Fachbereich 4 - Bauwesen
Abt. 61 Ma

Bruchhausen-Vilsen, 19.05.2010

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 Koch Ulmenweg 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
85. Änderung des Flächennutzungsplanes

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	Stellungnahme der Verwaltung
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover 16.02.2010	Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz der Landkreis Diepholz zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
EWE Netz GmbH 01.03.2010	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.
VBN Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen 23.02.2010	Es würde begrüßt, wenn die Erreichbarkeit der Haltestelle „Bahnhof" durch eine direkte Fußgängerzuwegung optimiert werden könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt dem Investor, innerhalb der Ausbauplanung eine direkte Fußwegeverbindung zur Haltestelle „Bahnhof" zu schaffen.
Wintershall Holding AG 24.02.2010	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. Ein entsprechender Hinweis auf das Erlaubnisfeld / Teilgebiet ist in die Begründung aufzunehmen. Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter unserer Betriebsführung sind im Gebiet nicht vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt..

Kabel Deutschland GmbH 10.03.2010	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den Bestandsplänen ersichtlich ist. 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. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mind. drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag erforderlich. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.
Landkreis Diepholz 12.03.2010	**Fachdienst Umwelt und Straße – UWB** Gegen die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes bestehen folgende Bedenken: Die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Einleitung von Niederschlagswasser auf Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle / Regenrückhaltebecken) in ein Gewässer bedarf allerdings einer Erlaubnis. Die anzuschließenden Flächen bzw. Niederschlagsmengen des Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation werden von keiner vorhandenen Einleitungserlaubnis eingeschlossen. Es ist vor der Erschließung der Planflächen umgehend eine Einleitungserlaubnis bzw. eine Änderungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. 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.	Es ist die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation geplant. 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 Baunutzungsverordnung 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. Dem Landkreis Diepholz sind die Planfeststellungsunterlagen zur Verfügung gestellt worden.

	Fachdienst Kreisentwicklung Auf die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramm 2008 wird hingewiesen und zum Teil zitiert. Nachstehend wird nur die Beurteilung aus Sicht der Raumordnung aufgeführt.	
	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. Der vorgesehene 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.	Die Beurteilungen werden zur Kenntnis genommen.
	2. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Flecken Bruchhausen-Vilsen und erfüllt somit die Vorgabe der Landesplanung.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.
	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.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.

	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 Aufgreifschwellen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommualverbunds 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 wird die SG durch ihre Bauleitplanung 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.	Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.

	Fachdienst Kreisentwicklung – UNB	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Aussagen im Umweltbericht sind ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	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).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.
	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 Planen 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.	Die Begründung wird ergänzt.
	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.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
	Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Team Denkmalpflege	
	siehe Anlage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege	siehe Abwägung zur Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege 02.03.2010	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 wird ein Hinweis empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Auf § 14 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
Industrie- und Handelskammer Hannover 17.03.2010	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. 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. Die fehlende Differenzzierung 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. 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. 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.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 5.000 m² festgesetzt. Die Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelvollsortimenter wird auf 2.350 m² und für die Fachmärkte somit auf 2.650 m² 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 Verkaufsflächengrößen der Wirkungsanalyse übernommen.

	Die textlichen Festsetzungen müssen hinreichend klar definieren, welche konkreten Nutzungen mit welchen Verkaufsflächenobergrenzen neben dem Vollsortimenter realisiert werden dürfen. Eine Übereinstimmung mit den Grundlagen des Gutachtens ist für eine sachgerechte Bewertung der Verträglichkeit erforderlich.	
	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.	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.
	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.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Verkaufsflächenobergrenze an die Daten der Wirkungsanalyse angepasst und unterschritten.
	- In der Wirkungsanalyse für einen optionalen zweiten Textilmarkt wird der Verlagerungsumsatz fälschlicherweise zweimal in Abzug gebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend überarbeitet.
	- Die Raumleistungen des REWE, des Textilmarktes sowie des Schuhfachmarktes wird als zu defensiv angesetzt betrachtet.	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 geordneten Stellenwertes der Kommune als Einkaufort, 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.
	<u>Fazit:</u> 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 Nichteinbeziehung 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 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.

	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.	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 Betreibung 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.
	Die Verträglichkeit des Lebensmittelvollsortimenters wird als gegeben betrachtet, wenn an den Altstandorten ein Einzelhandelsausschluss planungsrechtlich festgelegt wird.	Es wird auf die bereits oben geführte Abwägung zur Frage der Aufgabe von Altstandorten verwiesen.
	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.	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 m² auf 2.650 m².

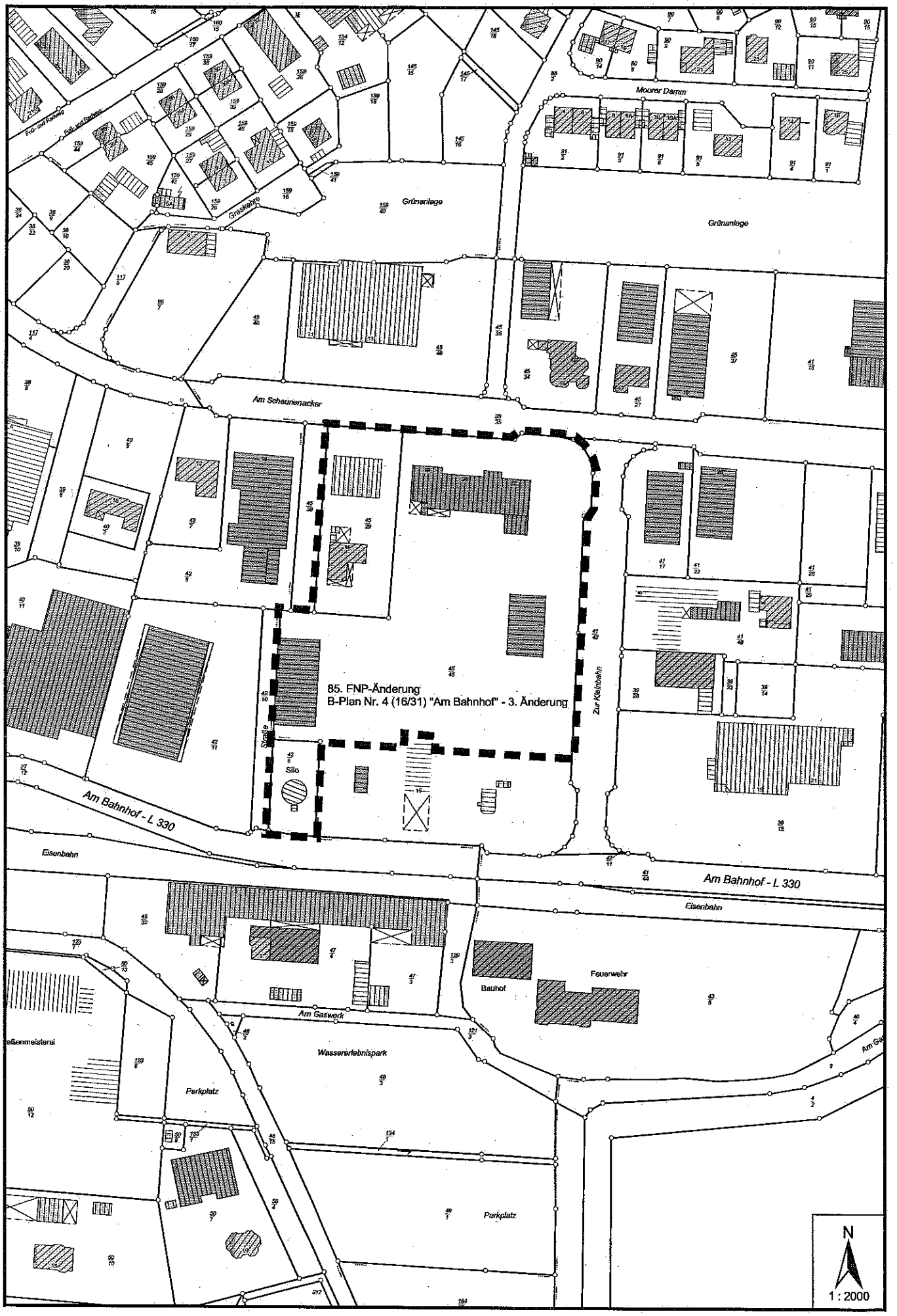
	Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde wird angeregt.	Mit der vorliegenden Wirkungsanalyse und entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung kann die Verträglichkeit des Sondergebiets und der geplanten Einzelhandelsnutzungen nachgewiesen werden. Inwiefern die Samtgemeinde für eventuell zukünftige Vorhaben ein Einzelhandelskonzept erstellt, muss im Einzelfall gesehen werden.
Landkreis Nienburg/Weser 01.03.2010	Das Vorhaben wird als raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt eingestuft, das die Nachfragebindung für und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden im Landkreis Nienburg / Weser entfaltet. Für die Beurteilung des Vorhabens sind die Ziele der Raumordnung von Belang. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot) Um zu einer abgestimmten Vorgehensweise bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu kommen, wird eine interkommunale Moderation angeregt. 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.	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. Diese Beurteilung wird auch vom Landkreis Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung geteilt. 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. 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.

	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.	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. 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.
		Die Vorgaben der Landesplanung sind somit erfüllt. Auf die Stellungnahme des Landkreises Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung wird hingewiesen.
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.	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.

	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.	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.	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.

	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 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 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.	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.	Dem Hinweis wird Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden ergänzt. Es werden die im Gutachten untersuchten Fachmärkte mit Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.
	Gemäß LROP ist die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel interkommunal abzustimmen. Eine solche Abstimmung hat nicht stattgefunden.	Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommualverbunds 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.

	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.	Die Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels wurde nachgewiesen. Dieser Beurteilung hat sich auch der Landkreis Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung angeschlossen.


85. FNP-Änderung
B-Plan Nr. 4 (16/31) "Am Bahnhof" - 3. Änderung
Moorer Damm
Grünanlage
Grünanlage
Am Scheunenacker
Am Bahnhof - L 330
Eisenbahn
Am Bahnhof - L 330
Eisenbahn
Zur Kleinbahn
Straße
Silo
Bauhof
Feuerwehr
Am Gaswerk
Wassererlebnispark
Parkplatz
Parkplatz
N
1 : 2000