

**Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**  
**Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“, 3.**  
**Änderung**

Stellungnahmen und Auswertung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Anschrift / Datum	Stellungnahme in Kurzform	Abwägungsvorschlag
<p>AbfallWirtschaftsgesellschaft mbH</p> <p>17.02.2010</p>	<p>Um eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten, sind folgende Auflagen zu beachten:</p> <p>Straßeneinmündungen sind mit mind. 10 m Radien herzustellen.  Wendeplätze in Stichstraßen müssen nach RAST06 einen Fahrbahnwende-  kreis von mind. 18 m aufweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Öffentliche Verkehrsflächen werden vom Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) nicht erfasst.  Die angrenzenden Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Stellungnahme ist somit berücksichtigt.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</p> <p>16.02.2010</p>	<p>Aus Sicht der vom GAA Hannover zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben gem. ZuStVO-Umwelt-Arbeitsschutz der Landkreis Diepholz zuständig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Bruchhausen-Vilsen</p> <p>17.02.2010</p>	<p>Die Höhe der baulichen Anlagen soll durch Firsthöhenbegrenzungen gesteuert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Bruchhausen-Vilsen nur über 4-teilige Steckleitern verfügt und insofern nur bei Gebäuden geringer Höhe die vorhandenen Rettungsgeräte ausreichen.</p> <p>In der Begründung wird nur von Feuerwehrezufahren gesprochen. Es besteht auch ein Bedarf an Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Drehleitern oder auch Löschfahrzeuge.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe war mit 9,0 m über Gelände geplant und soll noch weiter reduziert werden. Die Fußböden möglicher Aufenthaltsräume liegen daher unter 7,0 m Höhe (Gebäude geringer Höhe). Die Rettungsgeräte reichen aus.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die erforderlichen Aufstellflächen werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p>

<p>Kabel Deutschland GmbH</p> <p>24.02.2010</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den Bestandsplänen ersichtlich ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mind. drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag erforderlich.</p> <p>Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Investoren werden um eine frühzeitige Abstimmung gebeten.</p>
<p>EWE Netz GmbH</p> <p>01.03.2010</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Erdgas- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume abgepflanzt werden. das DVGW-Regelwerk GW 125 ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>VBN Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen</p> <p>23.02.2010</p>	<p>Es würde begrüßt, wenn die Erreichbarkeit der Haltestelle „Bahnhof“ durch eine direkte Fußgängerzuwegung optimiert werden könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt dem Investor, innerhalb der Ausbauplanung eine direkte Fußwegeverbindung zur Haltestelle „Bahnhof“ zu schaffen.</p>
<p>Wintershall Holding AG</p> <p>24.02.2010</p>	<p>Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim, Teilgebiet Emtinghausen“, der Wintershall Holding AG, Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf das Erlaubnisfeld / Teilgebiet ist in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter unserer Betriebsführung sind im Gebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p> <p>05.03.2010</p>	<p>Sollten die im Planbereich vorhandenen Gebäude abgerissen werden, so wird um vorherige Kontaktaufnahme mit dem Aufbauleiter gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p>

<p>Landkreis Diepholz</p> <p>12.03.2010</p>	<p><b>Fachdienst Kreisentwicklung</b></p> <p>Auf die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramm 2008 wird hingewiesen und zum Teil zitiert.</p> <p>Nachstehend wird nur die Beurteilung aus Sicht der Raumordnung aufgeführt.</p> <p>1. Der Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels mit der zentralörtlichen Funktion Flecken Bruchhausen-Vilsen als Grundzentrum hat die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen durch einen externen Gutachter untersuchen lassen. Dieser kommt zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten sein. Das Vorhaben führe gemäß der geltenden planungsrechtlichen Maßstäbe zu keinen Unverträglichkeiten.</p> <p>Der vorgesehene Besatz habe seinen Schwerpunkt bei Sortimenten, die der Sicherung der Grundversorgung dienen. Insgesamt diene das geplante Fachmarktzentrum schwerpunktmäßig der täglichen Bedarfsdeckung.</p> <p>Dieser Beurteilung schließt sich die Regionalplanung des Landkreises aus raumordnerischer Sicht an. Die Vorgaben der Landesplanung werden aus Sicht der Regionalplanung erfüllt.</p> <p>2. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Flecken Bruchhausen-Vilsen und erfüllt somit die Vorgabe der Landesplanung.</p>	<p>Die Beurteilungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--	---

3. In dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes für die Region Bremen ist dem Flecken Bruchhausen-Vilsen - entgegen der Einschätzung des von der SG Bruchhausen-Vilsen beauftragten Gutachters- ein zentraler Versorgungsbereich zugewiesen, der zwar direkt an den geplanten Standort des Fachmarktzentrums angrenzt, diesen jedoch nicht mit einschließt. Es ist aus Sicht der Regionalplanung nicht schlüssig, warum die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches den geplanten Standort für das Fachmarktzentrum nicht mit einschließt. Es handelt sich nach Auffassung der Regionalplanung um einen Entwicklungsbereich, der dem zentralen Versorgungsbereich des Flecken Bruchhausen-Vilsen zugeordnet werden muss. Nach Auffassung der Regionalplanung des Landkreises plant die SG das Vorhaben in eine städtebaulich integrierte Lage. Die Vorgaben der Landesplanung sind somit erfüllt.

4. Die Regionalplanung des Landkreises unterstützt bei Ansiedlungsvorhaben von großflächigem Einzelhandel das im Gebiet des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen etablierte IMAGE-Verfahren. Die Aufgreifschwelle für ein Moderationsverfahren wären bei der geplanten Entwicklungsmaßnahme erreicht. Die Regionalplanung des Landkreises empfiehlt der SG für das geplante Vorhaben, das vom Kommunalverbund angebotene Moderationsverfahren durchführen zu lassen.

Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes liegt zur Zeit als Konzept vor. Dieses Konzept soll die Grundlage für zukünftige Verfahren bilden. Da es sich derzeit „lediglich“ um ein Konzept handelt, verzichtet die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens, zumal im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits eine umfassende Beteiligung der betroffenen Kommunen erfolgte. Im Vorfeld wurden Gespräche mit benachbarten Verwaltungseinheiten geführt.

5. Das Regionale Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes für den Raum Bremen bescheinigt der SG Bruchhausen-Vilsen eine Zentralität im Sortimentsbereich Nahrung / Genuss (incl. Lebensmittelhandwerk) von unter 75 % an integrierten Standorten. Mit der Entwicklung des geplanten Standortes wirkt die SG durch ihre Bauleitplanung darauf hin, die verbraucher-nahe Grundversorgung der Bevölkerung an integrierten Standorten nachhaltig zu verbessern und zu sichern.  
Die Vorgaben der Landesplanung sind aus Sicht der Regionalplanung somit erfüllt.

#### **Fachdienst Umwelt und Straße - UAB**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Altstandort (ehemaliges Gaswerk).

Auswirkungen dieses Altstandortes auf das Plangebiet sind über das Grundwasser möglich. Aus Vorsorgegründen sollte möglichst auf die Entnahme von Grundwasser im Plangebiet verzichtet werden.

Falls Grundwassernutzungen im Gebiet vorhanden oder geplant sind, sind aus Vorsorgegründung die konkreten Plänen oder Nutzungen der UAB vom Planungs- bzw. Vorhabenträger mitzuteilen.

Zu sonstigen Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten eingene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

Die Begründung wird ergänzt.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.

	<p><b>Fachdienst Umwelt und Straße – UWB</b></p> <p>Gegen die Oberflächenentwässerung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht Bedenken.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser auf Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle / Regenrückhaltebecken) in ein Gewässer bedarf allerdings einer Erlaubnis.</p> <p>Die anzuschließenden Flächen bzw. Niederschlagsmengen des Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation werden von keiner vorhandenen Einleitungserlaubnis eingeschlossen.</p> <p>Es ist vor der Erschließung der Planflächen umgehend eine Einleitungserlaubnis bzw. eine Änderungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Grundsätzlich sollte von der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen der alte Entwurf für die Oberflächenentwässerung überarbeitet werden und entsprechende Einleitungserlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz beantragt werden.</p> <p><b>Fachdienst Kreisentwicklung –UNB</b></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Aussagen im Umweltbericht sind ausreichend.</p>	<p>Es ist die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation geplant.</p> <p>Bei Erschließung des vorhandenen Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ Anfang der 80iger Jahre wurde auch die Oberflächenentwässerung berechnet. Der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen liegt der Planfeststellungsbeschluss für das Regenrückhaltebecken „Schloßweide“ (heute „Koppelsee“) der Bezirksregierung Hannover vom 02.04.1981 vor, in dem die Flächen des Plangebiets berücksichtigt wurden. Es bedarf daher keiner weitergehenden Erlaubnisse oder Genehmigungen. Durch Anwendung der Bau-nutzungsverordnung 1990 für das Plangebiet, die die Versiegelung des Baugrundstücks bis maximal 80 % (GRZ 0,8 Kappungsgrenze) zulässt, kann das Baugrundstück nicht mehr zu 100% versiegelt werden. Die Abflussmenge wird geringer.</p> <p>Dem Landkreis Diepholz sind die Planfeststellungsunterlagen zur Verfügung gestellt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Team Denkmalpflege</b></p> <p>siehe Anlage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>siehe Abwägung zur Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>02.03.2010</p>	<p>Das Plangebiet ist durch vorhergehende gewerbliche Nutzung des Geländes weitgehend überprägt.</p> <p>In den Bereichen, wo tiefgründige Eingriffe in den Boden vorliegen, ist kaum mit erhaltenen archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Grundsätzlich kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren in ungestörten oder nur oberflächlich gestörten Arealen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Verfahrensunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Auf § 14 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.</p>

	<p>Bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben wird ein Hinweis empfohlen.</p>	
<p>Industrie- und Handelskammer Hannover 17.03.2010</p>	<p>Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in dem geplanten Sondergebiet auf max. 5.550 qm Verkaufsfläche ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 qm sowie Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche (VF) von 3.150 qm zulässig.</p> <p>Dabei darf außerhalb des Lebensmittelvollsortimenters die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel maximal 300 qm erreichen. Eine Differenzierung der Gesamtverkaufsfläche und der Sortimentstruktur für die Fachmarktnutzungen findet nicht statt.</p> <p>Die fehlende Differenzierung hat zur Folge, dass die Wirkungsanalyse nur eine von mehreren denkbaren Projektvarianten untersucht. Gemäß Wirkungsanalyse soll das Projekt aus bis zu 7 Märkten (ein Lebensmittelvollsortimenter mit bislang 1.600 qm VF, sowie weiteren 6 Fachmärkten) bestehen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen ließen aber beispielsweise auch Varianten mit 2 Fachmärkten a`1.500 qm VF für die Sortimente Textil und Elektronik oder mit 3 Fachmärkten a`1.000 qm VF für die Sortimente Drogerie, Schuhe und Non-Food etc. zu.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass in Abhängigkeit von den tatsächlich realisierten Fachmärkten und Fachmarkt-Sortimenten sich die absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens deutlich unterscheiden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen müssen hinreichend klar definieren, welche konkreten Nutzungen mit welchen Verkaufsflächenobergrenzen neben dem Vollsortimenter realisiert werden dürfen.</p> <p>Eine Übereinstimmung mit den Grundlagen des Gutachtens ist für eine sachgerechte Bewertung der Verträglichkeit erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelvollsortimenter wird auf 2.350 m<sup>2</sup> und für die Fachmärkte somit auf 2.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die Festschreibung der einzelnen Nutzungsarten und deren max. Verkaufsflächen, die größer sind als die gesamt zulässige Verkaufsfläche, kann ausreichend bis zur max. Verkaufsfläche jeder Nutzungsart variiert werden. Es wurden die Verkaufsflächenengrößen der Wirkungsanalyse übernommen.</p>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters und des Textilmarktes nur dann als Verlagerung zu werten ist, wenn baurechtlich verbindlich eine Nachnutzung der jeweiligen Altstandorte mit Einzelhandel ausgeschlossen wird.

#### Hinweise zur Wirkungsanalyse

- Die textlichen Festsetzungen lassen 3.150 qm VF für Fachmarktansiedlungen zu. Eine Summierung der Flächen aus dem Nutzungskonzept ergibt eine Verkaufsfläche von 3.500 qm. Diese Verkaufsfläche geht mit dem Bebauungsplan nicht konform.
- In der Wirkungsanalyse für einen optionalen zweiten Textilmarkt wird der Verlagerungsumsatz fälschlicherweise zweimal in Abzug gebracht.
- Die Raumleistungen des REWE, des Textilmarktes sowie des Schuhfachmarktes wird als zu defensiv angesetzt betrachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausschluss von Einzelhandel auf den Altstandorten kann von der Gemeinde nicht garantiert werden. Vielmehr muss es Ziel der Gemeinde sein, die Altstandorte mit anderen für die Versorgung des Grundzentrums wichtigen Branchen wieder zu besetzen, ohne die raumordnerischen Belange zu vernachlässigen. Nur so kann das Ortsbild durch Besatz der vorhandenen Gebäude erhalten und die Grundversorgung sichergestellt werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Verkaufsflächenobergrenze an die Daten der Wirkungsanalyse angepasst und unterschritten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend überarbeitet.

Bedingt durch das enge und recht einwohnerschwache Einzugsgebiet und der – im Falle der beiden Textilfachmärkte – intensiven Konkurrenzbeziehungen ist trotz der Agglomerationswirkungen im Projekt aus Gutachtersicht mit keinen nennenswerten positiven Agglomerationseffekten zu rechnen.

Diese würden erst dann eintreten, wenn in größerem Umfang mit zusätzlichen Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen wäre, die heute noch nicht in Bruchhausen-Vilsen kaufen. Angesichts der Konkurrenz in den Nachbargemeinden und des nach geordnetem Stellenwertes der Kommune als Einkaufsort, ist dies jedoch unwahrscheinlich. Insofern ist eine Ausweitung des Einzugsgebietes und des Kundenpotentials nicht zu erwarten, allenfalls dürfte die Besuchshäufigkeit der Einwohner der Kommune zunehmen. Dies führt jedoch nicht zwangsläufig zu höheren Umsätzen, da in diesem Fall der Einkaufsbetrag pro Besuch sinken kann.

#### Fazit:

Die Planungsunterlagen lassen eine abschließende raumordnerische, städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertung nicht zu. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die unzureichenden Aussagen zur übergemeindlichen Wirkung des Vorhabens und die nicht konkret formulierten textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Fachmarktnutzungen.

Die Lage des Projektes in einem Grundzentrum erfordert, dass sich dessen Einzugsgebiet wesentlich am Verflechtungsbereich des Grundzentrums auszurichten hat. Der Gutachter setzt dementsprechend als Einzugsgebiet das Samtgemeindegebiet an. Hier wäre eine detaillierte Prüfung möglicher Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren wie Hoya, Thedinghausen oder Bassum vorzunehmen gewesen bzw. es hätte eine stichhaltige Begründung für die Nicht-einbeziehung in den Einzugsbereich erfolgen müssen.

Es wird als nicht sachgerecht betrachtet, dass im Rahmen der übergemeindlichen Wirkungsbeurteilung die zu erwartenden Agglomerationseffekte des Vorhabens unberücksichtigt bleiben.

Insbesondere für die in erheblicher Flächengröße geplanten Fachmarktnutzungen sind im Zusammenspiel mit dem Lebensmittelvollsortimenter erfahrungsgemäß Kopplungswirkungen mit übergemeindlicher Ausstrahlungswirkung zu erwarten.

Die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens ist auf Basis der vorliegenden Planunterlagen aus raumordnerischer Sicht nicht zustimmungsfähig, da nicht zuverlässig nachgewiesen ist, ob die Planungen mit der grundzentralen Stufe der Samtgemeinde vereinbar sind.

Der Versorgungsauftrag des Grundzentrums Bruchhausen-Vilsen könnte bei Umsetzung der vorgelegten Planung vor allem hinsichtlich des periodischen Bereiches als übererfüllt eingestuft werden müssen und würde somit gegen das Kongruenzgebot des LROP 2008 verstoßen.

Die Umsatzerwartungen für das Projekt wurden fast ausschließlich aus Bindung von Kaufkraft im Gemeindegebiet abgeleitet. Für das Gemeindegebiet ist aus raumordnerischer Betrachtungsweise lediglich das Grundzentrum selber (Bruchhausen-Vilsen) sowie die Zentren mit übergeordneter Zentralität Versorgungsfunktionen zuzuordnen. Die benachbarten Grundzentren werden nur insoweit betroffen, als sie, entgegen allen raumordnerischen Zielsetzungen, derzeit Kaufkraft aus Bruchhausen-Vilsen binden. Insofern wird durch das Projekt im Hinblick auf benachbarte Grundzentren lediglich eine raumordnerische Fehlentwicklung korrigiert. Diese Bewertung wird durch den novellierten Passus im Abs.2 des § 2 BauGB grundsätzlich gestützt. § 2 Abs. 2 BauGB billigt den Kommunen Abwehransprüche zu, wenn sie in der Wahrnehmung ihrer raumordnerischen Aufgaben beeinträchtigt werden.

In diesem Zusammenhang muss zudem ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass eine Grundzentrums - Gemeinde mit einer großen räumlichen Ausdehnung wie Bruchhausen-Vilsen zwangsläufig auf großflächige Einzelhandelsbetriebe zurückgreifen muss, wenn sie für alle Teile ihres Gemeindegebietes die ihr zugeschriebenen Versorgungsfunktionen wahrnehmen soll. Die führt zwangsläufig zu gewissen externen Zuflüssen, die in der Wirkungsanalyse berücksichtigt wurden.

In periodischen Bereich liegt, gemäß der Wirkungsanalyse, die aktuelle Bindungsquote für das Gemeindegebiet bei 95,4 %. Ca. 1,7 Mio. Euro p.a. fließen nach außerhalb ab. Dies ist ein hoher Wert, Steigerungen sind kaum noch zu erwarten.

Durch das Projekt werden die Abflüsse um ca. 115 Tsd. Euro p.a. gemindert. Dies sind gerade 0,3 % des ortsansässigen periodischen Nachfragevolumens. Angesichts dieser marginalen Veränderungen wird die Versorgungsfunktion in keine Weise mehr als nur unwesentlich verändert.

Die IHK geht offensichtlich davon aus, dass bereits heute im periodischen Bereich eine Überversorgung stattfindet. Dies ist nach Einschätzung des Gutachters unzutreffend. Grundzentren mit modernen und attraktiven Betriebsformen können im periodischen Bereich durchaus Bindungsquoten von ca. 90 % erreichen, insbesondere wenn in einzelnen Ortsteilen die Voraussetzungen für die Betreuung attraktiver Supermärkte / Vollsortimenter gegeben sind. Im vorliegenden Fall führen insbesondere die zentralen Supermärkte in Asendorf, Martfeld und Schwarme zu einer hohen Bindung vor Ort.

Im Angebot des Grundzentrums fehlt bisher der Typ des modernen Verbraucher- und des modernen Drogeriemarktes. Beide Betriebsformen zählen heute zur Grundausstattung von Grundzentren. Durch das Vorhaben wird diese Lücke geschlossen.

Es wird auf die bereits oben geführte Abwägung zur Frage der Aufgabe von Altstandorten verwiesen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Größe und das Sortiment der Fachmärkte werden in den textlichen Festsetzungen geregelt. Es erfolgt eine Reduzierung der Verkaufsflächen von 3.150 m<sup>2</sup> auf 2.650 m<sup>2</sup>.

Mit der vorliegenden Wirkungsanalyse und entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung kann die Verträglichkeit des Sondergebiets und der geplanten Einzelhandelsnutzungen nachgewiesen werden. Inwiefern die Samtgemeinde für eventuell zukünftige Vorhaben ein Einzelhandelskonzept erstellt, muss im Einzelfall gesehen werden.

Die Verträglichkeit des Lebensmittelvollsortimenters wird als gegeben betrachtet, wenn an den Altstandorten ein Einzelhandelsausschluss planungsrechtlich festgelegt wird.

Für die Fachmarktnutzungen wird eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf 1.800 qm empfohlen. Zusätzlich sollten Größe und Sortiment der Fachmärkte in den textlichen Festsetzungen eindeutig festgelegt werden.

Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde wird angeregt.

<p>Landkreis Nienburg/Weser</p> <p>01.03.2010</p>	<p>Das Vorhaben wird als raumbedeutungsvolles Einzelhandelsgroßprojekt eingestuft, das die Nachfragebindung für und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden im Landkreis Nienburg / Weser entfaltet.</p> <p>Für die Beurteilung des Vorhabens sind die Ziele der Raumordnung von Belang.</p>	<p>Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels mit der zentralörtlichen Funktion Flecken Bruchhausen-Vilsen als Grundzentrum durch einen externen Gutachter untersuchen lassen. Dieser kommt zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten ist.</p> <p>Diese Beurteilung wird auch vom Landkreis Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung geteilt.</p>
	<p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot)</p> <p>Um zu einer abgestimmten Vorgehensweise bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu kommen, wird eine interkommunale Moderation angeregt.</p> <p>Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Wirkungsanalyse umfasst nur das Gebiet der Ansiedlungsgemeinde. Die möglichen Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya sowie weiterer Zentren im Landkreis Nienburg / Weser werden dabei nur im Hinblick auf die Beeinträchtigung benachbarter zentraler Ort untersucht.</p>	<p>Die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen verzichtet auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens, zumal im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits eine umfassende Beteiligung der betroffenen Kommunen erfolgt. Im Vorfeld wurden Gespräche mit benachbarten Verwaltungseinheiten geführt.</p> <p>Das Regionale Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes für den Raum Bremen bescheinigt der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen eine Zentralität im Sortimentsbereich Nahrung / Genuss von unter 75 % an integrierten Standorten. Mit der Entwicklung des geplanten Standortes, der vorrangig der Modernisierung der örtlichen Einzelhandelslandschaft dient, wirkt die Samtgemeinde durch ihre Bauleitplanung darauf hin, die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung nachhaltig zu verbessern und zu sichern.</p> <p>Die benachbarten Grundzentren sind nur insoweit betroffen, als sie, entgegen allen raumordnerischen Zielsetzungen, derzeit Kaufkraft aus Bruchhausen-Vilsen binden. Insofern wird durch das Projekt im Hinblick auf benachbarte Grundzentren lediglich eine raumordnerische Fehlentwicklung korrigiert.</p> <p>Die Vorgaben der Landesplanung sind somit erfüllt. Auf die Stellungnahme des Landkreises Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung wird hingewiesen.</p>

Stadt Hoya/Weser

22.03.2010

Durch den großflächigen Einzelhandel wird Kaufkraft aus dem Bereich des Grundzentrums Stadt Hoya abgezogen.

Durch die Wirkungsanalyse für das geplante Fachmarktzentrum wird kein schlüssiger Nachweis erbracht, dass sich diese Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya nicht ergeben.

Es wird daher angeregt, durch eine Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen der Bauleitpläne sicherzustellen, dass sich keine negativen Auswirkungen für das Grundzentrum Hoya ergeben.

Es wird kritisiert, dass keine konkrete Ermittlung des Einzugsgebietes vorgenommen wurde.

In der Untersuchung wurde lediglich ein begrenzter Einzugsbereich zugrunde gelegt, ohne zu überprüfen, ob das Fachmarktzentrum auch darüber hinaus Kaufkraft bindet.

Im dem Gutachten wird lediglich ein Nachweis erbracht, dass in dem zugrunde gelegten Einzugsbereich ein Kaufkraftvolumen besteht, dass den für das Fachmarktzentrum erforderlichen Umsatz bedienen kann.

Die Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya werden nicht untersucht. Auch wenn unterstellt wird, dass der für das Fachmarktzentrum benötigte Zielumsatz im zugrunde gelegten Einzugsbereich gewonnen werden kann, kann hieraus nicht automatisch der Schluss gezogen werden, dass sich keine Auswirkungen auf benachbarte Zentren ergeben. Diesem Aspekt ist durch detaillierte Nachweise Rechnung zu tragen.

Ohne einer solchen Untersuchung vorgreifen zu wollen, liegt es nahe, dass ein Fachmarktzentrum in der bislang geplanten Form auch Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya haben wird.

Die Umsatzerwartungen für das Projekt wurden fast ausschließlich aus Bindung von Kaufkraft im Gemeindegebiet abgeleitet. Für das Gemeindegebiet ist aus raumordnerischer Betrachtungsweise lediglich das Grundzentrum selber (Bruchhausen-Vilsen) sowie die Zentren mit übergeordneter Zentralität Versorgungsfunktionen zuzuordnen. Die benachbarten Grundzentren werden ganz überwiegend nur insoweit betroffen, als sie, entgegen allen raumordnerischen Zielsetzungen, derzeit Kaufkraft aus Bruchhausen-Vilsen binden. Insofern wird durch das Projekt im Hinblick auf benachbarte Grundzentren lediglich eine raumordnerische Fehlentwicklung korrigiert.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden konkretisiert.

Wie vorstehend dargelegt wurden die Umsatzerwartungen für das Projekt fast ausschließlich aus Bindung von Kaufkraft im Gemeindegebiet abgeleitet.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Stellenwert Bruchhausen-Vilsens als Einkaufsort im Vergleich zu den benachbarten Mittel- und teilweise auch Grundzentren deutlich nachgeordnet.

Eine Betroffenheit der benachbarten Grundzentren wird nur insoweit gesehen, als durch das Vorhaben Kaufkraft aus Bruchhausen-Vilsen gebunden werden kann, die bisher in benachbarte Zentren abfließt.

Die vom Gutachter zugrunde gelegten Daten erscheinen zu optimistisch und sind daher zu hinterfragen. Es wird von einer positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen.

Die tatsächliche Entwicklung stellt sich offenbar anderes dar. Außerdem ist die sich aufgrund des demografischen Wandels ergebende Veränderung der Altersstruktur zu berücksichtigen.

Die im Gutachten getroffenen Feststellungen sind auf Grundlage von Flächenproduktivitäten bzw. Zielumsätzen getroffen worden. Hier werden relativ günstige Werte angesetzt. Bundesweit ist in den letzten Jahren ein erheblicher Rückgang der Flächenproduktivität zu verzeichnen.

Grundlage des Gutachtens ist eine Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes und des Kik-Marktes. Im Gutachten werden nur die zusätzlichen Verkaufsflächen am neuen Standort einbezogen.

Die Bauleitpläne enthalten hierzu keine Festsetzung. Es besteht damit weiter die Möglichkeit, dass die bisherigen Märkte auch weiterhin für Einzelhandelszwecke genutzt werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Verkaufsflächen der zu verlagernden Betriebe nicht mehr für Einzelhandelszwecke genutzt werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält lediglich eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche. Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich, die den Anteil des Warensortiments bezogen auf die Bereich Food/Non Food berücksichtigt.

Die Prognosen basieren auf der allgemein anerkannten Statistik der Bertelsmannstiftung und werden durch Aussagen im Standortportrait der IHK Hannover unterstützt. Es ist daher nicht erkennbar, dass die getroffenen Annahmen falsch bzw. unrealistisch sind. Abgesehen davon würde auch eine Veränderung der Einwohnerzahl die Gesamtannahme nicht verändern.

Der Ausschluss von Einzelhandel auf den Altstandorten kann von der Gemeinde nicht garantiert werden. Vielmehr muss es Ziel der Gemeinde sein, die Altstandorte mit anderen für die Versorgung des Grundzentrums wichtigen Branchen wieder zu besetzen, ohne die raumordnerischen Belange zu vernachlässigen. Nur so kann das Ortsbild durch Besatz der vorhandenen Gebäude erhalten und die Grundversorgung sichergestellt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auf eine Beschränkung des Warensortiments für den Non Food Bereich wird verzichtet. Heutige moderne Vollsortimenter zeichnen sich insbesondere durch einen großen Frischebereich (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte), Brot und Kuchen sowie ein umfangreiches Sortiment an Fertigprodukten aus.

Der Non-Food-Bereich stellt eher eine untergeordnete Rolle dar, insbesondere da die Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 qm begrenzt wird.

Hinsichtlich der Fachmärkte wird lediglich eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Hier werden die Grundlagen des Gutachtens nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen, durch die die Verkaufsflächen und Warensortimente der Fachmärkte entsprechend differenziert dargestellt werden.

Gemäß LROP ist die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel interkommunal abzustimmen.

Eine solche Abstimmung hat nicht stattgefunden.

Einen Nachweis, dass die mit der Planung verfolgte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel raumordnerisch unbedenklich ist und daher keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya haben wird, ist mit dem vorliegenden Unterlagen nicht erbracht worden.

Dem Hinweis wird Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden ergänzt. Es werden die im Gutachten untersuchten Fachmärkte mit Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbands liegt zur Zeit als Konzept vor. Dieses Konzept soll die Grundlage für zukünftige Verfahren bilden. Da es sich derzeit „lediglich“ um ein Konzept handelt, verzichtet die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens, zumal im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits eine umfassende Beteiligung der betroffenen Kommunen erfolgte. Im Vorfeld wurden Gespräche mit benachbarten Verwaltungseinheiten geführt.

Die Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels wurde nachgewiesen.

Dieser Beurteilung hat sich auch der Landkreis Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung angeschlossen.

**1. Vermerk**

**85. Flächennutzungsplanänderung  
Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof“ – 3. Änderung**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Dienstag, den  
18.05.2010, um 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Bruchhausen-Vilsen**

Anwesende: siehe Anwesenheitsliste

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 18.45 Uhr

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Im Auftrag



(Matheja)

2. zum Bauleitplanverfahren

## Anwesenheitsliste

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Dienstag, 18.05.2010, um 18.30 Uhr  
im Sitzungssaal des Rathauses, Lange Straße 11, 27305 Bruchhausen-Vilsen

### 85. Flächennutzungsplanänderung

### B-Plan Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ – 3. Änderung

	Name, Anschrift	Unterschrift
1.	Philipp Kees, Wilmanns 2, Bruchh. Vilsen	
2.	K-H Borchardt, Lange Str 2 Br-Vilsen	K-H Borchardt
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Herrn Matheja  
Lange Str. 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

17. Februar 2010  
Herrn Müller  
04241/801-149  
mueller@awg-bassum.de

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“- 3. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns im Zuge des o. g. Vorhabens um Stellungnahme gebeten.

Die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH hat gemeinsam mit dem zuständigen Fachdienst Straßenwesen des Landkreises Diepholz den Leitfaden „**Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten**“ herausgegeben. Er gibt Hinweise über die abfallwirtschaftlichen Aspekte, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Um eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten, sind unter anderem folgende Auflagen zu beachten:

- Straßeneinmündungen sind mit mind. 10-m-Radien herzustellen.
- Wendeplätze in Stichstraßen müssen nach RAST06 einen Fahrbahnwendekreis von mind. 18 m aufweisen.

Sie erhalten eine Ausfertigung dieser aktuellen Richtlinie mit der Bitte um Berücksichtigung bei Ihren Planungsvorhaben. Falls Sie die Unterlage als pdf-Datei verwenden wollen, schicken wir Sie Ihnen gerne auf Anfrage per E-Mail zu.

Freundliche Grüße

Im Auftrag:

- R. Müller -



Gewerbeaufsicht  
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt  
Hannover**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und  
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover  
Am Listholze 74, 30177 Hannover

Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen



Bearbeiter/in:  
Frau Könemann, A.

Angelika.Koenemann@gaa-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FB 4/Ma, 11.02.2010

Mein Zeichen. (Bei Antwort angeben)  
5019 kön

Durchwahl 0511  
9096-116

Hannover  
16.2.2010

**Bauleitplanung des Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Bebauungsplan Nr. 4(16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ – 3. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Hinweis:

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß ZuStVO-Umwelt-Arbeitsschutz der Lks. Diepholz zuständig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

A. Könemann

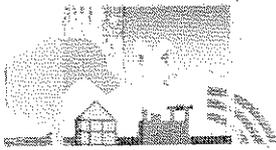
Seite 1 von 1

Dienstgebäude  
Am Listholze 74  
30177 Hannover

Sprechzeiten  
Mo-Do: 8:00-16:00  
Freitag: 8:00-14:30  
oder nach Vereinbarung

Telefon 0511 9096 0  
Fax 0511 9096 199  
E-Mail poststelle@gaa-h.niedersachsen.de  
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung  
Norddeutsche Landesbank  
BLZ: 250 500 00  
Konto: 106 025 216



# Freiwillige Feuerwehr Bruchhausen-Vilsen Ortsfeuerwehr Bruchhausen-Vilsen



Freiwillige Feuerwehr Bruchhausen-Vilsen · Ortsfeuerwehr Bruchh.-Vilsen  
OrtsBM Jörg Kehlbeck · Graf-Otto-Str. 24 · 27305 Bruchhausen-Vilsen

Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Lange Str. 11

27305 Bruchhausen-Vilsen

## Es schreibt Ihnen:

Ortsbrandmeister  
**Jörg Kehlbeck**  
Graf-Otto-Str. 24  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Tel.: 04252 / 35 26 (pr)  
04251 / 828 – 240 (dstl)  
Fax: 04252 / 93 94 20  
Mobil: 0173 / 61 01 702  
E-Mail: [joerg.kehlbeck@gmx.net](mailto:joerg.kehlbeck@gmx.net)  
Internet [www.ff-bruchhausen-vilsen.de](http://www.ff-bruchhausen-vilsen.de)

Bruchhausen-Vilsen, 17.02.2010

Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ – 3. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Plan gebe ich folgende Stellungnahme ab:

- Unter Nr. 5.2 der Begründung zum B-Plan soll die Höhe der baulichen Anlage durch Firsthöhenbegrenzungen gesteuert. Ich möchte hierbei daraufhinweisen, dass die Feuerwehr Bruchhausen-Vilsen nur über 4-teilige Steckleitern verfügt und insofern nur bei Gebäuden geringer Höhe die vorhandenen Rettungsgeräte ausreichen.
- Unter Nr. 5.2 wird nur von Feuerwehrezufahrten gesprochen. Allerdings besteht auch ein Bedarf an Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge wie Drehleitern oder auch Löschfahrzeuge.

Ich bitte dieses bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Kehlbeck, Oberbrandmeister

**Von:** "Uder, Lutz" <Lutz.Uder@kabeldeutschland.de>  
**An:** <michael.matheja@bruchhausen-vilsen.de>  
**Datum:** 24.02.2010 14:06  
**Betreff:** Stellungnahme S/3971/2010, Beteiligung TÖB  
**Anlagen:** LAP BBPL Nr.4 Bruchhausen-Vilsen.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG  
Region Niedersachsen / Bremen \* Bavinkstr.23 , 26789 Leer

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Str.11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Referenz: FB 4/Ma  
Unser Zeichen: VP Nord, Stellungnahme Nr.: S3971  
Telefon: 0491-9604-178, Fax: 0491-9604--195, email: Lutz.Uder@kabeldeutschland.de  
Datum: 24. Februar 2010  
27305 Bruchhausen-Vilsen, BBPL Nr.4 (16/31)- Gewerbegebiet Am Bahnhof II - 3.Änderung  
Vorhabenart: Beteiligung TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.02.10.  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplan ersichtlich ist.  
Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.  
Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.  
Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

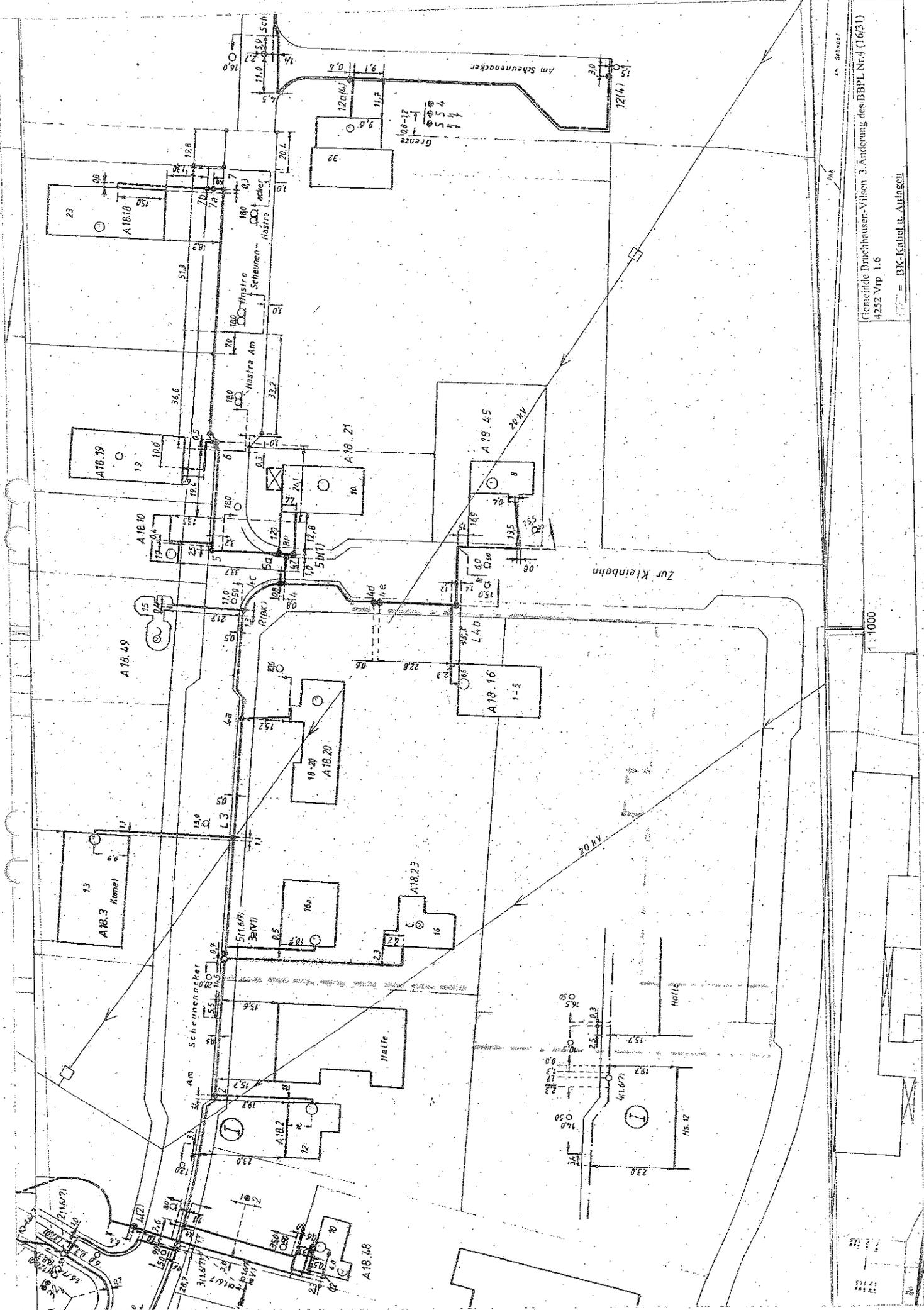
Mit freundlichen Grüßen  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig  
Anlagen  
1 Lageplan(-pläne)

<<LAP BBPL Nr.4 Bruchhausen-Vilsen.pdf>>

Kabel Deutschland bietet Ihnen Fernsehen, Internet und Telefonie aus einer Hand. Informieren Sie sich ueber unsere Produkte unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)  
Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen.  
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Kabel Deutschland GmbH  
Betastr. 6-8  
85774 Unterfoehring



Gemeinde Bruchhausen-Vilken 3. Änderung des BBPL Nr.4 (16/31)  
 4252 Vrp. 1.6

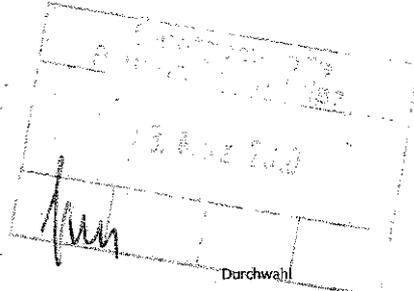
= BK-Kabel u. Anlagen

1:1000

1:1000

EWE NETZ GmbH - Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst  
Postfach 11 19 - 27731 Delmenhorst

Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Herr Matheja  
Lange Str. 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen



Datum	Ihre Zeichen/Nachricht	EWE	Durchwahl	E-Mail
01.03.2010	FB 4/Ma	Reinhard von Brackel/Re	04221 914-278	reinhard.vonbrackel@ewe.de

## Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ - 3. Änderung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Matheja,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen. Wir haben keine Einwände, weisen jedoch darauf hin, dass sich im dortigen Gebiet Erdgas- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnenden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

Fragen hierzu beantworten Ihnen gern die Mitarbeiter unserer Bezirksmeisterei Syke,  
Tel. 04242 5793-420.

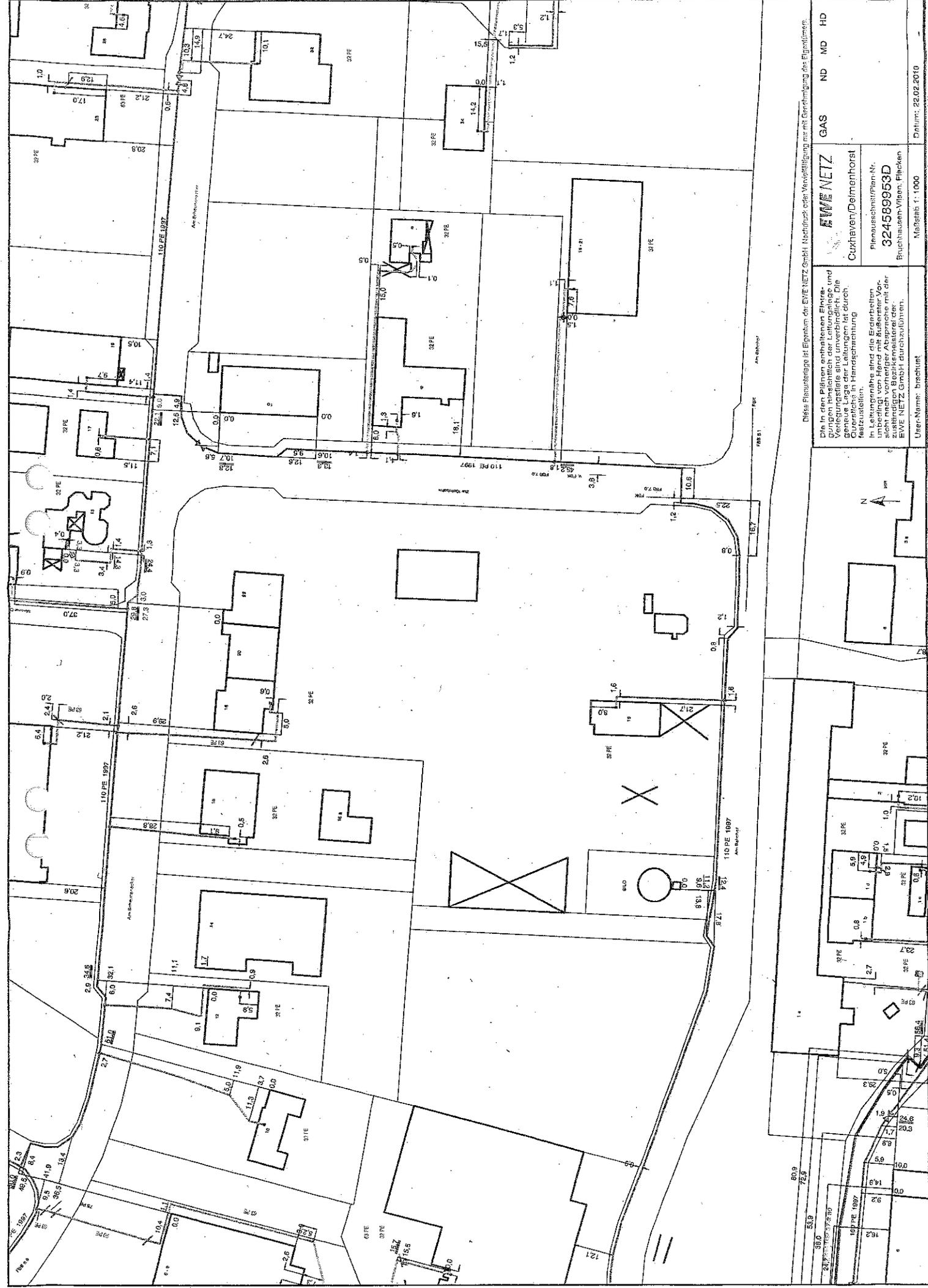
Mit freundlichen Grüßen

EWE NETZ GmbH  
Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst

I. A. Manfred Heiden

I. A. Reinhard von Brackel

Anlage  
Plan Nr. 324589953D (Gas und TK)



Dieses Blaupapier ist Eigentum der EWE NETZ GmbH. Nachdruck oder Vervielfältigung zur nicht berechtigten Ausbeutung des Eigentümers.

Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungsanlage und Verdrahtungsart sind unverbindlich. Die Ausführung ist ausschließlich durch die örtlichen Handwerksbetriebe festzustellen.  
 In Leitungsanfrage sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorangegangener Absprache mit der EWE NETZ GmbH durchzuführen.

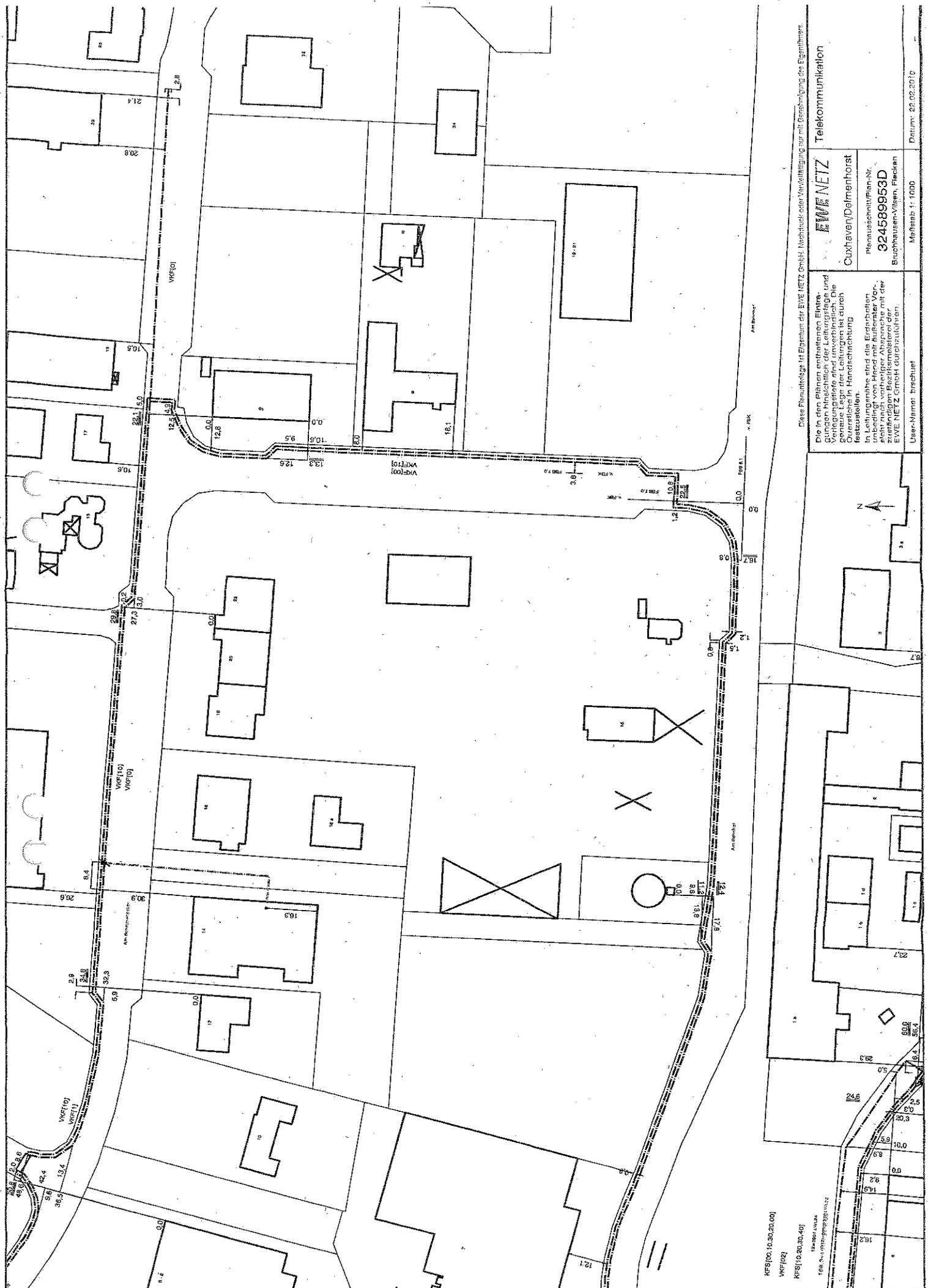
**EWE NETZ**  
 Cuxhaven/Delmenhorst  
 Planzeichnungsplan-Nr.  
**32458953D**  
 Brauchtauseh-Milieu-Flächen  
 EWE NETZ GmbH durchzuführen.

User-Name: brachtel

Maßstab 1:1000

Datum: 22.02.2010





KFS(00,10,30,20,00)  
VKF(02)

KFS(10,30,30,40)

1000 0,01 (1000-3000) 1000 0,01 (1000-3000) 1000 0,01 (1000-3000) 1000 0,01 (1000-3000)

Diese Planleistung ist Eigentum der EWE NETZ GmbH. Nachdruck oder Vervielfältigung zur weiteren Verbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung der EWE NETZ GmbH.

<b>EWE NETZ</b>	
Cuxhaven/Delmenhorst	
Planleistungsnummer-Nr. <b>324589953D</b>	Telekommunikation
In den unten enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungs- und Verlegungsart sind unvollständig. Die genaue Lage der Leitungen ist durch festzulegen. Handzeichnung	
In Zeichnung sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Verantwortung nach vorheriger Absprache mit der EWE NETZ GmbH durchzuführen.	
User-Name: brschuef	Mastab: 1:1000
Datum: 22.09.2010	



Verkehrsverbund  
Bremen/Niedersachsen

Verkehrsverbund  
Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Willy-Brandt-Platz 7  
28215 Bremen

Haltestelle: Hauptbahnhof  
Ausgang: Bürgerweide

Tel.: 0421/59 60-0

Fax: 0421/59 60-199

E-Mail: info@vbn.de

Internet: www.vbn.de

Serviceauskunft: 0 18 05 /826 826  
(14 Ct./Min. a. d. dt. Festnetz, ggf.  
abweichend aus den Mobilfunknetzen)

VBN · Willy-Brandt-Platz 7 · 28215 Bremen

Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Herr Matheja  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Ihre Zeichen/Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Telefon	Fax	E-Mail	Datum
FB 4/Ma (11.02.2010)	Be	Anja Behrmann	-182	-199	behrmann@vbn.de	23.02.2010

**Bauleitplanung Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ – 3. Änderung  
hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Matheja,

wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen.

Wir würden es begrüßen, wenn die Erreichbarkeit der Haltestelle „Bahnhof“ wie beschrieben durch eine direkte Fußgängerzuwegung optimiert werden würde.

Mit freundlichen Grüßen

Anja Behrmann  
(Verkehrsangebot)

Klaus Diesing  
(Verkehrsangebot)

Br-Vilsen\_B-Plan4(16-31)-3Änd.docx

Sitz der Gesellschaft  
Bremen

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates  
Guido Verhoefer

Geschäftsführer  
Wolfgang Müller

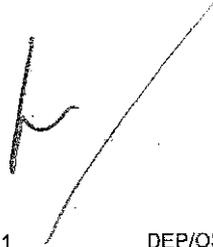
Registergericht  
Amtsgericht Bremen  
HRB 17148

USt-IdNr.: DE185129339  
Steuer-Nr. 7159705131  
Finanzamt Bremen-Mitte

Bankverbindung  
Sparkasse Bremen  
BLZ 290 501 01  
Kto.-Nr. 103 29 29

Wintershall Holding AG, Postfach 12 65, 49403 Barnstorf, Deutschland

Flecken  
Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen



Bernd Cepera  
Fachreferent  
Behördenverkehr

Tel. (05442) 20-311  
Fax (05442) 20-493  
bernd.cepera@wintershall.com

DEP/OSB-Ce  
23.311 BP-BrVi-4-16-31-3.doc

Barnstorf,  
24. Februar 2010

**Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ – 3. Änderung**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
-Ihr Schreiben FB 4/Ma Herr Matheja vom 11.02.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übermittlung der Planunterlagen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nehmen - nach Durchsicht - zu der beabsichtigten Planung wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) bzw. der 3. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim, Teilgebiet Emtinghausen“, der Wintershall Holding AG, Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Wir bitten Sie, **nachrichtlich** einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld/Teilgebiet in die Begründung aufzunehmen.

Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter unserer Betriebsführung sind im Plangebiet nicht vorhanden; Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Wintershall Holding AG  
Erdölwerke  
-Behördenverkehr-

  
Cepera

Kopie  
LBEG - Hannover



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Stresemannstr. 4, 28207 Bremen

Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Ihre Referenzen **FB 4/Ma, Michael Matheja, vom 11.02.2010**  
Ansprechpartner **PTI 23, PB A, Arno Stradomsky**  
Durchwahl **(0421) 495-6131, Fax: (0421) 495-6234**  
Datum **5. März 2010**  
Betrifft **Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ – 3. Änderung, Flecken Bruchhausen-Vilsen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Sollten die im Planbereich vorhandenen Gebäude abgerissen werden, so bitten wir den Bauvorhabenträger um vorherige Kontaktaufnahme mit unserem Aufbauleiter Herr Sichhart, Tel.: (04241) 87263, damit die Versorgungskabel abgetrennt werden können.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

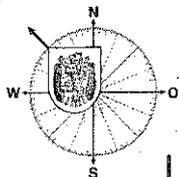
i.V.

  
Rainer Schäfer

i.A.

  
Arno Stradomsky

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, Rungholtstraße 9, 25746 Heide  
Postanschrift Stresemannstr. 4, 28207 Bremen  
Telekontakte Telefon +49 4 81 91-0, Internet www.telekom.com  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE 17 590 100 66 0024 858 668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)  
Vorstand Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn  
USIdNr. DE 814645262



# Landkreis Diepholz

... gut miteinander leben.

# Der Landrat

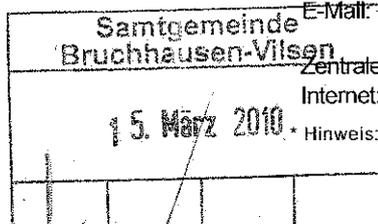
Fachdienst Bauordnung u.  
Städtebau

Landkreis Diepholz · Postfach 1340 · 49343 Diepholz

Auskunft erteilt: Frau Marks  
Gebäude: Kreishaus Diepholz

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Zimmer: B 016  
Telefon: 05441-976- 1418  
Telefax: 05441-976- 1758  
E-Mail: irmtraud.marks@diepholz.de \*



Ihr Zeichen: FB 4/Ma  
Ihr Schreiben vom: 11.02.2010  
Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben): 63 DH 00304/2010/81  
49356 Diepholz, Niedersachsenstr. 2  
12. März 2010/MA

## Bauleitplanung der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) "Gewerbegebiet Am Bahnhof II" - 3. Änderung Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mir zugeleiteten o. g. Bebauungsplan ist aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange Folgendes zu sagen:

### Fachdienst Kreisentwicklung

Zur raumverträglichen Entwicklung der Versorgungsstrukturen macht die Landesraumordnung folgende Vorgaben im aktuellen Landesraumordnungsprogramm von 2008.

Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 1 und 2:

*"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kogruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur".*

### Beurteilung aus Sicht der Raumordnung:

Die Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels mit der zentralörtlichen Funktion des Flecken Bruchhausen-Vilsen als Grundzentrum hat die Samtgemeinde Bruchhausen Vilsen durch einen externen Gutachter untersuchen lassen. Dieser kommt zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten sei. Das Vorhaben führe gemäß der geltenden planungsrechtlichen Maßstäbe zu keinen Unverträglichkeiten. Der vorgesehene

#### Öffnungszeiten BürgerService

Mo - Mi 7:30 - 17:00 Uhr, Do 7:30 - 18:30 Uhr, Fr 7:30 - 13:00 Uhr  
BürgerService Syke zusätzlich Di 7:30 - 18:30 Uhr

#### Öffnungszeiten der Anlaufstellen der Ausländerstelle

Mo - Fr 7:30 - 13:00 Uhr, Do zusätzlich 14:00 - 18:30 Uhr

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller anderen Fachdienste stehen Ihnen nach telefonischer Vereinbarung zur Verfügung.

#### Bankverbindungen

Kreissparkasse Diepholz	Kto. 13 144	BLZ 256 513 25
Kreissparkasse Syke	Kto. 11 100 101 37	BLZ 291 517 00
Volksbank Diepholz	Kto. 11 099 000	BLZ 250 695 03
Postbank Hannover	Kto. 6075-308	BLZ 250 100 30
Postbank Hamburg	Kto. 6543-205	BLZ 200 100 20

Besatz habe seinen Schwerpunkt bei Sortimenten die der Sicherung der Grundversorgung dienen. Insgesamt diene das geplante Fachmarktzentrum schwerpunktmäßig der täglichen Bedarfsdeckung.

Dieser Beurteilung schließt sich die Regionalplanung des Landkreises aus raumordnerischer Sicht an. Die Vorgaben der Landesplanung werden aus Sicht der Regionalplanung erfüllt.

Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 5:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“.*

**Beurteilung aus Sicht der Raumordnung:**

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Flecken Bruchhausen-Vilsen und erfüllt somit die Vorgabe der Landesplanung.

Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 6 und 7

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“.*

**Beurteilung aus Sicht der Raumordnung:**

In dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes für die Region Bremen ist dem Flecken Bruchhausen-Vilsen –entgegen der Einschätzung des von der SG Bruchhausen-Vilsen beauftragten Gutachters- ein zentraler Versorgungsbereich zugewiesen, der zwar direkt an den geplanten Standort des Fachmarktzentrums angrenzt, diesen jedoch nicht mit einschließt.

Es ist aus Sicht der Regionalplanung –auch unter Anwendung der im Kommunalverbund-Konzept zugrunde gelegten Kriterien- nicht schlüssig, warum die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches den geplanten Standort für das Fachmarktzentrum nicht mit einschließt. Es handelt sich nach Auffassung der Regionalplanung um einen Entwicklungsbereich der dem zentralen Versorgungsbereich des Flecken Bruchhausen-Vilsen zugeordnet werden muss.

Nach Auffassung der Regionalplanung des Landkreises plant die Samtgemeinde das Vorhaben in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Vorgaben der Landesplanung sind somit erfüllt.

Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 17

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“*

**Beurteilung aus Sicht der Raumordnung:**

Die Regionalplanung des Landkreises unterstützt bei Ansiedlungsvorhaben von großflächigem Einzelhandel das im Gebiet des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen etablierte IMAGE Verfahren. Die Aufgreifschwelle für ein Moderationsverfahren wären bei der geplanten Entwicklungsmaßnahme erreicht. Die Regionalplanung des Landkreises empfiehlt der Samtgemeinde für das geplante Vorhaben das vom Kommunalverbund angebotene Moderationsverfahren durchführen zu lassen.

### Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 19

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)“.

#### **Beurteilung aus Sicht der Raumordnung**

Das Regionale Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes für den Raum Bremen bescheinigt der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen eine Zentralität im Sortimentsbereich Nahrung / Genuss (incl. Lebensmittelhandwerk) von unter 75% an integrierten Standorten. Mit der Entwicklung des geplanten Standortes wirkt die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen durch ihre Bauleitplanung gerade darauf hin, die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung an integrierten Standorten nachhaltig zu verbessern und zu sichern.

Die Vorgaben der Landesplanung sind aus Sicht der Regionalplanung somit erfüllt.

#### **Fachdienst Umwelt und Straße - UAB**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (03/2010) keine erfassten Altlasten (Alttablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Altstandort (das ehemalige Gaswerk).

Auswirkungen dieses Altstandortes auf das Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand über das Grundwasser möglich (das Planungsgebiet befindet sich im voraussichtlichen Grundwasserabstrom des Altstandortes). Aus Vorsorgegründen sollte möglichst auf die Entnahme von Grundwasser im Planungsgebiet verzichtet werden.

Falls Grundwassernutzungen trotzdem (auch Grundwasserabsenkungen) im Planungsgebiet vorhanden oder geplant sind, sind aus Vorsorgegründen die konkreten Planungen oder Nutzungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom Planungs- bzw. Vorhabensträger mitzuteilen, damit von hier eine Beurteilung erfolgen kann.

Zu sonstigen Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabensträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

#### **Fachdienst Umwelt und Straße - UWB**

Gegen die geplante Oberflächenentwässerung innerhalb des B-Plangebietes bestehen aus wasserbehördlicher Sicht folgende Bedenken:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle/Regenrückhaltebecken) in ein Gewässer bedarf allerdings einer Erlaubnis gemäß § 10 WHG.

Die anzuschließenden Flächen bzw. Niederschlagsmengen des o.g. B-Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation werden von keiner vorhandenen Einleitungserlaubnis eingeschlossen.

Es ist vor der Erschließung der B-Planflächen umgehend eine Einleitungserlaubnis bzw. ein Änderungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das unerlaubte Einleiten aus Entwässerungsanlagen in ein Gewässer ist ein Verstoß gegen den § 10 des WHG.

Grundsätzlich sollte von der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen der alte Entwurf für die Oberflächenentwässerung von 1983 neu überarbeitet werden und entsprechende Einleitungserlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Diepholz beantragt werden!

#### **Fachdienst Kreisentwicklung - UNB**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Aussagen im Umweltbericht sind ausreichend.

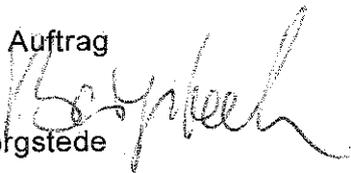
#### **Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Team Denkmalpflege**

Siehe Anlage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Borgstede





Niedersächsische s Landesamt  
für Denkmalpflege

Referat Archäologie

Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege  
Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

Landkreis Diepholz  
Fachdienst 63  
Bauaufsicht und Denkmalpflege  
Niedersachsenstr. 2  
49356 Diepholz

Bearbeitet von Veronica König

E-Mail veronica.koenig@nkl.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
63 DH 00303/2010/81 +  
63 DH 00304/2010/81

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)

Durchwahl (05 11) 9 25-  
53 42

Hannover  
02.03.2010

85. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan A-Bruchhausen Vilsen und  
Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ -3. Änderung der Gemeinde  
Bruchhausen Vilsen.

Sehr geehrte Frau Laabs,

zu den o.g. geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen:

Das Plangebiet ist durch vorhergehende gewerbliche Nutzung des Geländes weitgehend überprägt. In den Bereichen, wo tiefgründige Eingriffe in den Boden vorliegen, ist kaum mit erhaltenen archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Grundsätzlich kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren in ungestörten oder nur oberflächlich gestörten Arealen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben ist somit folgender Hinweis dringend zu empfehlen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

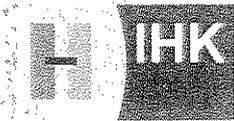
(V. König)

Dienstgebäude/  
Scharnhorststraße 1  
30175 Hannover

Besuchszeiten  
Mo. - Fr. 9 - 12 Uhr  
Besuche bitte  
möglichst vereinbaren

Telefon  
(05 11) 9 25 50  
Telefax  
(05 11) 9 25-53 26

Bankverbindung  
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 105 032 543  
IBAN DE16 2505 0000 0106 032 543  
SWIFT-BIC: NOLA DE 21



Industrie- und Handelskammer  
Hannover

IHK Hannover · Postfach 30 29 · 30030 Hannover

Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen			
19. März 2010			

Ihre Zeichen/Nachricht vom:  
FB 4/Ma, 11.02.2010

Ihr Ansprechpartner:  
IV/Herr Janßen

Telefon:  
(05 11) 31 07-276

Telefax:  
(05 11) 31 07-410

E-Mail:  
janssen@hannover.ihk.de

17. März 2010

**Bauleitplanung des Fleckens Bruchhausen-Vilsen  
Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II – 3. Änderung;  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o.g. Planung folgende Bedenken bzw. Anregungen vor:

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in dem als Sondergebiet „Vollsortimenter / Fachmarktzentrum“ ausgewiesenen Plangebiet auf maximal 5.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF) ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> sowie Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.150 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei darf außerhalb des Lebensmittel-Vollsortimenters die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) maximal 300 m<sup>2</sup> erreichen. Eine Differenzierung der Gesamtverkaufsfläche und der Sortimentstruktur für die 3.150 m<sup>2</sup> Fachmarktnutzungen findet in den textlichen Festsetzungen leider nicht statt. Differenzierte Festsetzungen sind aber Voraussetzung für eine rechtssichere und belastbare raumordnerische, städtebauliche und absatzwirtschaftliche Beurteilung des Vorhabens.

Die fehlende Differenzierung hat zur Folge, dass die im Auftrag des Vorhabenträgers erstellte Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG nur eine von mehreren denkbaren Projektvarianten untersucht. Gemäß Wirkungsanalyse soll das Projekt aus bis zu 7 Märkten bestehen: Einem zu verlagernden und zu erweiternden Lebensmittel-Vollsortimenter mit bislang 1.600 m<sup>2</sup> VF sowie weiteren 6 Fachmärkte mit den Sortimenten: Schuhe (500 m<sup>2</sup> VF), Textil (500 m<sup>2</sup> + 500 m<sup>2</sup> VF), Drogerie (650 m<sup>2</sup> VF), Non-Food (650 m<sup>2</sup> VF), Tierfutter (650 m<sup>2</sup> VF). Die textlichen Festsetzungen ließen

aber beispielsweise auch Varianten mit 2 Fachmärkten a 1.500 m<sup>2</sup> VF für die Sortimente Textil und Elektronik oder mit 3 Fachmärkten a 1.000 m<sup>2</sup> VF für die Sortimente Drogerie, Schuhe und Non-Food etc. zu. Dabei ist zu beachten, dass in Abhängigkeit von den tatsächlich realisierten Fachmärkten und Fachmarkt-Sortimenten sich die absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens deutlich unterscheiden.

Vor diesem Hintergrund müssen die textlichen Festsetzungen im Sondergebiet in ihren Formulierungen hinreichend klar definieren, welche konkreten Nutzungen mit welchen Verkaufsflächenobergrenzen neben dem Vollsortimenter realisiert werden dürfen. Nur wenn es hier zu einer Übereinstimmung mit den Grundlagen des Gutachtens kommt, können die Analysen im Gutachten insgesamt als sachgerechte Basis zur Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens bewertet werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters und des Textilmarktes nur dann als Verlagerungen zu werten sind, wenn baurechtlich verbindlich eine Nachnutzung der jeweiligen Altstandorte mit Einzelhandel ausgeschlossen wird. Bei fehlendem Ausschluss ist von einer Neuansiedlung auszugehen und Verlagerungsumsätze können nicht in Rechnung gestellt werden.

Grundsätzlich weisen wir bezogen auf die Wirkungsanalyse auf folgende inhaltliche Punkte hin:

- Die textlichen Festsetzungen lassen 3.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Fachmarktansiedlungen zu. Eine Summierung der Flächen aus dem Nutzungskonzept (Seite 4, Wirkungsanalyse) ergibt insgesamt aber eine Verkaufsflächen von 3.500 m<sup>2</sup>: 550 m<sup>2</sup> Textilfachmarkt + 500 m<sup>2</sup> Schuhfachmarkt + 650 m<sup>2</sup> Drogeriefachmarkt + 650 m<sup>2</sup> Non-Food-Fachmarkt + 650 m<sup>2</sup> Tierfutterfachmarkt + 500 m<sup>2</sup> (zusätzlicher) Textilfachmarkt. Diese Verkaufsfläche geht mit dem vorgelegten Bebauungsplan nicht konform.
- In der Wirkungsanalyse für einen optionalen zweiten Textilfachmarkt wird in den Tabellen (Seite 79 f, Anlage 4, Wirkungsanalyse) der Verlagerungsumsatz fälschlicherweise zweimal in Abzug gebracht. Die Bewertung der Verträglichkeit des zweiten Textilmarktes ist damit nur eingeschränkt möglich.
- Die Raumleistungen des Rewe, des Textilmarktes sowie des Schuhfachmarktes halten wir für zu defensiv angesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Flächenproduktivitäten an den neuen, optimierten Standorten – mit zu erwartender höherer Kundenfrequenz durch die Agglomerationswirkungen des Fachmarktzentrum – geringer ausfallen sollen als an den Altstandorten.

**Fazit:**

Die vorliegenden Planungsunterlagen lassen eine abschließende raumordnerische, städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertung nicht zu. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die unzureichenden Aussagen zur übergemeindlichen Wirkung des Vorhabens und die nicht konkret formulierten textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Fachmarktnutzungen.

Die Lage des Projekts in einem Grundzentrum erfordert, dass sich dessen Einzugsgebiet wesentlich am Verflechtungsbereich des Grundzentrums, d.h. an den Grenzen der Samtgemeinde, auszurichten hat. Der Gutachter setzt dementsprechend als Einzugsgebiet das Samtgemeindegebiet an. Unseres Erachtens wäre hier allerdings eine detaillierte Prüfung möglicher Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren wie Hoya, Thedinghausen oder Bassum vorzunehmen gewesen bzw. es hätte eine stichhaltige Begründung für die Nichteinbeziehung in den Einzugsbereich erfolgen müssen. Ebenfalls halten wir es für nicht sachgerecht, dass im Rahmen der übergemeindlichen Wirkungsbeurteilung die zu erwartenden Agglomerationseffekte des Vorhabens unberücksichtigt bleiben. Insbesondere für die in erheblicher Flächengröße geplanten Fachmarktnutzungen sind im Zusammenspiel mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter erfahrungsgemäß Kopplungswirkungen mit übergemeindlicher Ausstrahlungswirkung zu erwarten.

Insgesamt ist aus raumordnerischer Sicht festzustellen, dass die Realisierung des geplanten Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.550 m<sup>2</sup> im Grundzentrum Bruchhausen-Vilsen auf Basis gegenwärtig vorliegender Planungsunterlagen nicht zustimmungsfähig ist, da nicht zuverlässig nachgewiesen ist, ob die Planungen mit der grundzentralen Stufe der Samtgemeinde vereinbar sind. Der Versorgungsauftrag des Grundzentrums Bruchhausen-Vilsen könnte bei Umsetzung der vorgelegten Planung vor allem hinsichtlich des periodischen Bereiches als übererfüllt eingestuft werden müssen und würde somit gegen das Kongruenzgebot des LROP 2008 verstoßen.

Bezogen auf die Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.400 m<sup>2</sup> VF halten wir die Verträglichkeit hinsichtlich raumordnerischer, städtebaulicher Wirkungen und der Wirkungen auf die wohnungsnahe Grundversorgung, sofern an den Altstandorten der Einzelhandelausschluss planungsrechtlich festgelegt wird, für gegeben. Bei Umsetzung der im Gutachten bewerteten Fachmarktnutzungen sind aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur und einer bereits existierenden Einzelhandelszentralität im periodischen Bereich von über 100 % (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen, Fortführung des IMAGE-Moderationsverfahrens, Endbericht 2008) Umlenkungseffekte im Samtgemeindegebiet, die zu Lasten kleinflächiger Anbieter gehen, nicht auszuschließen. Hinzu kommt, dass die vorgelegten Fachmarktplanungen dem zentralen Ortskern weiter Kaufkraft entziehen und damit die zukünftigen Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten im Ortskern von Bruchhausen-Vilsen erheblich einschränken.

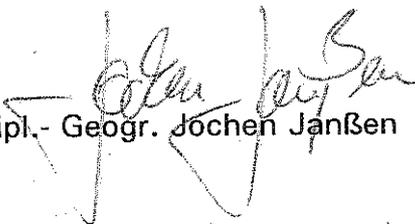


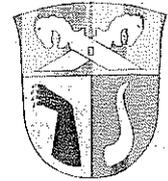
Wir empfehlen deshalb, die Gesamtverkaufsfläche für Fachmarktnutzungen auf etwa 1.800 m<sup>2</sup> zu reduzieren (u.a. Verzicht auf den Schuhfachmarkt und den zweiten Textilfachmarkt). Zusätzlich sollten Größe und Sortiment der Fachmärkte in den textlichen Festsetzungen eindeutig festgelegt werden.

Abschließend regen wir die Erstellung eines mit übergeordneten Zielen zu vereinbarenden Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen an. Dabei sollten der Ortskern als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen sowie die Nahversorgungsstruktur in den Mitgliedsgemeinden gesichert und gefördert werden.

Mit freundlichen Grüßen

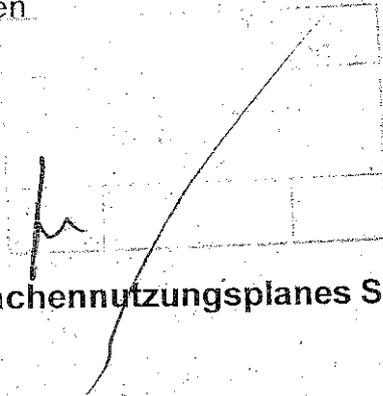
i. A.

  
Dipl.- Geogr. Jochen Janßen



LANDKREIS NIENBURG/WESER • 31580 NIENBURG

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Buchhausen-Vilsen



Stabsstelle Regionalentwicklung  
54

Markus Arndt

Zimmer: 457, Eingang B

Telefon: 05021 967-478

Fax: 05021 967-434

E-Mail: [Arndt.markus@kreis-ni.de](mailto:Arndt.markus@kreis-ni.de)

Zeichen: 62.17.05.03

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

01.03.2010

## 85. Änderung des Flächennutzungsplanes SG Bruchhausen-Vilsen, Teilplan A Bruchhausen-Vilsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben sieht die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung Einzelhandelsagglomeration (Funktionseinheit) von mehr als 5.500 m<sup>2</sup> VKF vor. Damit wird das Vorhaben von mir als raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt eingestuft, das eine Nachfragebindung für und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden im Landkreis Nienburg/Weser entfaltet.

Für die Beurteilung des Vorhabens, sind aus meiner Sicht folgende Ziele der Raumordnung von Belang (vgl. 2.3 03 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008):

- **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

*Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen. Aufgabe der Regionalplanung ist es, solche Flächenausweisungen hinsichtlich Umfang und räumlicher Lage auf ihre Auswirkungen zu überprüfen und auf eine raum- und strukturverträgliche Standort- und Flächenplanung sowie eine hinreichende interkommunale Abstimmung hinzuwirken.*

*Um zu einer abgestimmten Vorgehensweise bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu kommen, rege ich eine interkommunale Moderation des Ansiedlungsvorhabens an. Auf diese Weise sollte die Ansiedlung mit den Gemeinden im Landkreis Nienburg/Weser so abgestimmt werden, dass negative Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen minimiert werden.*

Hausanschrift:  
Kreishaus  
am Schloßplatz  
31582 Nienburg  
Tel. Zentrale: 05021 967-0

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8 bis 16 Uhr  
Fr. 8 bis 12 Uhr  
Bitte vereinbaren  
Sie einen Termin.

Regeln zur  
elektronischen  
Kommunikation  
unter:  
[www.kreis-ni.de](http://www.kreis-ni.de)

Sparkasse Nienburg  
Kto. 300 384 BLZ 256 501 06  
IBAN:  
DE21 2565 0106 0000 3003 84  
BIC: NOLADE21NIB

Postbank Hannover  
Kto. 86 92-304 BLZ 250 100 30  
IBAN:  
DE68 2501 0030 0008 6923 04  
BIC: PBNKDEFF



- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

*Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes.*

*Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen insbesondere in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya sowie ggf. anderer Gemeinden im Landkreis Nienburg/Weser und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch die Einzelhandelsagglomeration bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens, d.h. hier des Zentrums Buchhausen-Vilsen.*

*Leider umfasst das von der BulwienGesa AG näher untersuchte, in 3 Zonen aufgeteilte Einzugsgebiet nur das Gebiet der Ansiedlungsgemeinde. Die möglichen Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya sowie weiterer Zentren im Landkreis Nienburg/Weser werden dabei nur aggregiert (Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte) untersucht, wobei insgesamt Umverteilungsraten von 15% erreicht wurden. Im Zuge der weiteren Planung sollte auch für Hoya detailliert geprüft werden, dass keine mehr als unwesentlichen Umverteilungen zu erwarten sind.*

Ich bitte darum, die o.g. Anregungen im Zuge der weiteren Planungs- und Verfahrensschritte zu berücksichtigen und behalte mir eine abschließende Stellungnahme vor.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Arndt

Stadt Hoya/Weser · Postfach 1351 · 27316 Hoya/Weser

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Flecken Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen			
23. März 2010			

Stadt Hoya/Weser  
Der Stadtdirektor

Datum 22. März 2010  
AZ Wa/Schr  
Name Rolf Walnsch  
Telefon 04251/81560  
E-Mail r.walnsch@hoya-weser.de

85. Flächennutzungsplanänderung – Teilplan A Bruchhausen-Vilsen  
Bebauungsplan Nr. 4 (16/31) „Gewerbegebiet Am Bahnhof II – 3. Änderung;  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB

Benachrichtigung vom 11.02.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgenannten Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 5.550 qm geschaffen werden.

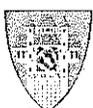
Durch diesen großflächigen Einzelhandel wird Kaufkraft aus dem Bereich des Grundzentrums Stadt Hoya mit der Folge eines Verdrängungswettbewerbs abgezogen. Für die Versorgungsstrukturen im Grundzentrum Hoya ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen.

Durch die Wirkungsanalyse für das geplante Fachmarktzentrum „Am Bahnhof“, das Grundlage für die Bauleitplanung ist, wird kein schlüssiger Nachweis erbracht, dass sich diese Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya nicht ergeben.

Es wird daher angeregt, durch eine Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen der Bauleitpläne sicherzustellen, dass sich keine negativen Auswirkungen für das Grundzentrum Hoya ergeben.

1. Die Bauleitplanung verstößt gegen die Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms. Danach müssen Einzelhandelsgroßprojekte so konzipiert sein, dass sie hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments auf die Standortgemeinde ausgerichtet sind. Einzelhandel mit einer darüber hinausgehenden Verkaufsfläche bzw. einem darüber hinausgehenden Warensortiment ist raumordnerisch in Grundzentren nicht zulässig.

Ein schlüssiger Nachweis, dass eine solche Ausrichtung auf das Grundzentrum Bruchhausen-Vilsen durch das geplante Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von 5.550 qm gewährleistet ist, ist nicht erbracht worden.



Schloßplatz 2  
27318 Hoya/Weser  
Telefon 0 42 51/8 15-0  
Telefax 0 42 51/8 15-50

Bankkonten:  
Sparkasse Nienburg, BLZ 256 501 06, Kto. 120 000 63  
Volksbank Grafschaft Hoya, BLZ 256 635 84, Kto. 515 002 700  
Commerzbank Hoya, BLZ 290 400 90, Kto. 42 046 24

Wir sind für Sie da:  
Montag bis Freitag: 8.30–12.00 Uhr  
Donnerstag auch 13.00–19.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Zunächst ist zu kritisieren, dass keine konkrete Ermittlung des Einzugsgebietes vorgenommen wurde. In der Untersuchung wurde lediglich ein begrenzter Einzugsbereich zugrunde gelegt, ohne zu überprüfen, ob das Fachmarktzentrum auch darüber hinaus Kaufkraft bindet. In dem Gutachten wird lediglich ein Nachweis erbracht, dass in dem zugrunde gelegten Einzugsbereich ein Kaufkraftvolumen besteht, das den für das Fachmarktzentrum erforderlichen Umsatz bedienen kann.

Die Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya werden demgegenüber nicht untersucht. Auch wenn unterstellt wird, dass der für das Fachmarktzentrum benötigte Zielumsatz im zugrunde gelegten Einzugsbereich gewonnen werden kann, kann hieraus nicht automatisch der Schluss gezogen werden, dass sich keine Auswirkungen auf benachbarte Zentren ergeben werden. Diesem Aspekt ist vielmehr durch detaillierte Nachweise/Untersuchungen Rechnung zu tragen.

Ohne einer solchen Untersuchung vorgreifen zu wollen, liegt es nahe, dass ein Fachmarktzentrum in der bislang geplanten Form auch Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya haben wird.

Auch die dem Gutachten zugrunde gelegten Daten erscheinen zu optimistisch und sind daher zu hinterfragen. Hier wird zum Beispiel aufgrund der aktualisierten Einwohnerprognose der Bertelsmann-Stiftung von einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 ausgegangen.

Offenbar stellt sich die tatsächliche Entwicklung jedoch anders dar. Wie Presseberichten über einen Diskussionsprozess im Rahmen des demografischen Wandels entnommen werden kann, hat die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen gehabt. Danach hat die Samtgemeinde in den 90-iger Jahren überproportional von einem Zuzug von Familien aus Bremen profitiert, ein Trend, der sich in den vergangenen Jahren jedoch umdrehte und sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde auswirkt.

Außerdem ist die sich aufgrund des demografischen Wandels ergebende Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung zu berücksichtigen. Auch hier werden sich Auswirkungen zum Beispiel auf die Kaufkraft ergeben.

Die im Gutachten getroffenen Feststellungen sind auf der Grundlage von Flächenproduktivitäten bzw. Zielumsätzen getroffen worden. Hier werden relativ günstige Werte angesetzt. Auch hier stellt sich die Frage, ob diese Umsätze tatsächlich erreicht werden. Bundesweit ist in den letzten Jahren ein erheblicher Rückgang der Flächenproduktivität zu verzeichnen. Lag der Wert Mitte der 1990-iger Jahre noch bei 3.900 €/qm, beträgt dieser Wert derzeit etwa 3.300 €/qm. Hier wird ein weiteres Absinken auf unter 3.000 €/qm erwartet.

Diese durch die verschiedensten Faktoren bedingte Entwicklung ist bei der Untersuchung der Auswirkungen des Fachmarktzentrums zu berücksichtigen. Hier kann nicht nur auf einen kurzfristigen Zeitraum abgestellt werden. Vielmehr sind auch die mittel- und langfristigen Entwicklungen und sich hierdurch ergebenden Auswirkungen zu untersuchen und zu berücksichtigen, um nachzuweisen, dass das Vorhaben in raumordnerischer Hinsicht unbedenklich ist.

2. Grundlage des Gutachtens und auch der Bauleitplanung ist eine Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes und des Kik-Marktes. In das Gutachten werden aufgrund dieser Zielsetzung nur die zusätzlichen Verkaufsflächen am neuen Standort einbezogen.

Die Bauleitpläne enthalten hierzu allerdings keinerlei Festsetzung. Ohne eine solche Festsetzung besteht daher durchaus die Möglichkeit, dass die bisherigen von den genannten Märkten genutzten Verkaufsflächen auch weiterhin zusätzlich zu den Verkaufsflächen des geplanten Fachmarktes für Einzelhandelszwecke genutzt werden.

Es ist daher durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die Verkaufsflächen der zu verlagernden Betriebe nicht mehr für Einzelhandelszwecke genutzt werden können. Andernfalls würden die Aussagen des Gutachtens auf völlig falschen Grundlagen basieren.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält lediglich eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.550 qm, davon Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.400 qm und Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.150 qm.

Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich, die den Anteil des Warensortiments bezogen auf die Bereiche Food/Non Food berücksichtigt. Ohne eine solche Festsetzung besteht die Möglichkeit einer beliebigen Veränderung des Warensortiments.

Hinsichtlich der Fachmärkte wird lediglich eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Nach der Begründung des Bebauungsplanes und auch im zugrunde liegenden Gutachten sollen mehrere kleine Fachmärkte mit unterschiedlichen Warensortimenten angesiedelt werden. Auch hier werden die Grundlagen des Gutachtens nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen, durch die die Verkaufsflächen und Warensortimente der Fachmärkte entsprechend differenziert dargestellt werden.

4. Gemäß LROP ist die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel interkommunal abzustimmen. Eine solche vom LROP geforderte Abstimmung hat bedauerlicherweise bislang nicht stattgefunden.

Auch der INTRA-Prozess des Kommunalverbundes Niedersachsen-Bremen e.V., dem sowohl die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen als auch die Samtgemeinde Grafschaft Hoya angehören, ist maßgeblich auf interkommunale Abstimmungen ausgerichtet. So haben sich alle Mitglieder des Kommunalverbundes im März 2005 verpflichtet, über regional bedeutsame eigene Planungen frühzeitig zu informieren und eine konsensorientierte Verständigung herbeizuführen. Die bisherige Planung lässt eine an dieser Vereinbarung ausgerichtete Vorgehensweise vermissen.

Einen Nachweis, dass die mit der Planung verfolgte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel raumordnerisch unbedenklich ist und daher keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya haben wird, ist mit den vorliegenden Unterlagen nicht erbracht worden.

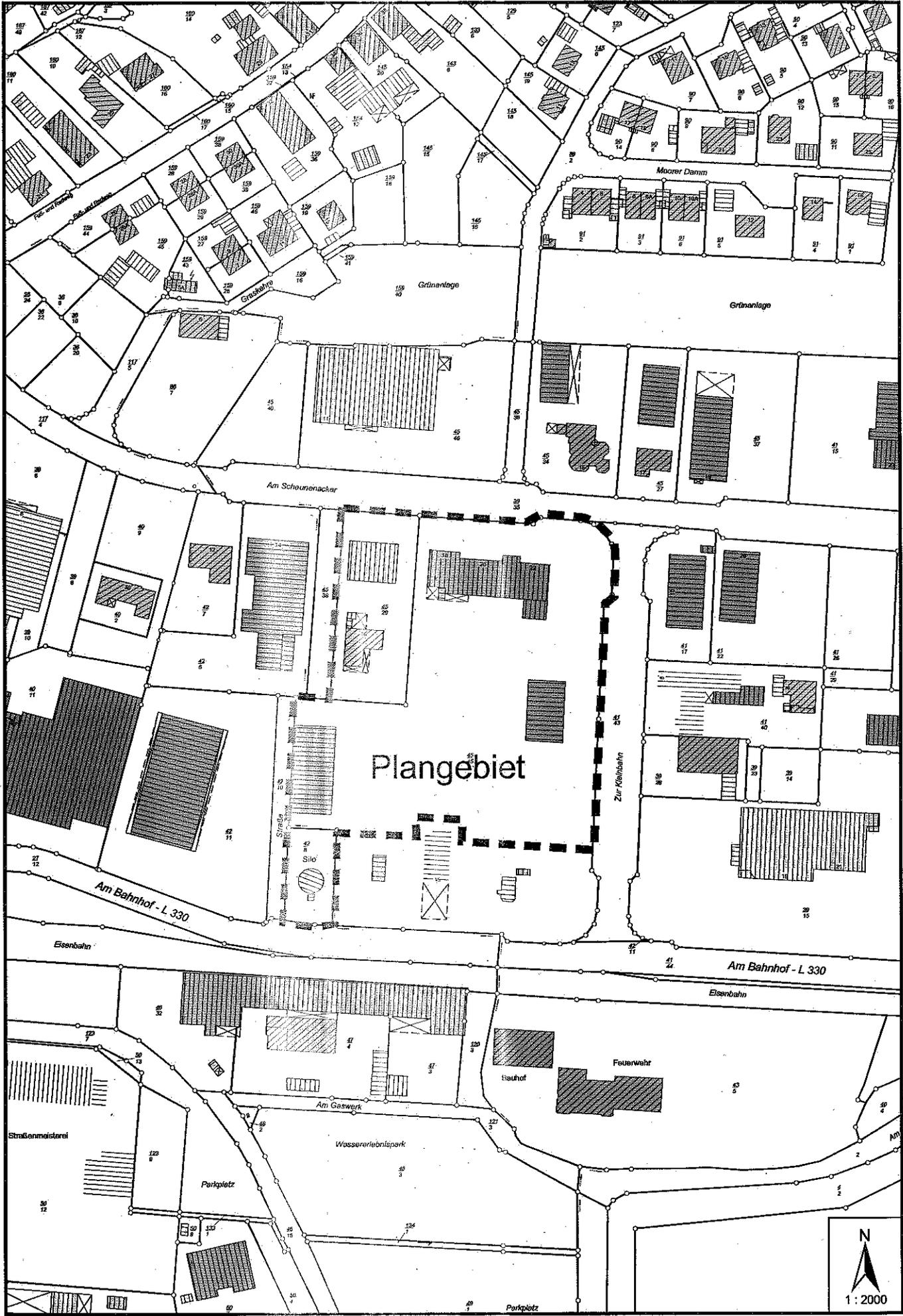
Insofern werden Bedenken gegen die Planung, die vorstehend näher konkretisiert wurden, vorgetragen. Es wird angeregt, die Planung entsprechend zu konkretisieren und einen Nachweis zu führen, dass sich für das Grundzentrum Hoya keine nachteiligen Auswirkungen ergeben und dies durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen.

Die Stadt Hoya/Weser und die Samtgemeinde Grafschaft Hoya, für die diese Stellungnahme ebenfalls abgegeben wird, behalten sich bis dahin ergänzende Stellungnahmen vor.

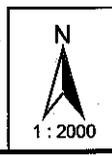
Mit freundlichem Gruß



Wolfgang Rustemeyer



Plangebiet



1:2000