der Bau der zusätzlich notwendigen Stellplätze führt zu großen Flächen- und Immissionsproblemen. Auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Str. stehen demgegenüber die Flächen schon jetzt zur Verfügung. Die notwendigen Stellplätze können hinsichtlich der Immission unproblematisch errichtet werden.

Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass ein Investor in Abstimmung mit uns bereits im Januar 2005 ein Antrag auf Bau eines 800 qm Lebensmittel-Discounters bei der Stadt Vechta eingereicht hat. Nach unserer Kenntnis bestehen bereits vertragliche Vereinbarungen z.B. hinsichtlich Miete.

### 3.

#### **Die Ansiedlung eines Discounters südlich der Diepholzer Strasse fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.**

Südlich der o.g. Grundstücke (Flurstücke 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8) werden zahlreiche weitere Grundstücke für Gewerbe und für z.T. großflächigen Einzelhandel einschl. bereits vorhandener Nahversorgung genutzt. Beispielhaft genannt seien:

- Vechtaer Supermarkt (explizit Nahversorgung)
- Picker Getränkemarkt (explizit Nahversorgung)
- Hammer-Markt für Heimtextilien
- Zack-Möbeldiscounter
- Claus Almes GmbH – Siebdruck und Werbetechnik
- Theo Almes Motorgeräte.

Bei den Grundstücken südlich der Diepholzer Str. und östlich der Lohner Str. handelt es sich also bereits – im Gegensatz zu der Begründung im Planentwurf – um einen Handelsstandort. Dieser Handelsstandort kann unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandels zu einem vollständigen Nahversorgungszentrum einschl. Discounter ausgebaut werden. Es ist nicht zu erkennen, dass die Gründe, die lt. Planentwurf für den Standort nördlich der Diepholzer Str. gelten sollen, nicht gleichermaßen für die nur wenige Meter südlich gelegenen Grundstücke gültig sind. Die unterschiedliche Behandlung der beiden Standorte ist nicht gerechtfertigt und u.E. nicht haltbar.

Ergänzend möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass sich erst vor kurzem ein Lidl-Discount-Markt an der Oldenburger Str. gegenüber dem vorhandenen Combi-Markt angesiedelt hat. Auch vor diesem Hintergrund möchten wir daher anregen, dass die Planungs- und Genehmigungsbehörden vergleichbare Standorte vergleichbar behandeln.

Zusammenfassend bitten wir Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Str. als Mischgebiet auszuweisen und den gem. CIMA-Gutachten als sinnvoll und notwendig beurteilten Ausbau zum Nahversorgungsstandort zu ermöglichen.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Entgegen den Ausführungen ist auf der geplanten Fläche die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (mit den dazugehörigen Stellplatzflächen) möglich. Entsprechende Entwurfsplanungen liegen bereits vor.

Der von dem Investor eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 800 qm Verkaufsfläche am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde abgelehnt.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt:

Das Areal liegt zum bestehenden Combi-Markt in Sichtweite, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Standort kann gutachterlicherseits nicht als geeignet für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen werden. Hier würde eine neue Einkaufslage entstehen. Trotz eines bestehenden Bedarfes, die Angebote der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu optimieren, sollten dabei auch städtebauliche Aspekte sowie Kriterien, die die Dauerhaftigkeit eines anzustrebenden Nahversorgungskonzeptes betreffen, berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Standort die Etablierung einer neuen Einkaufslage, der die Möglichkeit der Schaffung eines bündelnden Nahversorgungszentrums gegenübersteht, als nachteilig anzusehen. Der Standort mit einem entsprechenden Nahversorgungsbetrieb könnte darüber hinaus Querungsverkehre auslösen, die sich im Hinblick auf das bereits heute bestehende Verkehrsaufkommen als problematisch erweisen würden.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Dauerhaftigkeit der Nahversorgungsstrukturen ist unter den gegebenen Umständen, insbesondere der verkehrlichen Situation mit der Trennungswirkung der Diepholzer Straße, nicht davon auszugehen, dass dieser Standort Kopplungswirkungen zu den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen entfalten kann, die zu einer Stärkung der Nahversorgung im Sinne einer Schwerpunktbildung beitragen.

Da im Stadtgebiet diverse Ansiedlungsvorhaben für Lebensmittel-Discounter bestehen, wird gutachterlicherseits empfohlen, durch steuernde Planung das Entstehen weiterer, neuer Einkaufslagen durch ungeplante Verbreitung zu verhindern. Für den Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße wird empfohlen, durch Veränderungssperre und Erwirken eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren, das in Rede stehende Areal einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Zu dem Standort wurde ferner folgende Stellungnahme des Arbeitskreises Einzelhandel abgegeben:

Empfehlung des Arbeitskreises Einzelhandel:

Nach Diskussion und Abwägung empfiehlt der Arbeitskreis Einzelhandel für den Standort:

- Das Entstehen einer neuen Einkaufslage soll am Standort durch steuernde Planung verhindert werden.
- Empfehlung einer Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss
- Das Areal soll einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

(aus: CIMA, Basisgutachten für den Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Kap. 4.4.3 Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße, 2005)

Der Anregung hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung eines Verbrauchermarktes/Discounters auf der Flächen zwischen der Diepholzer und der Lohner Straße wird daher nicht gefolgt.

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

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Vechta hat in einem moderierten Verfahren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, das vom Rat der Stadt am 23. Mai 2005 verabschiedet worden ist. Die Oldenburgische IHK war neben anderen Akteuren in dieses Verfahren eingebunden. Sie unterstützt die grundlegende Zielsetzung des Konzeptes, und denen die Entwicklung der Innenstadt, die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung sowie die verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel gehören.

Der Arbeitskreis Einzelhandel empfiehlt für den Standort Diepholzer Straße, dass hier ein Combi-Verbrauchermarkt und ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden sollte. Sowohl mit Blick auf die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit als auch aus städtebaulicher Perspektive ist die Kombination eines Vollsortimenters mit einem Discountmarkt am Standort zu befürworten, um die Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Mit der Festlegung von funktional-städtebaulich geeigneten Nahversorgungsbereichen geht einher, dass andere Standortbereiche für Einzelhandelsfunktionen auszuschließen sind, um die wohnungsnah Grundversorgung einer Gemeinde zu sichern. Die IHK begrüßt es vor diesem Hintergrund, dass der nach gegenwärtigem Planungsrecht nach § 34 BauGB zu beurteilende Standort „Diepholzer Straße/Lohner Straße“ überplant wird und eine Einzelhandelsnutzung dort künftig ausgenommen beziehungsweise in Verbindung mit Handwerk nur eingeschränkt zulässig sein wird.

Wir haben gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken.

**Prüfung der Stellungnahme:**

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

**6. Handwerkskammer Oldenburg, Postfach 21 09, 26011 Oldenburg, vom 06.02.2006, Eingang Stadt Vechta 08.02.2006**

Hinsichtlich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Lohner Str./Diepholzer Str." sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir anregen, den Bereich hinter den gewerblich genutzten Gebäuden Lohner Straße 5 und 5 A als Mischgebiet auszuweisen. Die Grundstücke werden derzeit von der H. A. Almes GmbH und der Claus Almes GmbH genutzt. Beide Betriebe nutzen die der Straße "Am Bergkeller" zugewandte Fläche, um täglich von ca. 10 LKW beliefert zu werden. Da beide Betriebe auf eine Belieferung über diese Fläche angewiesen sind und diese zudem als Vorratsfläche für eine mögliche Betriebserweiterung vorhalten, ist nach unserer Auffassung nicht damit zu rechnen, dass die durch die Planung beabsichtigte Nutzung als WA tatsächlich erfolgen wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Unternehmen wird das rückwärtige Betriebsgelände als Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der vorgeschlagenen Einstufung der Fläche als Mischgebiet (das Wohnen ist hier allgemein zulässig) können hier jedoch nur solche gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**7. Stadt Lohne, Postfach 13 69, 49380 Lohne, vom 06.02.2006, Eingang Stadt Vechta 08.02.2006**

Für die Beteiligung am Verfahren bedanke ich mich.

Seitens der Stadt Lohne bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Dabei gehe ich davon aus, dass keine Non-Food-Artikel, insbesondere keine Aktionswaren sowohl im Verbrauchermarkt als auch im Discounter zum Verkauf angeboten werden.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes sowie des Discounters wird ebenfalls der jeweilige Mindestanteil für Lebensmittel/Reformwaren festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion zählt auch die Bereitstellung von Non-Food-Artikeln (z.B. von Drogeriewaren, Reformwaren, Zeitschriften etc.). Der vorgeschlagenen Ausschluss dieser Artikel ist mit der geplanten Nahversorgungsfunktion dieses Standorts nicht zu vereinbaren.

Dass in Verbrauchermärkten/Discountern z.T. Aktionswaren angeboten werden, gehört zu den gegenwärtigen Verkaufsstrategien der einzelnen Handelsketten. Ein genereller Ausschluss lässt sich – analog zu den entsprechenden Märkten in den Nachbargemeinden (auch innerhalb der Stadt Lohne) – nicht durchsetzen, wenngleich sich durch die o.g. Flächenbeschränkungen ein nur geringfügiges Potential für diese Waren ergibt.

**8. Claus Almes, Lohner Straße 5 A, 49377 Vechta, vom 08.02.2006, Eingang Stadt Vechta 09.02.2006**

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens möchte ich meine Stellungnahme wie folgt ergänzen. Ich bitte Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Straße, der u. a. die Flurstücke 119/1, 199/3, 119/4, 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8 der Flur 16 umfasst, wie beantragt, als Mischgebiet auszuweisen und die

Ausweisung so zu gestalten, dass auch der gem. CIMA-Gutachten als sinnvoll und notwendig beurteilte Ausbau zum Nahversorgungsstandort ermöglicht wird.

Begründung:

Die Ansiedlung eines Discounters auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Straße entspricht

- Ebenso dem angestrebten Nahversorgungskonzept wie die Ansiedlung neben dem vorhandenen Combi-Markt.
- Ist wesentlich schneller und einfacher zu realisieren als nördlich der Diepholzer Straße.
- Fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Weiterhin hat ein Investor in Abstimmung mit uns bereits im Januar 2005 einen Antrag auf Bau eines 800 qm Lebensmittel-Discounters bei der Stadt Vechta eingereicht.

9. **Hans Theo Almes, Lohner Straße 5, 49377 Vechta, vom 09.02.2006, Eingang Stadt Vechta 10.02.2006**

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens möchte ich meine Stellungnahme wie folgt ergänzen. Ich bitte Sie, den Bereich südlich der Diepholzer Straße, der u. a. die Flurstücke 119/1, 199/3, 119/4, 120/4, 120/6, 120/7 und 120/8 der Flur 16 umfasst, wie beantragt, als Mischgebiet auszuweisen und die Ausweisung so zu gestalten, dass auch der - gem. CIMA-Gutachten - als sinnvoll und notwendig beurteilte Ausbau zum Nahversorgungsstandort ermöglicht wird.

Begründung:

Die Ansiedlung eines Discounters auf den Grundstücken südlich der Diepholzer Straße entspricht

- Ebenso dem angestrebten Nahversorgungskonzept wie die Ansiedlung neben dem vorhandenen Combi-Markt.
- Ist wesentlich schneller und einfacher zu realisieren als nördlich der Diepholzer Straße.
- Fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Weiterhin hat ein Investor in Abstimmung mit uns bereits im Januar 2005 einen Antrag auf Bau eines 800 qm Lebensmittel-Discounters bei der Stadt Vechta eingereicht.

**Prüfung der Stellungnahmen:**

Dem Vorschlag, die genannte Fläche als Mischgebiet, zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Betriebe festzusetzen, wird gefolgt.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgeführt:

Das Areal liegt zum bestehenden Combi-Markt in Sichtweite, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Standort kann gutachterlicherseits nicht als geeignet für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen werden. Hier würde eine neue Einkaufslage entstehen. Trotz eines bestehenden Bedarfes, die Angebote der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu optimieren, sollten dabei auch städtebauliche Aspekte sowie Kriterien, die die Dauerhaftigkeit eines anzustrebenden Nahversorgungskonzeptes betreffen, berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Standort die Etablierung einer neuen Einkaufslage, der die Möglichkeit der Schaffung eines bündelnden Nahversorgungszentrums gegenübersteht, als nachteilig anzusehen. Der Standort mit einem entsprechenden Nahversorgungsbetrieb könnte darüber hinaus Querungsverkehre auslösen, die sich im Hinblick auf das bereits heute bestehende Verkehrsaufkommen als problematisch erweisen würden.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Dauerhaftigkeit der Nahversorgungsstrukturen ist unter den gegebenen Umständen, insbesondere der verkehrlichen Situation mit der Trennungswirkung

der Diepholzer Straße, nicht davon auszugehen, dass dieser Standort Kopplungswirkungen zu den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen entfalten kann, die zu einer Stärkung der Nahversorgung im Sinne einer Schwerpunktbildung beitragen.

Da im Stadtgebiet diverse Ansiedlungsvorhaben für Lebensmittel-Discounter bestehen, wird gutachterlicherseits empfohlen, durch steuernde Planung das Entstehen weiterer, neuer Einkaufslagen durch ungeplante Verbreitung zu verhindern. Für den Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße wird empfohlen, durch Veränderungssperre und Erwirken eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren, das in Rede stehende Areal einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Zu dem Standort wurde ferner folgende Stellungnahme des Arbeitskreises Einzelhandel abgegeben:

Empfehlung des Arbeitskreises Einzelhandel:

Nach Diskussion und Abwägung empfiehlt der Arbeitskreis Einzelhandel für den Standort:

- Das Entstehen einer neuen Einkaufslage soll am Standort durch steuernde Planung verhindert werden.
- Empfehlung einer Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss
- Das Areal soll einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

(aus: CIMA, Basisgutachten für den Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Kap. 4.4.3 Standort Diepholzer Straße/Lohner Straße, 2005)

Der Anregung hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung eines Verbrauchermarktes/Discounters auf der Flächen zwischen der Diepholzer und der Lohner Straße wird daher nicht gefolgt.

Der von dem Investor eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines 800 qm Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße wurde abgelehnt.

#### **10. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 16.02.2006, Eingang Stadt Vechta 20.02.2006**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplan folgende Bedenken.

##### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal an der Lohner Straße Nr. 3, ein eingeschossiger klassizistischer Putzbau von 1862 (Erbauer Auktionär Blume). Für Vechta stellt dieses Denkmal ein einzigartiges, spät- klassizistisches Gebäude dar. Gem. § 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz sind in öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes so einzubeziehen, dass die Kulturdenkmale erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange dem entgegenstehen.

Aus der Sicht des Denkmalschutzes wird durch das Maß der baulichen Nutzung mit einer möglichen, dreigeschossigen Bebauung im nördlichen Kopfbereich an der Diepholzer Straße im Bebauungsplanentwurf dem Umgebungsschutz nicht hinreichend Rechnung getragen. Mit Hinweis auf § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz werden Probleme in der Genehmigungsfähigkeit eines dreigeschossigen Neubaus in direkter Nachbarschaft zum Denkmal gesehen. Denn der mögliche Neubau wird aus architektonischer Sicht mit der Schauseite des Denkmals kommunizieren. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine gestaffelte Geschossigkeit denkmalverträglicher. Gegen die weiterführende Dreigeschossigkeit an der Diepholzer Straße bestehen keine Bedenken.

##### Bauordnung

Nach dem niedersächsischen Spielplatzgesetz sind in Kerngebieten, Mischgebieten und Wohngebieten, in denen die Nutzung Wohnen nicht ausgeschlossen ist, Spielplätze für Kinder (im Alter von 6 bis 12 Jahren) von allen Grundstücken in einer Entfernung von 400 m gefahrlos zu erreichen. Dabei geht es um die tatsächliche zurückzulegende Entfernung von 400 m und nicht um einen Radius von 400 m um das Plangebiet. Angrenzend an das Plangebiet werden zwei Spielplätze angeboten, die allerdings teilweise eine größere Entfernung als 400 m gefahrlosen Fußmarsch aufweisen. Da sowohl die Diepholzer Straße als auch die Lohner Straße Hauptverkehrsstraßen sind, ist

ein gefahrloses Überqueren für Kinder nur über die Lichtsignalanlagen an der Kreuzung Diepholzer Straße und Lohner Straße möglich. Durch diese Umwege ergeben sich teilweise Wege von bis zu 450-650 m tatsächlichem Fußmarsch.

#### Wasserwirtschaft

In der Begründung ist die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen. Eine Abflussverschärfung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Hinweise:

#### Umweltschützende Belange

Im Plangebiet werden Grünstrukturen (Hausgärten, Grünlandbrachen, Einzelbäume, heimische Siedlungsgehölze) überplant. Wegen umweltschützenden Belangen wird als Ausgleich neben den Festsetzungen von Einzelbäumen entlang der Diepholzer Straße auch Festsetzungen von weiteren Grünzonen empfohlen.

#### Planentwurf

Die Nutzungsschablonen im Planentwurf sind den einzelnen Baugebieten nicht eindeutig zuzuweisen. Für die eindeutige Lesbarkeit der Baufenster ist die Vermassung der Bautiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hilfreich.

#### Regionalplanung

Aus der Begründung geht hervor, dass die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen und des regionales Raumordnungsprogrammes des Landkreises Vechta zu ‚berücksichtigen‘ sind. Die Ziele der Raumplanung sind zu ‚beachten‘ und die Grundzüge der Raumplanung zu ‚berücksichtigen‘. Es wird empfohlen diese Formulierung zu ändern.

#### Städtebau

Für die Festsetzung nach § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, wenn dafür besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Aus der Begründung kann dies nicht entnommen werden.

Aus dem Umweltbericht gehen eine Prognose durch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (20.1) und bei Nichtdurchführung der Planung (20.2) hervor. Es fehlt allerdings die Analyse einer Alternativplanung, bzw. die Grobanalyse, ob sich eine Alternativplanung aus dem Konzept ergeben kann.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

#### **Zu den Belangen des Denkmalschutzes**

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (hier: Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG) wurde die städtebauliche Konzeption im Kurvenbereich Diepholzer-/ Lohner Straße dahingehend ausgestaltet, dass durch eine Bebauung der Fläche die Blickbeziehung auf das Denkmal (aus Richtung der Münsterstraße) nicht eingeschränkt wird. Die Baugrenzen wurden entsprechend dieser Zielsetzung in der Weise festgesetzt, dass die Fluchtlinie der östlichen Giebelseite des Denkmals in Richtung Norden (Münsterstraße) durch eine zukünftige Bebauung nicht überschritten wird.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Den vorgeschlagenen weitergehenden Regelungen (die teilweise Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit) wird aus städtebaulichen Gründen, hier: die geplante Raumbildung im Kreuzungsbereich der Münster-, Diepholzer und Lohner Straße nicht gefolgt.

#### **Bauordnung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 127 werden im Teilbereich zwischen der Lohner und der Diepholzer Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von zusätzlichen Wohnbauflächen geschaffen. Ein Großteil der Fläche ist bereits bebaut und wird z. T. gewerblich genutzt. Verdichtete Neubauvorhaben sind hingegen auf der bislang freien Fläche, unmittelbar südlich der Diepholzer Straße vorgesehen – hier ist eine max. dreigeschossige Bebauung möglich. Spielplätze für Kleinkinder sind von den Eigentümern der Baugrundstücke mit der Errichtung der

Gebäude anzulegen und zu unterhalten. Ausgehend von diesem Teilbereich beträgt die tatsächliche Wegstrecke für Kinder (einschließlich Benutzung des ampelgesicherten Übergangs an der Diepholzer Straße) bis zu dem Spielplatz an der Beethovenstraße ca. 360 m. Für die weiter südlich gelegenen Flächen kann die Weglänge auch mehr als die nach dem Nieders. Spielplatzgesetz zulässige Entfernung von 400 m betragen. Aufgrund des geringen Wohnflächenanteils und der daraus abzuleitenden geringen Anzahl von Kindern kann diese Überschreitung toleriert werden.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Vechta im Rahmen ihrer Stadtentwicklungsplanung, hier: Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die Spielplatzsituation im südlichen Stadtgebiet zu analysieren und zu optimieren. Zu prüfen ist, ob im Umfeld des Sportplatzes am Schützenplatz zusätzliche Spielmöglichkeiten für Kinder entstehen könnten, so dass auch für Kinder aus dem südlichen Plangebiet zukünftig adäquate Flächen auf kurzen Wegen angeboten werden können.

### **Wasserwirtschaft**

Hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft (Regelung des Oberflächenabflusses) wird die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt. Weiterhin wird geprüft, inwieweit Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden können.

### **Zu den Hinweisen**

#### **Zu den umweltschützenden Belangen**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt. Die vorhandene Bebauung / der Grad der Versiegelung ist durch gewerbliche Nutzungen und Gebäude in zweiter Baureihe stark ausgeprägt, so dass eine schlüssige Festsetzung von Grünzonen nicht umgesetzt werden kann. Der Bebauungsplanentwurf schränkt jedoch durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzte GRZ von 0,4 das Maß der Verdichtung ein, so dass sichergestellt wird, dass ein hoher Flächenanteil als Freiraum zur gärtnerischen Nutzung verbleibt.

#### **Zu den Hinweisen zum Planentwurf, der Regionalplanung und des Städtebaus**

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich des angemerkteten Fehlens einer Alternativplanung ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dieser Planung in weiten Teilen um eine Bestandplanung handelt. Für die bislang noch unbebauten Flächen liegen bereits Baugenehmigungen/Bauvorbescheide vor, so dass eine alternative Planung/Konzeption nicht verfolgt werden kann.

### **Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 ‚Lohner Straße – Diepholzer Straße‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** Ja-Stimmen: 11  
Enthaltung: 1

## **TOP 5**

### **Realisierung von Einzelhandelsprojekten und Neubau von Wohngebäuden; Zuschussförderung bei Errichtung von Einstellplätzen in Tiefgaragen Festlegung von städtebaulichen Kriterien**

Der Sachverhalt aus dem Ratsbeschluss vom 27.03.2006 wurde von Herrn Scharein anhand von Bildprojektionen vorgetragen.

Bei der Realisierung von Einzelhandelsprojekten und Neubau von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Fördergebietes sei eine Zuschussförderung bei Errichtung von Einstellplätzen in Tiefgaragen unter nachstehend aufgeführten Bedingungen und Auflagen möglich:

1. Ein Zuschuss kann nur nach Prüfung des Einzelfalles durch den Verwaltungsausschuss gewährt werden.
2. Auf die Gewährung eines Zuschusses besteht kein Anspruch.
3. Das Bauvorhaben hat städtebauliche Zielvorstellungen zu erfüllen.
4. Durch den Bau einer Tiefgarage/Parkpalette soll die Stellplatzsituation und der ruhende Verkehr optimiert werden.
5. Zweckentsprechende Nutzung der Einstellplätze für Kunden und sonstige Nutzungsberechtigte ohne Zeitbeschränkungen (Hauptgeschäftszeit 8:00 bis 20:00 Uhr).
6. Der Antragsteller hat die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses nachzuweisen. Kommt der Antragsteller seinen Verpflichtungen nicht nach, sind Zahlungen zurückzufordern.
7. Die Stadt Vechta zahlt erst nach erteilter Baugenehmigung und Baubeginn der Maßnahme und behält sich Ratenzahlungen nach Baufortschritt vor.
8. Der Zuschuss beträgt im Geltungsbereich des Fördergebietes 5.000 € pro Einstellplatz.
9. Die Begrenzung des Förderzeitraumes bzw. die Aufhebung der Förderung erfolgt durch VA-Beschluss.

Gemäß Beratung im VA am 14.03.2006 sollten städtebauliche Kriterien entwickelt werden, die von Herrn Scharein erläutert wurden:

### ***Einzelhandelsvorhaben***

1. Mindestgröße der Verkaufsfläche: 500 qm
2. Bauordnungsrechtlicher Bedarf an Einstellplätzen bei 500 qm Verkaufsfläche: 14 Einstellplätze  
Diese 14 Einstellplätze in einer Tiefgarage werden als Mindestgröße für einen Förderantrag festgelegt.
3. Abgleich mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept
  - Standort überwiegend in der A, B oder C Lage der Innenstadt einschließlich Münsterstraße
  - Einzelhandelsnutzung in Abstimmung mit o. g. Konzept
4. Zur Entscheidung können auch Anträge auf Gemeinschaftstiefgaragen benachbarter Grundstückseigentümer bei einer Mindestverkaufsfläche für den Einzelhandel von 800 qm vorgelegt werden.
5. Gefordert wird die städtische Einbindung des Vorhabens in die Nachbarschaftsbebauung (Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudeansichten). Eine Kombination des Einzelhandelsvorhabens mit Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss ist zulässig.

### ***Wohngebäude***

1. Mindestanzahl von Wohneinheiten: 8
2. Mindestgröße pro Wohneinheit: 60 qm  
(Für Dienstleistungseinrichtungen, die auf eine Unterbringung oder Pflege von Senioren ausgerichtet sind, können ausnahmsweise Förderanträge im Einzelfall gestellt werden. Bei Senioren orientierten Wohnprojekten ist eine geringere Wohnfläche pro Wohneinheit zulässig).
3. Mindestgröße der Tiefgarage: 10 Einstellplätze
4. Städtebaulicher Anspruch:  
Architektur und Außenbereichsflächen haben gehobenen Standard aufzuweisen.
5. Bei Gebäuden mit Mischnutzung (allgemeine Dienstleistungen und Wohnungen) können ausnahmsweise Förderanträge im Einzelfall gestellt werden. Mindestgröße wegen Dauereinstellplätze für Mitarbeiter von Dienstleistungsunternehmen mindestens: 20 Einstellplätze

Im Rahmen der anschließenden Diskussion wurde ausgeführt, dass die städtebaulichen Kriterien anders angedacht waren. Das vorgelegte Konzept sei zu einschränkend und deshalb nicht anwendbar. Das Konzept solle eine Empfehlung sein und keine Festlegung. Die endgültige Entscheidung solle dem Verwaltungsausschuss vorbehalten bleiben. Gleichzeitig müsse eine derartige Förderung für Investoren von Beginn der Planung an kalkulierbar sein.

Der Ausschuss vertrat die Auffassung, dass jeder Einstellplatz in einer Tiefgarage zu fördern sei. Im Einzelfall sollten jedoch größere Einheiten den Vorrang vor kleineren Maßnahmen haben. Kleinere Einheiten könnten im Rahmen einer Zusammenlegung ebenfalls in den Genuss einer Förderung gelangen.

Herr Scharein führte hierzu aus, dass die Zusammenlegung kleinerer Einheiten gewünscht und erforderlich sei. Die städtebaulichen Kriterien sollten eine Orientierung für Investoren darstellen.

Herr Bürgermeister Bartels legte dar, dass ein städtebauliches Regelwerk erforderlich sei, um die Angelegenheit überschaubar zu machen. Großflächige Mietobjekte und größere Objekte mit Nutzflächen seien für die Stadtentwicklung von großer Wichtigkeit.

Die Stadt Vechta müsse hier ein Signal nach außen geben, damit Investoren von Anfang an Orientierungswerte und Planungssicherheit haben. Die endgültige Entscheidung bleibe dem Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta vorbehalten.

Nach umfangreicher Diskussion wurde festgelegt, dass alle Bauvorhaben mit größerer Anzahl an Tiefgaragenplätzen gefördert werden sollen

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Der Ratsbeschluss vom 27.03.2006 ist mit dem folgenden Zusatz zu ergänzen: „ ... Großvorhaben werden bevorzugt... “

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 6

### **Mitteilungen des Bürgermeisters**

Keine

## TOP 7

### **Einwohnerfragestunde**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde wurden keine Fragen gestellt.