

Stadt Vechta



Beschlussvorlage

Nummer: 2018/0254

vom 19.10.2018

| | |
|-----------|--|
| Az. | 61 20 40/92 61 26 30/15.8 |
| Bezug-Nr: | Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung Kolbeck, Johanna |

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|------------|---------------------------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen | 07.11.2018 | öffentlich vorberatend |
| Verwaltungsausschuss | 21.11.2018 | nichtöffentlich beschließend |

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kuhmarkt“:
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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kuhmarkt“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Nahversorgungsstandortes Oldenburger Straße zu schaffen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom **05.09.2018** bis einschließlich **10.10.2018** zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zu der Planung eingegangen bzw. vorgetragen worden.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Beschlussempfehlung:

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

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

| | |
|--|--|
| Nr. 1 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34-36, 30171 Hannover 03.09.2018 | |
| Stellungnahme: | Prüfung: |
| Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

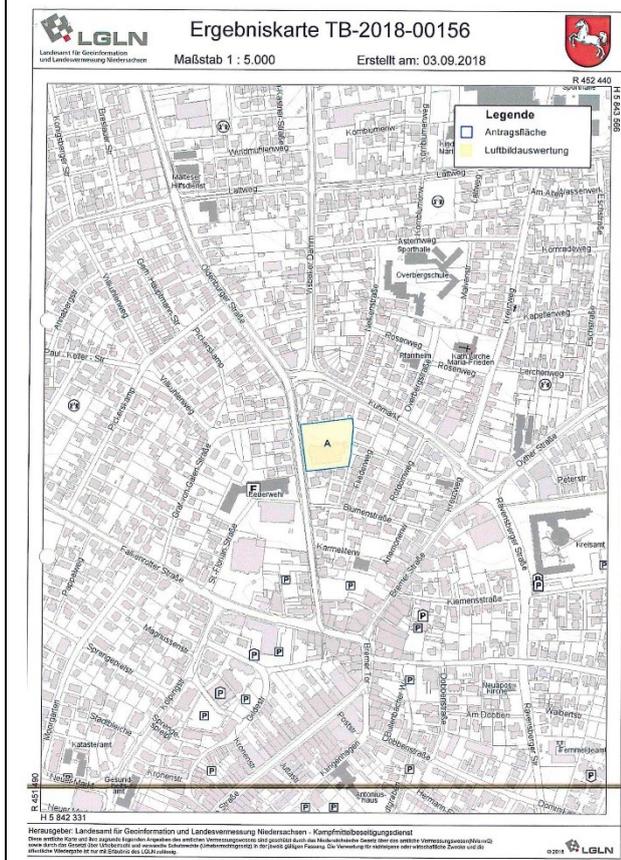
Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Eine Luftbildauswertung wurde seitens der Stadt Vechta beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen aufgenommen.

S. O.

Die Anlage wird beachtet.



| | |
|--|--|
|  <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalkrektion Hameln - Hannover Kampfbühlweg 10 30171 Hannover</p> <p>Städt Vechta Frau Johanna Kolbeck Burgstraße 5 49277 Vechta</p> <p>Bearbeitet von Stephanie Blum</p> <p>Ihr Zeichen: BA-2018-01049 Ihre Nachricht vom: 03.09.2018 Mein Zeichen (Bei Antwort angeben): BA-2018-01049 Durchwahl: 0511106-30021-03 E-Mail: kbp-gis@lgl.niedersachsen.de</p> <p>Eingangsbestätigung: Antrag auf Luftbildauswertung</p> <p>Projekt/Lageort: Vechta, Oldenburger Straße 28</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit bestätige ich, dass Ihr Antrag auf Luftbildauswertung vom 03.09.2018 vollständig bei uns eingegangen ist.</p> <p>Sobald ein Ergebnis zu Ihrer Anfrage vorliegt, werden wir es Ihnen umgehend zuschicken. Die Bearbeitung wird voraussichtlich 16 Wochen, beginnend ab dem 03.09.2018, dauern. Um eine zügige Bearbeitung gewährleisten zu können, bitten wir von telefonischen Nachfragen zum Bearbeitungsstand abzusehen. Sollten Sie Ihren Antrag stornieren wollen, so ist dieses bis zum Beginn der Bearbeitung kostenfrei möglich.</p> <p>Auf Grund Ihres Antrags werden wir die von Ihnen angegebenen Daten speichern und im Rahmen der Antragsbearbeitung nutzen. Beim Erkennen von Kriegseinwirkungen werden wir auch die zuständige Gefahrenabwehrbehörde informieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stephanie Blum</p> <p><u>Hinweis:</u> Bitte beachten Sie, dass die Luftbildauswertung gem. § 6 NUIG i. V. m § 2 Abs. 3 NVerwKostG kostenpflichtig ist. Die entstehenden Kosten sind Leistungsgebühren, die je nach Aufwand berechnet werden. Der Gebührensatz wird von der Behörde festgesetzt und orientiert sich an den vom Niedersächsischen Finanzministerium festgesetzten Stundensätzen für die öffentliche Verwaltung.</p> <p><small>Stempel: LGLN, Regionalkrektion Hameln - Hannover, Kampfbühlweg 10, 30171 Hannover</small></p> | <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|

| Nr. 2 EWE NETZ GmbH, Emsteker Str. 60, 49661 Cloppenburg Schreiben vom 05.09.2018 | |
|--|---|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. | |
| Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. | Die Leitungen (eine Elektrizitätsleitung, eine Telekommunikationsleitung) sind im Rahmen der Erschließungs- bzw. Objektplanung zu beachten. Dies betrifft auch die weiteren folgenden Hinweise. |
| Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. | |
| Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen | Der Bitte wird zu gegebener Zeit gefolgt. |

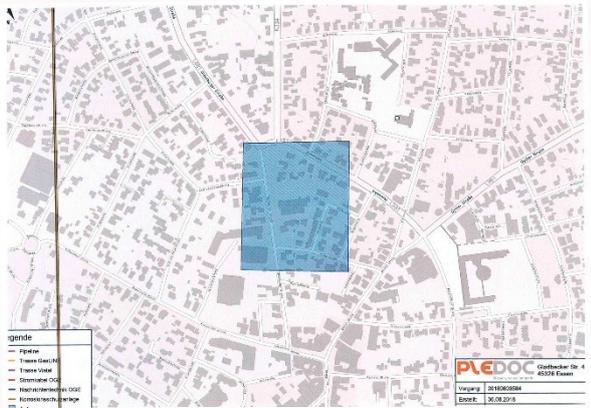
| | |
|--|---|
| <p>einzu beziehen und uns frühzeitig zu beteiligen</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> | |
| <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>Nr. 3 BIL eG, Bonn 30.08.2018</p> | |
| <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Ihre Anfrage "92. FNP Änderung B-Plan 15-8. Änderung" mit der Nummer 20180830-0248 vom 30.08.2018 14:10:04 wurde an das BIL-System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.</p> | <p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL-Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL-Portal einsehen.</p> <p>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p> | |
| <p>20180830-0248 92. FNP Änderung B-Plan 15 - 8. Änderung (61 20 40 92 / 61 26 30 15-8)</p> <p>Typ: Planung</p> <p>Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren ohne Einsatz von Spezialbaugeräten</p> |  |
| <p><u>Start der Maßnahme:</u></p> <p>30.11.2018</p> | |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------|---|-------------------|-------------------------|--|------------------|----------------------------|--|
| <p>Auftraggeber: Stadt Vechta</p> <p>Beschreibung:</p> <p>Die Stadt Vechta möchte den Neubau eines Combi-Verbrauchermarktes an der Oldenburger Straße planungsrechtlich absichern und hierzu das Mischgebiet in ein Sondergebiet umwandeln.</p> <p>Lagebeschreibung: Oldenburger Straße 28</p> <p>Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, Hochwert)</p> | | | | | | | | | | |
| <p>Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber</p> <table border="1"> <tr> <td>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</td> <td>0511 641 1316</td> <td>landabteilung@exxonmobil.com</td> </tr> <tr> <td>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</td> <td>0511/640 607-2463</td> <td>plananfragen@gasunie.de</td> </tr> <tr> <td>Open Grid Europe GmbH <small>(Beauskunftung durch die PLEdoc u.a. auch für GasLINE, Ferngas Nordbayern, Kokereigasnetz Ruhr, MEGAL, METG, NEI TENP, Viatel)</small></td> <td>+49-201-3659-325</td> <td>leitungsauskunft@pledoc.de</td> </tr> </table> | ExxonMobil Production Deutschland GmbH | 0511 641 1316 | landabteilung@exxonmobil.com | Gasunie Deutschland Transport Services GmbH | 0511/640 607-2463 | plananfragen@gasunie.de | Open Grid Europe GmbH <small>(Beauskunftung durch die PLEdoc u.a. auch für GasLINE, Ferngas Nordbayern, Kokereigasnetz Ruhr, MEGAL, METG, NEI TENP, Viatel)</small> | +49-201-3659-325 | leitungsauskunft@pledoc.de | |
| ExxonMobil Production Deutschland GmbH | 0511 641 1316 | landabteilung@exxonmobil.com | | | | | | | | |
| Gasunie Deutschland Transport Services GmbH | 0511/640 607-2463 | plananfragen@gasunie.de | | | | | | | | |
| Open Grid Europe GmbH <small>(Beauskunftung durch die PLEdoc u.a. auch für GasLINE, Ferngas Nordbayern, Kokereigasnetz Ruhr, MEGAL, METG, NEI TENP, Viatel)</small> | +49-201-3659-325 | leitungsauskunft@pledoc.de | | | | | | | | |
| <p>Von der BIL-Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber. Diese Betreiber haben keine Leitungen in von Ihnen eingezeichneten Bereich.</p> <p>AIR LIQUIDE Deutschland GmbH Air BP Amprion GmbH BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG Currenta Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH Erdgas Münster GmbH Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines <small>(Beauskunftung auch für ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OXEA GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)</small> FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH Ferngas Netzgesellschaft mbH <small>(Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</small> GASCADE Gastransport GmbH <small>(Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost", OPAL Gastransport GmbH & Co. KG und WINGAS GmbH)</small> GASSCO AS GEW Wilhelmshaven GmbH InfraServ Gendorf - Vinnolit InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG InfraServ GmbH & Co. Knapsack KG Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung- MERO Germany AG Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt Neptune Energy Deutschland GmbH ehemals ENGIE E&P Deutschland GmbH Nord-West Kavernengesellschaft mbH Nord-West Oelleitung GmbH Nowega GmbH OMV Deutschland GmbH</p> | | | | | | | | | | |

**Nr. 4 PLEdoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen
Schreiben vom 31.08.2018**

| | |
|--|---|
| <p>Stellungnahme:</p> | <p>Prüfung:</p> |
| <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt | |
| <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> | |
| <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> | |
| <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Eingriff und somit kein Bedarf nach externen Ausgleichsflächen.</p> |
| <p>Anlage(n)</p> <p>Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 20U / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)</p> | |
|  | |

**Nr. 5 Ericsson GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf,
Schreiben vom 18.09.2018**

Stellungnahme:

Prüfung:

| | |
|---|---|
| <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p> <p>Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Ziegelleite 2-4</p> <p>95448 Bayreuth</p> <p>richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|---|

| Nr. 6 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta Schreiben vom 20.09.218 | |
|--|--|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf keine Bedenken.</p> <p>Planentwurf</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Der Hinweis zum Artenschutz ist wie folgt zu formulieren: „Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (1. März bis 30. September) durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.“</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt, die Hinweise zum Artenschutz werden entsprechend redaktionell angepasst.</p> |
| <p>In der Präambel fehlen landesrechtliche Rechtsgrundlagen. Ich verweise hierzu auf das Muster in den W-BauGB, Anlage 14. Ferner ist der Umweltbericht in die Begründung zu integrieren.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt, die Unterlagen werden entsprechend angepasst.</p> |
| <p>Hinweis</p> <p>Die Anordnung der Lüftungs- und kältetechnischen Anlagen (Außenaggregate) sollten im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Im</p> | <p>Der Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern die nachgeordnete Genehmigungsplanung.</p> |

| | |
|---|--|
| Rahmen meiner Bauaufsicht sind in der Vergangenheit bei SB-Märkten nachbauseitig Beschwerden aufgetreten, in denen es unter anderem auch um die Zumutbarkeit der Anlagen auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ging. | |
|---|--|

| Nr. 7 Oldenburgische IHK, Moslestr. 6, 26122 Oldenburg Schreiben vom 09.10.2018 | |
|--|--|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| die Stadt Vechta möchte mit dem Planvorhaben die Verkaufsflächenerweiterung eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich absichern. Der Verbrauchermarkt möchte seine Verkaufsfläche (VKF) von heute rund 1.250 m ² um ca. 525 m ² auf dann 1.775 m ² vergrößern. Hierzu soll die bisher im Plangebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) in ein sonstiges Sondergebiet (SO) umgewandelt werden. Parallel dazu wird auch der Flächennutzungsplan angepasst. Zukünftig ist vorgesehen, das Plangebiet als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. | Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung; | |
| Im Hinblick auf seine raumordnerische Verträglichkeit sind bei dem Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017) zu beachten. | |
| Die Stadt Vechta orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem 2014 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (EEK). | |
| Bestandteil der Planunterlagen ist zudem eine Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung aus dem Oktober 2017. Sie trägt den Titel „Die Oldenburger Straße in Vechta als Nahversorgungsstandort. Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben“ (Verträglichkeitsuntersuchung). | |
| Die Gutachter beschäftigen sich in der Verträglichkeitsuntersuchung mit der raumordnerischen und der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens. Sie stellen zutreffend dar, dass das Vorhaben sowohl kongruent mit den Zielen und Grundsätzen des LROP 2017 ist, als auch mit den Empfehlungen des EEK im Einklang steht (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, S. 47). | |
| Die Analyseschritte und die Argumentation von Dr. Lademann & Partner sind nachvollziehbar und wir stimmen mit seiner Einschätzung überein. | |

| | |
|---|---|
| <p>Allerdings haben wir folgende Bedenken und Hinweise zu den Planunterlagen: Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:</p> | |
| <p>Wir halten es für erforderlich:</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Zweckbestimmung des Sondergebietes sollte auf die Bezeichnung „Sondergebiet Nahversorgung“ konkretisiert werden. Andernfalls könnten u. U. an diesem Standort von der Stadt nicht vorgesehene Einzelhandelsnutzungen - also Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten - angesiedelt werden. | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Auf die Bezeichnung „aperiodische Randsortimente“ sollte verzichtet und stattdessen die im EEK definierten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß EEK auf eine Verkaufsfläche von maximal 177 m³ begrenzt werden. | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt verfasst:</p> <p>Der Anteil der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vechta (Randsortimente) darf 10 v. H. an der Verkaufsfläche betragen (177qm).</p> <p>Die Sortimentsliste wird in die Begründung aufgenommen.</p> |
| <p>Zum Verträglichkeitsgutachten:</p> | |
| <p>In ca. 100 m Laufentfernung zum Vorhabenstandort - ebenfalls an der Oldenburger Straße gelegen - befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Hierzu stellen wir fest:</p> | |
| <p>Das LROP 2017 enthält eine Regelung für Agglomerationen. Als Agglomerationen im raumordnerischen Sinne gelten Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander. Im Sinne des LROP 2017 können von Agglomerationen die gleichen raumbedeutsamen Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen. Dementsprechend sind für Agglomerationen die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt einzuhalten (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 19 f.). Wir empfehlen deshalb, das Verträglichkeitsgutachten so zu überarbeiten, dass die gesamte Agglomeration aus Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter Untersuchungsgegenstand ist.</p> | <p>Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und <u>von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.</u>“</p> <p>Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgehungstatbestand der Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben, gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das Planvorhaben prüfungsrelevant, sondern es sind auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Hierbei wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, <u>dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden.</u> Im Falle des geprüften Vorhabens ist es unstrittig, dass es sich dabei um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Es ist jedoch auch unstrittig, dass die beiden Betriebe Lidl und Combi als Agglomeration wirken. <u>Dr. Lademann & Partner haben in die Verträglichkeitsanalyse</u></p> |

| | |
|---|--|
| | <p><u>dementsprechend die Attraktivität und Ausstrahlkraft der Gesamtstandortlage (Combi und Lidl) eingestellt. Das Planvorhaben wurde hierbei hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, der Kunden-/ Umsatzherkunftsanteile sowie der Flächenleistung in den Gesamtkontext gestellt.</u></p> <p>Das hier prüfungsrelevante Vorhaben ist als selbständiges und abtrennbares Vorhaben zu bezeichnen, das für sich genommen eigenständig genehmigungsfähig ist. Unterstellt man, dass die Agglomeration insgesamt hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot geprüft werden müsste, wäre auch dieses für die Agglomeration insgesamt erfüllt.</p> |
| <p>Redaktioneller Hinweis:</p> <p>Die Tabelle 10 „Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung“ auf Seite 31 erscheint uns fehlerhaft. Bei der in Tabelle 9 „Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)“ auf der gleichen Seite verzeichneten Flächenproduktivität von 4.000 €/m²/Jahr ergibt sich für den periodischen Bedarf auf einer Verkaufsfläche von 475 m² ein Umsatz von 1,9 Mio. € anstelle der angegebenen 1,7 Mio. €. Wir empfehlen, die Berechnung zu überprüfen und hierauf basierende Analysen und Aussagen ggf. ebenfalls anzupassen.</p> | <p>Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Wirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.</p> <p>Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen.</p> <p>Das heißt, für die Ermittlung des Zusatzumsatzes ist es nicht sachgerecht, einfach nur die Zusatzverkaufsfläche mit einer Flächenproduktivität zu belegen, sondern, es ist erforderlich, <u>den Umsatz für den Gesamtbetrieb vor und nach der Erweiterung zu ermitteln und dann die Differenz daraus zu bilden.</u></p> |
| <p>Fazit:</p> <p>Wir teilen die mit dem Planvorhaben verbundenen Zielsetzungen grundsätzlich, haben aber Bedenken gegen die aktuelle Ausgestaltung. Wir empfehlen das Verträglichkeitsgutachten und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unseren Hinweisen entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Beschlussempfehlung:

„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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“