

Abwägungstabelle vom 29.01.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 "Groweg", Stadt Diepholz

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“ der Stadt Diepholz im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme vom
Bürger A	4. November 2018
Zeitungsartikel „Flächenrecycling ist das Gebot der Stunde“ / Anhang Nr. 1	2. November 2018
Bürger C: vertreten durch Anwälte für Bau- und Immobilienrecht GTW	5. November 2018
Bürger D: vertreten durch Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB	5. November 2018
Bürger E mit Verweis auf Gutachten von Lademann und Partner	1. November 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Anregungen und Hinweise

Bürger A

<p>1.</p>	<p>Zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 94 "Groweg" möchte ich folgende Bedenken und Anregungen vorbringen.</p> <p>Die Ansiedlung eines weiteren großen Einkaufszentrums, für das objektiv kein Bedarf besteht, hat weitreichende Folgen für die Stadt Diepholz und die östlichen Nachbargemeinden. Ich bitte alle Entscheidungsträger der Stadt Diepholz deshalb, von der beabsichtigten Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Ein positiver Gesichtspunkt eines Einkaufsmarktes östlich des Bahnhofes wäre die Verbesserung der Nahversorgung der Siedlungsgebiete am Triftweg deren Weg zum Lebensmittelladen mit dem Fahrrad dann zwei Minuten schneller zu erreichen wäre als heute. Kaufkraft ist aber endlich! Ein großes Einkaufszentrum wie Famila würde Kaufkraft aus den östlichen Nachbarorten Rehden und Wetschen abziehen und dort die Nahversorgung gefährden. Es würde Kaufkraft aber auch innerhalb der Stadt Diepholz abziehen und dort Nahversorgungsmärkte wie K&K in der Südstadt und den Combi-Markt am Pohl gefährden.</p> <p>Falls diese Märkte oder einer dieser Märkte dicht macht, wie dieses selbst in der Begründung zum Bebauungsplan prognostiziert wird, verschlechtert sich die Nahversorgung innerhalb der Stadt Diepholz und würde dann vor allem für sozial schwache Bewohner, die im Nahbereich dieser Märkte wohnen und über kein Auto verfügen zum Problem. Von der Versorgung des neuen Baugebietes Willenberger Masch ganz zu schweigen.</p> <p>Daneben würde ein Famila - Markt mit den vielen Angeboten, die es neben den Lebensmitteln gibt, aber auch die Angebote in der "City" von Diepholz akut in Gefahr bringen, da die Rentierlichkeit vieler Läden im Zentrum schon heute im Grenzbereich liegt.</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Wie in der Begründung der 73. Flächennutzungsplanänderung sowie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“ (Entwurf) dargelegt, beabsichtigt die Stadt Diepholz die Weiterentwicklung ihres Einzelhandelsangebotes und damit die Stärkung und Festigung ihrer mittelzentralen Funktion sowie die Erweiterung ihres Nahversorgungsangebotes für die Diepholzer Bevölkerung. Hierbei wird die im östlichen Diepholzer Siedlungsgebiet lebende Bevölkerung mit dem Vorhaben besser versorgt als bisher.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Wirkungsanalyse ist eine Gefährdung der Nahversorgungsangebote in Rehden, die u.a. auch für die Grundversorgung der Einwohner von Wetschen von Bedeutung sind, nicht zu erwarten. Vielmehr bestehen dort sogar noch Potenziale für eine Verbesserung der Angebotsstruktur durch eine Neuaufstellung des Edeka-Marktes in Rehden, die nach einem Inhaberwechsel dieses Nahversorgers Ende 2018 auch angekündigt wurde.</p> <p>Gemäß Wirkungsanalyse können Betriebs-schließungen aufgrund von Umsatzumverteilungen innerhalb des Diepholzer Stadtgebietes nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft aber in erster Linie den K+K-Markt an der Schömastraße (nicht der K+K-Markt im südlichen Stadtgebiet i.d. Nähe des Baugebietes Willenberger Masch), für den kein städtebaulicher Schutzanspruch besteht. Eine Verschlechterung der Nahversorgung der Stadt Diepholz ist hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Entsprechend den Sortimentsfestsetzungen, die den maximalen Flächenanteil für aperiodische Sortimente auf 10% bzw. 320 m² begrenzen, wird Famila einen erheblich geringeren Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten abseits des periodischen Bedarfs aufweisen als andere Standorte außerhalb der Diepholzer Innenstadt. Dieser geringe Flächenanteil, der zudem für einzelne Sortimente zusätzlich limitiert wird, hat entsprechend der landesplanerischen Intention</p>
-----------	---	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Anzumerken ist, dass sich erfahrungsgemäß auch die in den Nebenbestimmungen zum Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen defacto nicht durchsetzen lassen. Der Betreiber wird Stück für Stück die Flächenanteile beschränkter Nebensortimente, die die Innenstadt gefährden verändern können, ohne dass dieses kontrolliert wird, geschweige denn geahndet oder rückgängig gemacht wird. Wer soll das auch machen?!</p> <p>Betroffen sind davon: Rossmann, Kaufhaus Ceka, Zeitschriften Kiosk Mühlenstr., Elektro Wiegmann, Vullriede, alle Schuhläden, mehrere Textilläden, Haushaltswaren Recker, Spielwaren Wellestraße, Uhrmacher, Sport Haderer, Medien Dametz, Euro-nies Flöthestr., Cafés im Zentrum wie Stadtcafé, Kiepenkerl, Gänsemarkt. Der Gastrobereich im neuen Markt ist in der Größe etwa mit dem Kiepenkerl vergleichbar.</p> <p>In den "Zentralbereich der Stadt" wird jetzt per Definition auch die Fläche jenseits des Bahnhofs einbezogen. Das muss - zumindest auf dem Papier so sein. "Ja, Auswirkungen auf die "alte" Innenstadt wird es geben" heißt es in der Begründung!</p> <p>Die Fläche östlich des Bahnhofs in die Innenstadt einzubeziehen ist absurd!</p> <p>Das erklärte Ziel der "integrierten Stadtplanung" der Stadt Diepholz würde dadurch konterkariert. Dort ist als Erstes Ziel genannt: "die Innenstadt soll attraktiver und vielfältiger gestaltet werden!" Dabei bildet die Lange Str. "das Rückgrad der Innenstadt". Dieses Rückgrad würde gebrochen!</p>	<p>dieser Flächenbegrenzung keinen negativen Einfluss auf die entsprechenden Angebote in der Diepholzer Innenstadt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Flächenanteile für aperiodische Sortimente abschließend geregelt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Bauantrag bzw. die Baugenehmigung zwingend deckungsgleich mit den Festsetzungen.</p> <p>Eine Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben obliegt der Bauaufsicht. Sollten die Vorgaben nicht berücksichtigt werden, handelt es sich hierbei um eine Ordnungswidrigkeit.</p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich wird nicht ausschließlich unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzt, sondern auch unter Berücksichtigung des Kriteriums eines vielfältigen und dichten Angebots an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Insofern trifft es zu, dass die Bahnhofstraße keinen durchgängigen Geschäftsbesatz aufweist, jedoch befinden sich entlang der Bahnhofstraße Anbieter, die für das Mittelzentrum Diepholz einen großen Stellenwert haben, z.B. aus dem Gesundheitsbereich. Über den Einzelhandel hinaus berücksichtigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches auch weitere zentralörtliche Einrichtungen (z.B. öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen), die entlang der Bahnhofstraße eine positive Entwicklung aufzeigen.</p> <p>Wesentlich ist zudem die Einbeziehung des Bahnhofs/ZOB, der für die zentralörtliche Funktion der Stadt Diepholz eine große Bedeutung aufweist und hinsichtlich seiner Nutzung aufgewertet wurde. Schon mit der Bahnunterführung, die aufgrund ihrer barrierefreien und großzügigen Gestaltung auch nicht als Zäsur zu betrachten ist, hat die Stadt Diepholz ihre Absicht der Weiterentwicklung des Zentrums in Richtung Osten dokumentiert. Die Bahnhofstraße ist hierfür die maßgebliche Entwicklungsachse.</p> <p>Es ist Ziel der Stadt Diepholz, die Einbindung des Standortes und seines Umfeldes in die zentralen innerstädtischen Strukturen voranzutreiben.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Bahnhofstraße ist schon heute als Hauptverkehrsstraße stark belastet. Durch das Nebeneinander von Kfz - und Fahrradverkehr auf der Fahrbahn, die dort parkenden Fahrzeuge sowie den intensiven Fußgängerstrom zum Bahnhof, insbesondere in den Morgen- und Abendstunden kommt es schon heute häufig zu verkehrsgefährdeten Situationen. Ein Einkaufszentrum hinter dem Bahnhof wird die Zufahrtsachse über die Bahnhofstraße ganz erheblich zusätzlich belasten. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrum hinter dem Bahnhof ohne eine vorherige grundlegende Neugestaltung der Bahnhofstraße wäre deshalb grob fahrlässig.</p>	<p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in der Langen Straße wurden gutachterlich hinreichend geprüft und stellen in ihren Auswirkungen keinen ausreichenden Belang zur Änderung der Planung dar.</p> <p>Das innerstädtische Einzelhandelsangebot wird in Diepholz nicht ausschließlich durch den periodischen Bedarf geprägt, der lediglich 27,5% der innerstädtischen Verkaufsfläche von ca. 16.000 m² umfasst. Vielmehr liegt mit einem Flächenanteil von 72,5% der eindeutige Angebotsschwerpunkt auf dem aperiodischen Bedarfsbereich. Auch gesamtstädtisch ordnet sich das Vorhaben sowohl in Hinblick auf die Gesamtausstattung des Diepholzer Einzelhandels (Flächenrelation Famila zur Gesamtausstattung <9%) als auch im periodischen Bedarf (Relation Famila zur diesbezüglichen Gesamtausstattung ca. 18%) dem bestehenden Angebot unter.</p> <p>Dass mit der geplanten Etablierung eines Verbrauchermarktes eine veränderte Wettbewerbssituation eintritt, wird nicht bestritten. Ziel der vorgesehenen Ansiedlung ist die Verbesserung der Angebotssituation im periodischen Bedarfsbereich in Diepholz - nicht zuletzt auch in qualitativer Hinsicht, was durchaus als Ergänzungsfunktion zu werten ist - sowie die Verbesserung der Nahversorgung für die östlich des Vorhabenstandortes gelegenen Wohngebiete der Stadt Diepholz.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Mai 2015) erstellt. In diesem Gutachten wird nicht davon ausgegangen, dass selbst bei einem pauschalen allgemeinen Verkehrszuwachs von 5 % bis zum Jahr 2030 und einer zum damaligen Zeitpunkt zugrunde gelegten viel höheren Verkaufsfläche von ca. 5.050 m² (3.000 m² Verbrauchermarkt, 500 m² Getränkemarkt, 50 m² Bäcker und 1.500 m² Fachmarktzentrum) mit Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu rechnen ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei einer deutlich geringeren Verkaufsfläche von 3.220 m² nicht von relevanten Verkehrsbeeinträchtigungen im umliegenden Straßennetz auszugehen ist.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Bürger B

2.	<p>An die politische Mehrheit im Stadtrat für das „Familia“ Projekt und immer wieder neue Wohnbaugebiete auf kostbarem Ackerboden:</p> <p>Siehe Anhang 1: Zeitungsartikel: „Flächenrecycling ist das Gebot der Stunde“</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan (wie auch schon in der Begründung zum 2016 genehmigten Flächennutzungsplan) wurden Alternativstandorte untersucht. Es wurde geprüft, ob weitere ausreichend dimensionierte Flächen zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit entsprechenden Stellplatzflächen und Anlieferungsmöglichkeiten die Kriterien einer möglichst zentralen Lage im oder am zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz, einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch für den ÖPNV sowie von möglichst geringen Eingriffen in Natur und Landschaft erfüllen. Es wurden zwei Standorte identifiziert, die näher untersucht wurden. Die projektierte Fläche östlich des Bahnhofs wurde ausgewählt, da in der Innenstadt keine Fläche zur Verfügung steht.</p>
----	--	---

Bürger C

3.	<p>Gegenwärtig findet die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 "Groweg" (Im Folgenden nur noch "Bebauungsplan") statt. Mit dem Bebauungsplan, der im Wesentlichen eine im Außenbereich belegene, bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Fläche überplant, sollen insbesondere durch die Festsetzung eines Sondergebiets "Einkaufszentrum" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Familia- Lebensmittelvollsortimenters, eines Getränkemarkts sowie weiterer ergänzender Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetriebe mit geringem Flächenbedarf geschaffen werden.</p> <p>Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen soll in dem Sondergebiet ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.220 m² zugelassen werden, wobei für den Familia-Lebensmittelvollsortimenter eine maximale Verkaufsfläche von 2.706 m² und für den Getränkemarkt eine maximale Verkaufsfläche von 314 m² vorgesehen sind. Die verbleibende Verkaufsfläche von 200 m² darf nach dem Bebauungsplanentwurf mit ergänzenden Ladeneinheiten und mobilen Verkaufseinrichtungen belegt werden. Auf 90 % der Verkaufsfläche sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Zu der</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die Zusammenfassung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche sollen nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans der Windfang (29 m²) und die Vorkassenzone (293 m²) nicht zur festgesetzten Gesamt-Verkaufsfläche gehören; allerdings soll auf diesen Flächen der Verkauf von Waren sowie Sonderaktionen ausgeschlossen sein, sofern dadurch die maximale Verkaufsfläche von 3.220 m² überschritten wird.</p> <p>Das in Rede stehende Planverfahren zur Ansiedlung (insbesondere) eines großflächigen Familien-Lebensmittelvollsortimenters bewerten wir aus gleich aus mehreren (städtebaulichen) Gründen als kritisch:</p> <p>Zum einen sind die den Vorgaben zur maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche zugrundeliegenden gutachterlichen Annahmen in höchstem Maße defizitär (dazu I. 1.) - was wiederum und erneut erhebliche Bedenken an der Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Vorgaben des LRQP 2017 aufwirft - (dazu I. 2.), zum anderen hat die Stadt Diepholz anzulegende umweltbezogene Maßstäbe insbesondere zu den Aspekten der Oberplanung von unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie des Schallimmissionsschutzes missachtet (dazu II.).</p>	<p>Zu den einzelnen Einwendungen wird unter den jeweiligen Folgenden Unterpunkten Stellung genommen.</p>
3.1	<p>I.</p> <p>1. Der Bebauungsplan leidet an einem Abwägungsmangel, da der in ihm zu errichtende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde schädigen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p>	<p>Zu 3.1: I.</p> <p>Zu 1.</p> <p>Zu den Auswirkungen des Vorhabens in Hinblick auf die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes liegt eine Wirkungsanalyse (Stand: Mai 2018) vor, die diesbezüglich zu folgender Einschätzung kommt: <i>„Unter den zentralen Versorgungsbereichen wird erwartungsgemäß die Diepholzer Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum/ Innenstadt) aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Projektstandort und sehr starken Einzugsgebietsüberschneidungen am stärksten betroffen sein.</i></p> <p><i>Die ermittelten Umverteilungsquoten in den Sortimenten des periodischen Bedarfs erreichen in der Diepholzer Innenstadt Werte von bis zu 13,3 %. Das ist eine Worst-Case-Betrachtung, zeigt aber die unmittelbar zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen, die sich nicht auf einzelne, heute bestehende Betreiber fokussieren, sondern die größeren Anbieter insgesamt betreffen werden, wobei aber nicht anzunehmen ist, dass eine Bestandsgefährdung eintritt.</i></p> <p><i>Deutlich weniger tangiert werden die Fachanbieter (vor allem Parfümerien, Apotheken, aber auch das Lebensmittelhandwerk), da sie andere Marktsegmente bedienen, so dass der Kern der Innenstadt, die Lange Straße und angrenzende</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1.1 Zu den gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägenden Belangen zählt nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.</p> <p>Dieser Planungsgrundsatz kann auch und gerade einer Bebauungsplanung entgegenstehen, mit der an bestimmten Standorten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden sollen, durch welche die zentralen Versorgungsbereiche eine Beeinträchtigung erfahren würden. Steht eine solche Bauleitplanung im Raum, so hat sich die Gemeinde mit den Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche auseinanderzusetzen, insbesondere damit, ob deren Erhaltung oder Entwicklung Beeinträchtigungen erfährt.</p> <p><i>Vgl. Söfker/Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGb, § 1 Rn. 130a.</i></p> <p>Eine Planung ist deshalb abwägungsfehlerhaft, wenn sie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit - auch gemeindeeigener - zentraler Versorgungsbereiche unrichtig bewertet.</p> <p><i>OVG Lüneburg, Beschluss vom 12.10.2016 - 1 MN 73/16 -, juris; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 - 26 N 99.2961 -, juris.</i></p> <p>Bei der planerischen Abwägung über die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel muss sich der Plangeber somit hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Realisierung der von Ihm vorgesehenen Festsetzungen verschaffen; Insoweit präzisiert und konkretisiert § 11 Abs. 3 BauNVO das Abwägungsprogramm des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.</p> <p><i>Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE -, juris.</i></p> <p>Auswirkungen von Gewerbebetrieben auf die Funktionsfähigkeit eines örtlichen Gewerbegefüges können dabei nur prognostisch ermittelt werden.</p> <p><i>BVerwG; Urteil vom 07.09.1989 - 7 C 44.88., juris; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 - 26 N 99.2961 -, juris.</i></p> <p>Eine prognostische Einschätzung eines Planungs-</p>	<p><i>Bereiche, in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.“</i></p> <p>Demzufolge ist nicht zu erkennen, dass der Vollsortimenter zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde schädigen wird.</p> <p>Zu 1.1:</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur richtigen Bewertung des Abwägungsmaterials werden zur Kenntnis genommen und unter den jeweils folgenden Unterpunkten</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>trägers, die als Entscheidungsbasis dient, ist nur dann als rechtmäßig anzusehen, soweit sie methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig, d. h. nachvollziehbar ist.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.01.1986 - 4 C 6.84 -, juris; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 - 26 N 99.2961 -, juris.</i></p> <p>Die Prognose muss daher den maßgeblichen Sachverhalt zutreffend und vollständig ermitteln und entscheidungserhebliche Gesichtspunkte erkennen; den möglichen Verlauf der Entwicklung darf sie nicht offensichtlich fehlerhaft einschätzen.</p> <p><i>VGH München, Urteil vom 07.06.2000 - 26 N 99.2961 -, juris.</i></p> <p>Nicht verwertbar ist mithin eine Stellungnahme, die lückenhaft oder widersprüchlich ist oder von falschen Voraussetzungen ausgeht.</p>	
3.2	<p>1.2 Den oben aufgezeigten Maßstäben entsprechen die von der Vorhabenträgerin eingeholten Gutachten, insbesondere die Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 14.05.2018 der GfK GeoMarketing GmbH, nicht. Durch die Wirkungsanalyse wird die Unschädlichkeit des Famila-Markts nicht plausibel dargestellt:</p>	<p>Die Bewertung wird nicht geteilt.</p> <p>Das Gutachten GfK sowie eine Stellungnahme des GfK-Gutachters zu dem Gutachten von Lademann und Partner sorgfältig überprüft.</p> <p>Unter Zugrundelegung ihrer Ortskenntnisse kommen sie zu dem Ergebnis, dass das Gutachten GfK unter Anwendung der allgemein geltenden Methoden und Regelungen erstellt und überzeugend ist. Deswegen sehen sie sich berechtigt, seine Erkenntnisse der Planung zugrunde zu legen. Die Stadt Diepholz sieht sich nicht verpflichtet, statt des von ihr eingeholten Gutachtens eines anerkannten Fachinstituts die Erkenntnisse anderer Gutachter ihrer Planungsentscheidung zugrunde zu legen. Dabei stützt sie sich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 30.03.2000 (1 K 2491/98, NST-N 2000, 194). In diesem Urteil hält das OVG die planende Gemeinde für berechtigt, zu schwierigen Zweifelsfragen ein externes Gutachten einzuholen. Die planende Gemeinde ist verpflichtet, dieses Gutachten unter Anwendung eigener Fachkunde zu prüfen. Kommt es nach Überzeugung der planenden Gemeinde zu nachvollziehbaren Ergebnissen, ist die planende Gemeinde berechtigt, es bei seiner Abwägung zu berücksichtigen.</p>
3.3	<p>1.2.1 Nicht nachvollziehbar ist dabei bereits die im Gutachten geäußerte Auffassung, der derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche einzuordnende Standort habe das Potential, sich zu einem Erweiterungs- bzw. Ergänzungsstandort der Innenstadt von Diepholz zu entwickeln.</p> <p><i>So die Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 11.</i></p> <p>Wie auch in der Wirkungsanalyse selbst dargestellt</p>	<p>Die Bewertung wird nicht geteilt.</p> <p>Der Vorhabenstandort schließt sich östlich an den bis zum Diepholzer Bahnhof reichenden zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt an. Die unmittelbare Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich bzw. den Bahnhof und den ZOB erfolgt über die seit 2012 bestehende, für den Fußgänger-, Rad- und Kraftfahrzeugverkehr sehr gut ausgebaute Bahnunterführung, die mittels eines ebenfalls sehr gut ausgebauten Kreisverkehrs im Westen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wird, liegt der Markt im derzeitigen Außenbereich und erheblich nach Osten hin abgelegen vom Diepholzer Zentrum. Die Begründung für eine Erweiterung der Diepholzer Innenstadt beschränkt sich auf den Hinweis auf eine angebliche unmittelbare Anbindung an den Bahnhof und den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Zudem verweist die Wirkungsanalyse auf die Bahnunterführung am Groweg, die eine Anbindung an den Innenstadtkern ermögliche.</p> <p><i>Vgl. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 11.</i></p>	<p>an die Bahnhofstraße als wichtiger Verkehrsachse der Diepholzer Innenstadt angebunden ist und im Osten unmittelbar am Vorhabenstandort in den Groweg mündet. Über den Groweg besteht zudem mittelbar eine Anbindung an die übergeordneten Verkehrsachsen B 51 und B 214. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung, die die östlichen Wohngebiete an die Bahnunterführung und die Innenstadt anschließt.</p>
3.4	<p>Dabei geht die Wirkungsanalyse indes nicht darauf ein, dass der Groweg die einzige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Plangebiet ist, das ansonsten durch die in Nord-Ost-Richtung verlaufende Bahnlinie von der Innenstadt getrennt wird, Die Verbindung über den Groweg führt auch nicht etwa unmittelbar in die Innenstadt, sondern wird durch einen Kreisverkehr und die hiervon abgehende Bahnhofstraße vermittelt. Diese führt auf einer Strecke von knapp 500 m durch ein Wohngebiet, bevor der östliche Rand der Innenstadt erreicht wird. Die von der Wirkungsanalyse behauptete kontinuierliche Aufwertung dieser Straße wird lediglich mit einem im Bau befindlichen Hotel und der „Wissenswerkstatt“ begründet. Letztere befindet sich allerdings bereits am östlichen Rand des Ortskerns und trägt damit nicht zur Aufwertung der Bahnhofstraße bei. Ohnehin wäre eine andere Nutzung als Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße außerhalb des Ortskerns, also auf dem Verbindungsstück zum Vorhabenareal, bauplanungsrechtlich offensichtlich unzulässig. Die Bahnhofstraße wird deshalb auch künftig den Einzelhandelsbesatz der Innenstadt nicht nach Osten hin verlängern können.</p> <p>Nicht zuletzt aus diesem Grund erscheint die Annahme, die Innenstadt könne nach Osten hin entlang der Bahnhofstraße bis zum Vorhabenstandort ausgedehnt werden, als unrealistisch. Sowohl die zwischen Ortskern und Bahnschienen befindliche Wohnbebauung als auch die Bahnschienen selbst werden daher auch künftig die Innenstadt von Diepholz von dem Vorhabenareal trennen.</p> <p>Die von der Wirkungsanalyse behauptete Ausstrahlungswirkung der Innenstadt nach Osten hin ist nicht erkennbar und wird auch in der Wirkungsanalyse nicht weiter erläutert. Sie ist, wie dargelegt, auch nicht durch die Bahnhofstraße herstellbar, die durch Wohnbebauung zu den trennenden Bahnschienen führt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bahnhofstraße stellt mit der Bahnunterführung die Verbindung zwischen dem Kern der Diepholzer Innenstadt und dem Vorhabenstandort dar. Bahnhofstraße und Bahnhof sind integrale Bestandteile des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum/Innenstadt. Dessen Abgrenzung basiert auf einer eingehenden Vor-Ort-Analyse, als deren Ergebnis mehrere Faktoren für die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches bis hin zum Bahnhof beigetragen haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die wichtige Verkehrsfunktion des Bahnhofes und des benachbarten ZOB <p>Die Stadt Diepholz ist durch einen regen Pendlerverkehr gekennzeichnet, bei dem sowohl Aus- als auch Einpendler den Bahnhof und den ZOB frequentieren. Dies wird u.a. deutlich in der sehr hohen Auslastung der am Bahnhof gelegenen P+R-Plätze und der dortigen Fahrradstellplätze, zu denen auch abschließbare Boxen gehören. Ein großer Teil der Pendler fährt den Bahnhof/ZOB über die Bahnhofstraße an und frequentiert damit auch die Innenstadt, was zugleich zu dem Kundenaufkommen in der Innenstadt beiträgt (Konversion von Frequenz zu Einkaufsvorgang).</p> <p>Der Bahnhof selbst wurde modernisiert, attraktiviert und in seiner Funktion gestärkt. Das auf Reisende und Zielkunden ausgerichtete Einzelhandelsangebot (Bahnhofsbuchhandlung) wird hierbei durch eine weitere Ladenfläche ergänzt; auch die neuen Nutzungen (Fahrschule und Fotostudio) sind eindeutig auf die zentrale Lage und Funktion des Standortes ausgerichtet und somit als innenstadttypisch zu klassifizieren.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die zentralörtliche Funktionsvielfalt der Bahnhofstraße <p>In ihrem gesamten Verlauf weist die Bahnhofstraße Nutzungen auf, die gleichermaßen die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Diepholz widerspiegeln und hinsichtlich ihrer Standortprä-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>ferenz auf zentrale Innenstadtlagen reflektieren. Dazu gehören - unbestritten gegenüber den Kernlagen der Innenstadt deutlich dispersere - Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Elektrofachgeschäft, Büroausstatter, Apotheke, drei Ladenlokale eines Sanitätshauses/Orthopädiefachgeschäftes, Obst/Gemüse/Feinkost, Bäcker, Badstudio eines dort ansässigen Sanitär-/Heizungsbetriebes, die Bahnhofsbuchhandlung und das dort neu entstandene weitere Ladenlokal).</p> <p>Weitere publikumsbezogene Nutzungen sind Versicherungs-/Finanzdienstleistungen, die Agentur für Arbeit, Fahrschule, Sonnenstudio, mehrere Arztpraxen und medizinisch-therapeutische Einrichtungen. Außerdem sind verschiedene Gewerbebetriebe (Zahntechnik, Glaser, der bereits erwähnte Sanitär-/Heizungsbetrieb) ebenso zu nennen wie das Redaktionsbüro des Diepholzer Kreisblatts, Verwaltungen und eine Dienststelle der Polizei.</p> <p>Hervorzuheben ist die Wissenswerkstatt, eine technisch-naturwissenschaftlich ausgerichtete außerschulische Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche, die zudem auch Fortbildungen für Lehrkräfte anbietet.</p> <p>Das Nutzungsspektrum der Bahnhofstraße wird mit einem derzeit im Bau befindlichen Hotel, das für seine Gäste als ein funktionales Bindeglied zwischen Bahnhof und Fußgängerzone zu sehen ist, ergänzt. Damit wird zugleich eine Angebotslücke der Diepholzer Innenstadt geschlossen, die seit der Schließung des Hotels am Bahnhof über keinen Beherbergungsbetrieb mehr verfügt.</p> <p>Insgesamt weist die Bahnhofstraße damit bereits heute eine Funktionsvielfalt auf, die einer zentralen Innenstadtlage voll und ganz entspricht und die Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich, der sich nicht ausschließlich über den Einzelhandel definieren muss, rechtfertigt. Dieses umso mehr, wenn die bereits skizzierte Absicht der Stadt Diepholz berücksichtigt wird, die Achse zwischen der Fußgängerzone um die Lange Straße und den Bahnhof weiter zu stärken.</p> <p>Die Einschätzung der Stellungnahme, die Bahnhofstraße sei ein „Wohngebiet“ ist somit völlig unzutreffend.</p>
3.5	<p>1.2.2 Eine Nahversorgungsfunktion des Famila für die östlich gelegenen und - so wird behauptet - weiter wachsenden Wohngebiete, die angeblich derzeit keine Versorgungsstrukturen aufweisen, ist - entgegen der Annahme der Wirkungsanalyse - fernliegend und konzeptionell offenkundig nicht</p>	<p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die östlich vom Vorhabenstandort gelegenen Wohngebiete der Stadt Diepholz verfügen nicht „angeblich“ sondern faktisch derzeit über keine relevanten Nahversorgungseinrichtungen. Die Distanz zwischen diesen Wohnlagen und dem</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	beabsichtigt.	<p>geplanten Verbrauchermarkt beträgt zwischen ca. 400 m und 1.500 m und liegt damit überwiegend in einer für die Nahversorgung mit dem Rad oder fußläufig typischerweise zurückzulegenden Distanz (hierfür wird gemeinhin eine Wegstrecke von bis zu etwa 1.000 m angenommen).</p> <p>Die Nahversorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für dieses Wohngebiete ist somit unbestreitbar.</p>
3.6	<p>1.2.2.1 Dabei fällt bereits auf, dass die Annahme eines Wachstums des östlich des Zentrums befindlichen Wohngebiets nicht nur nicht begründet wird, sondern auch im Widerspruch zu den von der Wirkungsanalyse erhobenen Strukturdaten steht. In der Wirkungsanalyse wird dargelegt, dass die Bevölkerung im Landkreis Diepholz schwächer wächst als im Bundesgebiet insgesamt und dass das Landesamt für Statistik in Niedersachsen für den Landkreis Diepholz sogar von einem Rückgang der Einwohnerzahl um 2,6 % bis zum Jahr 2027 ausgeht.</p> <p><i>Vgl. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 8.</i></p> <p>Dass gerade das Wohngebiet östlich der Innenstadt von diesem Rückgang nicht betroffen sein sollte, wird nicht weiter dargelegt. Auch die Kritik an den Daten des Landesamts für Statistik in Niedersachsen als zu pessimistisch wirkt sich nicht auf die zukünftige Prognose des Wohngebiets aus. Denn die rückläufige Einwohnerentwicklung soll durch die zukünftige Zuwanderung Schutzbedürftiger aufgehalten werden - Insofern wird jedoch nicht prognostiziert, dass ggf. zugewanderte Schutzbedürftige gerade in dem Wohngebiet leben werden.</p> <p><i>Vgl. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 8.</i></p>	<p>Der weitere Ausbau der Wohnfunktionen östlich der Bahnlinie ist ein Ziel der Diepholzer Stadtentwicklung, nicht zuletzt auch angesichts der Tatsache, dass es andernorts an geeigneten Flächen für den Wohnungsbau mangelt.</p> <p>Für die Stadt Diepholz ist - wie nach aktuellen Prognosen nunmehr auch für den Landkreis Diepholz insgesamt - perspektivisch von einer wachsenden Einwohnerzahl auszugehen. Die Annahme einer Bevölkerungszunahme für die östlichen Diepholzer Wohngebiete steht somit keineswegs im Widerspruch zu den Aussagen der Wirkungsanalyse der GfK.</p> <p>Zudem bestätigt sich in den aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung die Einschätzung von GfK, dass die ursprünglichen Prognosen für den Landkreis zu pessimistisch waren.</p>
3.7	<p>1.2.2.2 Die Auffassung, den Bewohnern des Wohngebiets östlich des Planvorhabens stünden keine Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung, wird nicht näher ausgeführt und trifft nicht zu.</p> <p>Westlich der Bahnschienen, aber für die Bewohner des Wohngebiets problemlos erreichbar befindet sich ein Einkaufszentrum mit u. a. einem K+K-Markt, einem Hagebaumarkt und einem Tedi. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück wird zudem ein Netto-Markt betrieben. Diese Einzelhandelsbetriebe sind für die Bewohner östlich des geplanten Vorhabens ohne weiteres mit dem Aufwand erreichbar, den auch der Besuch eines Familia-Markts erzeugen würde.</p> <p><i>Vgl. auch die Darstellung der Versorgung des "übrigen Stadtgebiets" in der Wirkungsanalyse für einen</i></p>	<p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zurückzulegende Distanz aus dem Wohngebiet um den Triftweg zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (K+K Schömastraße sowie Netto Grafenstraße) beträgt zwischen ca. 1.000 m und 2.000 m und liegt daher zum weit überwiegenden Teil über den üblicherweise für die Nahversorgung anzunehmenden Distanzen von bis zu etwa 1.000 m. Somit stehen den Bewohnern östlich des Vorhabenstandortes nach üblichen Maßstäben keine Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung.</p> <p>Hingegen beträgt die Distanz zwischen diesen Wohnlagen und dem geplanten Verbrauchermarkt zwischen ca. 400 m und 1.500 m (gemessen ab geplanter Zuwegung vom Groweg; die</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 13.</i></p> <p>Eine Nahversorgungsfunktion des Vorhabens lässt sich damit nicht überzeugend begründen.</p>	<p>Distanz kann sich somit durch einen Zugang für Fußgänger und Radfahrer an der östlichen Grundstücksseite noch verkürzen) und liegt damit überwiegend in einer für die Nahversorgung mit dem Rad oder fußläufig typischerweise zurückzulegenden Distanz.</p> <p>Die Nahversorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für dieses Wohngebiete ist somit unbestreitbar.</p>
3.8	<p>1.3 Auch den kalkulatorischen Nachweis des Bestehens eines Nahversorgungsbetriebs führt die Wirkungsanalyse nicht. Hierfür wäre erforderlich, dass der prognostische Umsatz des Markts nicht mehr als 30-50 % der relevanten Kaufkraft im fußläufigen Bereich entspricht. Dieses Kriterium ist hier nicht erfüllt.</p> <p>1.3.1 Aus dem von der Wirkungsanalyse ermittelten Zahlenmaterial ergibt sich ein prognostizierter Umsatz des Vorhabens allein im periodischen Bedarf von 10,4 Mio. EUR.</p> <p><i>S. die Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 25.</i></p> <p>Dabei ist bereits die zugrunde gelegte Flächenproduktivität von nur 3.600, EUR/ m² (die Verkaufsfläche für periodischen Bedarf soll 2.900 m² betragen) zweifelhaft und wird in der Wirkungsanalyse nicht plausibel begründet. Die Wirkungsanalyse verweist zur Begründung des niedrigen prognostizierten Umsatzes auf die "aktuellen Leistungsdaten des</p>	<p>Der Einwand, „dass der prognostische Umsatz des Markts nicht mehr als 30-50 % der relevanten Kaufkraft im fußläufigen Bereich“ entsprechen dürfe, um das Bestehen eines Nahversorgungsbetriebes zu rechtfertigen, kann nicht nachvollzogen werden und ist methodisch unsinnig, da das Vorhaben nicht ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtet sein soll. Richtig ist hingegen, dass ein Lebensmittelmarkt typischerweise zwischen 30 % und 50 % der relevanten Kaufkraft in seinem Nahversorgungsbereich abschöpfen kann. Wird als fußläufiger Bereich das Gebiet innerhalb eines 750-m-Radius (Luftlinie, nicht tatsächliche Wegstrecke, die in diesem Ansatz bis zu etwa 1 km reicht) angenommen, so ergibt sich ein Gebiet von etwa 1,8 km², das von dem Nahversorger abgedeckt werden kann. Diepholz verfügt über eine durchschnittliche Einwohnerdichte von etwa 160 Einwohnern/km²; für die folgende Berechnung erstellen wir einen höheren Wert von 1.500 Ew./km², der in leicht verdichteten Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen, wie sie für Diepholz typisch sind, erreicht wird. Insgesamt besteht somit in dem Nahversorgungsgebiet ein Einwohnerpotenzial von 2.400 Einwohnern. Bei einem durchschnittlichen Ausgabepotenzial von etwa €2.700 im periodischen Bedarfsbereich errechnet sich in diesem Segment ein Nachfragepotenzial von etwa €6,5 Mio. p.a., von dem der Anbieter zwischen €1,94 (ca. 30 %) und €3,25 (ca. 50 %) abschöpfen kann. Das entspricht auch exakt den in der Wirkungsanalyse angenommenen Werten, bei denen der fußläufige Nahversorgungsbereich des Vorhabens 2.438 Einwohner mit einem Nachfragevolumen im periodischen Bedarfsbereich von €6,5 Mio. p.a. umfasst, von dem gemäß Marktanteilsberechnung €2,39 Mio. bzw. 36,5% durch das Vorhaben gebunden werden.</p> <p>Hinsichtlich der angenommenen Raumleistungen (jährlicher Umsatz je m² Verkaufsfläche; synonym: Flächenproduktivität) ist zunächst festzustellen, dass derzeit im periodischen Bedarfsbereich der Stadt Diepholz ein Durchschnittswert von 3.800 €/m² erreicht wird (Ein-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Diepholzer Einzelhandels und der relevanten Wettbewerbssituation".</p> <p><i>Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 25.</i></p> <p>Dabei wird innerhalb derselben Analyse für die Bestandsmärkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von Vorhaben innerhalb des gesamten Stadtgebietes von über 3.800,- EUR/m², in der Innenstadt sogar von gut 4.000,- EUR/m² zugrunde gelegt. Dies ergibt sich aus dem Quotienten der unterstellten Umsätze von 53,1 Mio. EUR gesamt/18,1 Mio. EUR Innenstadt und der Verkaufsfläche von 13.900 m² gesamt/4.400 m² Innenstadt.</p> <p><i>Zu den Werten vgl. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 14 f.</i></p> <p>Die hier tatsächlich anzunehmende Flächenproduktivität dürfte damit deutlich über 3.500,- EUR/m² liegen. Dass in der Übersicht 10 der Wirkungsanalyse diese geringe Umsatzerwartung sogar als „oberer Spannenwert“ bezeichnet wird,</p> <p><i>Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 25,</i></p> <p>löst weitere Zweifel an der methodischen Unbedenklichkeit der Wirkungsanalyse aus.</p>	<p>zelhandelsumsatz im periodischen Bedarf von €53,1 Mio. p.a. dividiert durch 13.900 m² Verkaufsfläche in diesem Segment). Dabei erreicht die Innenstadt, wie zutreffend bemerkt wird, eine im gesamtstädtischen Kontext etwas überdurchschnittliche Raumleistung von etwa €4.100, bedingt durch Anbieter mit strukturell höheren flächenbezogenen Umsatzleistungen wie Aldi, Apotheken und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Generell wird die erreichbare Raumleistung in Diepholz durch die bestehende Wettbewerbsintensität in Diepholz selbst, aber auch durch die Angebotsstrukturen in den umliegenden Gemeinden bestimmt.</p> <p>Für den geplanten Verbrauchermarkt nimmt GfK in den aktuellen Berechnungen eine Raumleistung im periodischen Bedarfsbereich in Höhe von 3.600 €/m² und für die Konzessionäre von 3.800 €/m² an. Das Vorhaben wird nach den aktuellen Berechnungen bei einer Gesamtumsatzleistung im periodischen Bedarfsbereich von €10,4 Mio. p.a. in Diepholz im Worst-Case zu Umsatzumverteilungen in Höhe von € 7,1 Mio. führen. Der ursprüngliche Umsatz auf der Bestandsfläche reduziert sich somit von €53,1 Mio. auf €46,0 Mio. Hieraus resultiert bei gleichbleibender Verkaufsfläche eine perspektivische Raumleistung im aktuellen Bestand von 3.300 €/m². Annahmegemäß liegt dann der geplante Verbrauchermarkt weiterhin mit 3.600 €/m² ebenso wie die Konzessionäre mit 3.800 €/m² deutlich über diesem Durchschnittswert. Es wird also dem gebotenen Worst-Case durchaus entsprochen. Eine höhere Flächenproduktivität ist vor diesem Hintergrund als unrealistisch zu bewerten.</p>
3.9	<p>1.3.2 Selbst die Richtigkeit der gutachterlich angenommenen niedrigen Flächenproduktivität unterstellt, ergibt sich keine Nahversorgungseigenschaft des Familia-Markts. Denn In der fußläufigen Umgebung besteht keine Kaufkraft für periodischen Bedarf von 35 Mio. EUR (bei Anwendung der 30 %-Regel) bzw. 21 Mio. EUR (bei Anwendung der 50 %-Regel). Die Kaufkraft im periodischen Bedarf im fußläufigen Einzugsgebiet, in der Wirkungsanalyse als Zone I bezeichnet, beträgt lediglich 6,5 Mio. EUR. Das Vorhaben ist damit als Nahversorgungsbetrieb ersichtlich nicht tragfähig.</p>	<p>Das Vorhaben ist nicht ausschließlich auf die Nahversorgung innerhalb eines fußläufigen Bereiches ausgerichtet, daher treffen die Anmerkungen nicht zu.</p>
3.10	<p>1.4 Die Ausführungen zur Umsatzumlenkung ergeben, entgegen dem Fazit der Wirkungsanalyse, <u>keine</u> städtebauliche Unbedenklichkeit des Familia-Markts. Das gilt sowohl bei der von der Wirkungsanalyse zu Unrecht angenommenen Verkaufsfläche im periodischen Bedarf von 2.900 m² und erst recht bei der tatsächlich anzunehmenden Verkaufsfläche von 3.187 m² im periodischen Bedarf.</p>	<p>Verwaltung und Rat der Stadt Diepholz haben das Gutachten GfK sowie eine Stellungnahme des GfK-Gutachters zu dem Gutachten von Lademann und Partner sorgfältig überprüft.</p> <p>Unter Zugrundelegung ihrer Ortskenntnisse kommen sie zu dem Ergebnis, dass das Gutachten GfK unter Anwendung der allgemein gelten-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>den Methoden und Regelungen erstellt und überzeugend ist. Deswegen sehen sie sich berechtigt, seine Erkenntnisse der Planung zugrunde zu legen. Die Stadt Diepholz sieht sich nicht verpflichtet, statt des von ihr eingeholten Gutachtens eines anerkannten Fachinstituts die Erkenntnisse anderer Gutachter ihrer Planungsentscheidung zugrunde zu legen. Dabei stützt sie sich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 30.03.2000 (1 K 2491/98, NST-N 2000, 194). In diesem Urteil hält das OVG die planende Gemeinde für berechtigt, zu schwierigen Zweifelsfragen ein externes Gutachten einzuholen. Die planende Gemeinde ist verpflichtet, dieses Gutachten unter Anwendung eigener Fachkunde zu prüfen. Kommt es nach Überzeugung der planenden Gemeinde zu nachvollziehbaren Ergebnissen, ist die planende Gemeinde berechtigt, es bei seiner Abwägung zu berücksichtigen.</p>
3.11	<p>1.4.1 Die in der Wirkungsanalyse enthaltene Modellrechnung (Übersicht 11) geht bei der Betrachtung des erwarteten Umsatzes von 10,4 Mio. EUR davon aus, dass er in Höhe von 2,39 Mio. EUR aus dem Nahbereich (Zone I) generiert wird; weitere 5,19 Mio. EUR sollen aus dem Stadtgebiet (Zone II) stammen. Hiervon werden wiederum 2,4 Mio. EUR aus der Innenstadt von Diepholz umverteilt. Dies entspricht einer Umverteilung von 13,3 %.</p> <p><i>Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 27 f.</i></p> <p>Da es sich bei der Innenstadt von Diepholz nach dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Diepholz um einen zentralen Versorgungsbereich handelt,</p> <p><i>s. Einzelhandelsgutachten "zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste" der Stadt Diepholz vom 25.05.2015/ 03.11.2015, S. 8,</i></p> <p>entsteht damit ein Kaufkraftabfluss aus einem zentralen Versorgungsbereich von 13,3 %. Zur Bewertung dieser Umverteilung beschränkt sich die Wirkungsanalyse auf die Behauptung, die unmittelbar zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen fokussierten sich nicht auf einzelne, heute bestehende Betreiber, sondern betreffen die größeren Anbieter insgesamt. Dabei sei nicht anzunehmen, dass eine Bestandsgefährdung eintrete.</p> <p><i>Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 30.</i></p>	<p>Die Berechnungen zur Kaufkraftabschöpfung (Wirkungsanalyse GfK, Übersicht 11: Kaufkraftabschöpfung) und zur Umsatzumverteilung (Wirkungsanalyse GfK, Übersicht 12: Umsatzumverteilung) werden hier in methodisch unzulässiger Weise verknüpft.</p> <p>Nicht von den beiden zitierten Werten der Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich und dem Stadtgebiet wird ein absoluter Anteil von €2,4 Mio. umverteilt, sondern von dem Gesamtumsatz in Höhe von €10,4 Mio.</p> <p>Das Vorhaben wird nach den aktuellen Berechnungen bei einer Gesamtumsatzleistung im periodischen Bedarfsbereich von €10,4 Mio. p.a. im zentralen Versorgungsbereich im Worst-Case zu Umsatzumverteilungen in Höhe von € 2,4 Mio. führen. Der ursprüngliche Umsatz auf der Bestandsfläche reduziert sich somit um 13,3% von €18,1 Mio. auf €15,7 Mio. Hieraus resultiert bei gleichbleibender Verkaufsfläche eine perspektivische Raumleistung im aktuellen Bestand von knapp 3.600 €/m².</p> <p>Daraus lässt sich keine Bestandsgefährdung ableiten, da derartige durchschnittliche Raumleistungen in bestehenden nicht ungewöhnlich sind.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.12	<p>1.4.2 Insbesondere bei einer Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs ist bereits bei einem Kaufkraftabfluss aus dem zentralen Versorgungsbereich von 7,9 % bis 8,8 % eine schädliche Auswirkung anzunehmen, da hierdurch eine nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eintritt.</p> <p><i>OVG NRW, Urteil vom 01.02.2010 - 7 A 1635/07-, juris; vgl. auch BVerwG; Beschluss vom 25.12.2009 - 4 B 25.09, juris.</i></p> <p>Auf eine solche Vorschädigung kommt es hier zwar nicht an, da dieser Schwellenwert durch die Umverteilung von 13,3 % erheblich überschritten wird. Es liegt jedoch nahe und wurde von der Wirkungsanalyse nicht geprüft, dass der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Diepholz bereits durch die Einzelhandelslage der Stadt mit dem bestehenden Netto-Markt/K+K-Markt im Osten sowie durch das großflächige E-Center im Nordwesten der Stadt massiv unter Druck steht.</p> <p>Dies wird durch die Darstellungen des Einzelhandelsbesatzes in Diepholz bestätigt. Die Wirkungsanalyse ermittelt für periodischen Bedarf eine Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt von nur 4.400 m², wobei sich im übrigen Stadtgebiet 9.500 m² Verkaufsfläche für periodischen Bedarf befinden. Lebensmitteleinzelhändler, die für den Fortbestand der Innenstadt wichtige Magnetbetriebe darstellen, dürften damit bereits vorgeschädigt sein. Mit der mehr als naheliegenden Möglichkeit, dass dieser</p>	<p>Der Einwendung liegt die Annahme zugrunde, dass es eine allgemeingültige Schwelle für die Annahme schädlicher Auswirkungen eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes auf die Versorgungsstruktur von Nachbargemeinden gäbe. Diese Auffassung ist nach Einschätzung der Stadt Diepholz unzutreffend. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 01.08.2002 (-4 C 5.01, E 117, 25, 32-) für das kommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB den Grundsatz aufgestellt, dass sich eine Gemeinde gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen kann. Wie der von ihm verwendete unbestimmte Rechtsbegriff „gewichtiger Art“ auszufüllen ist, überlässt das BVerwG den Tatsacheninstanzen (z.B. Beschluss vom 28.12.2005 – 4 BN 40.05 – BRS 69 Nr. 1). In dem vom Landkreis zitierten Beschluss vom 22.12.2009 (nicht 25.12.2009) lehnt das BVerwG eine Nichtzulassungsbeschwerde ab, mit der geklärt werden soll, ob es einen allgemein gültigen Schwellenwert gibt oder nicht. Auch das vom Landkreis zitierte Urteil des OVG Münster vom 01.02.2010 (7 A 1635/07, BRS 76 Nr. 87) kommt nicht zu einem anderen Ergebnis. Es verneint die von einem Verfahrensbeteiligten aufgestellte These, „dass bei Überschreiten einer bestimmten Verkaufs- und Geschossfläche schädliche Auswirkungen zu erwarten sind“ (Rn. 93). Daran anknüpfend hält es mit dem BVerwG eine Wertung des Einzelfalls für notwendig. Diese Weg beschreitet das Gutachten GfK. Die Stadt Diepholz hält es nach sorgfältiger Prüfung und unter Zugrundelegung ihrer Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten für überzeugend.</p> <p>Der Wettbewerbsintensität im periodischen Bedarfsbereich der Stadt Diepholz wird in der Wirkungsanalyse von GfK mehrfach thematisiert und spielt insbesondere bei der Umsatzerwartung des Vorhabens als auch in der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle.</p> <p>Gemäß GfK-Analyse betrifft die Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches durch eine Zunahme des Ladenleerstandes insbesondere den Kern der Diepholzer Innenstadt entlang der Fußgängerzone Lange Straße. Hier ist aber kein prägender Besatz im periodischen Bedarf anzutreffen, der nennenswert von Umsatzumverteilungen betroffen sein könnte. Vielmehr sind die Anbieter, die am ehesten im</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Effekt durch zusätzliche 2.900 m² Verkaufsfläche im periodischen Bedarf maßgeblich verstärkt wird, setzt sich die Wirkungsanalyse nicht auseinander.</p> <p>Gleichzeitig geht auch die Wirkungsanalyse selbst bereits von einer Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs aus, wenn sie feststellt, der Ladenleerstand habe in den letzten beiden Jahren erheblich zugenommen.</p> <p><i>Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 12.</i></p> <p>Insgesamt findet sich zu der Feststellung, es seien keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Diepholz zu erwarten, keine plausible Begründung. Eine Untersuchung der konkreten Auswirkungen hat offenbar nicht stattgefunden.</p>	<p>direkten Wettbewerb zu dem geplanten Verbrauchermarkt stehen, überwiegend in innerstädtischen Nebenlagen lokalisiert, die über eine Einzelhandelsnutzung hinaus für vielfältige Nutzungen aktiviert werden können (z.B. Büros/Praxen/Verwaltung, Wohnnutzungen). Selbst wenn der Fall eintreten sollte, dass Aldi, Combi oder den Geschäftsbetrieb einstellt, was aus den zu erwartenden Raumleistungen nach Realisierung des Famila-Marktes und unter Berücksichtigung der im Worst-Case zu erwartenden Umverteilungen nicht abzuleiten ist, sind keine dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>
3.13	<p>2. Der Bebauungsplan verstößt zudem gegen das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB. Diesbezüglich fasst sich die Wirkungsanalyse zu kurz, wenn sie Verstöße gegen das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot im Fazit der Stellungnahme abhandelt.</p> <p><i>Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK (vom 14.05.2018, S. 32 ff.</i></p> <p>Selbst wenn, wie von der Wirkungsanalyse angenommen, der grundzentrale Verflechtungsbereich das Einzugsgebiet für periodische Sortimente nicht "wesentlich" überschreitet, weil nämlich nur 27,1 % der periodischen Umsätze außerhalb des Gemeindegebiets generiert werden, und damit das Kongruenzgebot erfüllt wäre,</p> <p><i>vgl. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK vom 14.05.2018, S. 32,</i></p> <p>Ist jedenfalls das raumordnerische Integrationsgebot verletzt, vgl. Ziel 2.3., 05 Satz 1, 3 LROP-VO.</p>	<p>Die Wirkungsanalyse von GfK ist in vier Teile gegliedert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darstellung der Ausgangslage und der Aufgabenstellung sowie der methodischen Vorgehensweise 2. Darstellung und Analyse des standörtlichen Gegebenheiten, der lokalen und regionalen Einzelhandelssituation sowie des relevanten Nachfragevolumens 3. Darstellung des Vorhabens, seiner Umsatz-erwartung und der damit verbundenen erzielbaren/erforderlichen Marktanteile im Einzugsgebiet sowie der Umsatzumverteilungen zu Lasten der relevanten Wettbewerbsstandorte 4. Bewertung des Vorhabens und seiner möglichen Auswirkungen. <p>Diese Gliederung entspricht gängiger gutachterlicher Praxis und ist nicht zu bemängeln.</p>
3.14	<p>2.1 Der großflächige Lebensmittelmarkt wird nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage liegen. Zu Unrecht sieht die Wirkungsanalyse dieses Erfordernis als erfüllt an, weil der Standort unmittelbar an den Innenstadtbereich anschliesse, eine Versorgungsfunktion für umliegenden Wohngebiete wahrnehme und in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden sei.</p> <p><i>Vgl. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der GfK (vom 14.05.2018, S. 32.</i></p> <p>Nach der Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP 2017 stehen städtebaulich integrierte Lagen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit</p>	<p>GfK sieht den Vorhabenstandort, der sich an den zentralen Versorgungsbereich anschließt, mit seiner jetzigen Nutzung nicht bereits als vollständig integriert an. Jedoch sind die Voraussetzungen gegeben, dass der Vorhabenstandort bei entsprechender Entwicklung mit dem geplanten Verbrauchermarkt als Innenstadterweiterung Ost den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt erweitert und mit seiner Anziehungskraft auch das Entwicklungsziel der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und der Bahnhofstraße unterstützt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den zentralen Versorgungsbereichen. Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können noch „städtebaulich integriert“ sein, wenn sie sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegen“, diesen also funktional ergänzen. Je weiter der Standort aber im Einzelfall vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt.</p> <p><i>Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, September 2017, S. 48.</i></p> <p>Der geplante Familia-Markt ergänzt den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht, sondern tritt zu ihm in Konkurrenz und wird ihn schädigen. Anders als das Einzelhandelsgutachten Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz meint,</p> <p><i>Einzelhandelsgutachten "Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste" der Stadt Diepholz vom 25.05.2015/03.11.2015- S. 8</i></p> <p>Endet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in östlicher Richtung nicht erst an den Bahngleisen. Spätestens mit dem an der Kreuzung Bahnhofstraße/Schloßstraße befindlichen Orthopädieladen Bödeker findet der ZVB sein Ende. Besucher der Bahnhofstraße, die weiter nach Osten gehen, finden nach mehreren hundert Metern noch eine Versicherungsagentur (VGH Versicherungen), bevor sie mit den Bahngleisen auf eine endgültige städtebauliche Zäsur im Sinne einer Barriere treffen. Dass sich das Familia-Grundstück an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über diese mehrere hundert Meter große Lücke und über die Bahngleise hinweg „anschmiegt“, kann nicht angenommen werden. Erst recht ist keine Unterstützungsfunktion erkennbar.</p>	<p>ohnehin eine Planung entsprechend der Ausnahmeregelung gemäß Ziffer 2.3. 05 LROP 2017 vor, die die Einhaltung des Integrationsgebotes nicht erfordert.</p> <p>Dessen ungeachtet bleibt es Ziel der Stadt Diepholz, die Einbindung des Standortes und seines Umfeldes in die zentralen innerstädtischen Strukturen voranzutreiben.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Punkt 3.4 verwiesen.</p>
3.15	<p>2.2 Auch die raumordnerische Ausnahme vom Integrationsgebot nach Ziff. 2.3, 05 Satz 3 LROP-VO ist nicht anwendbar. Hierfür fehlt es bereits an dem Merkmal des räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung.</p> <p>Damit auch an städtebaulich nicht integrierten Vorhabenstandorten die Funktionen „Grundversorgung“ und "wohnrnahe Nahversorgung" der ortsansässigen Bevölkerung erfüllt werden können, müssen nicht integrierte Vorhabenstandorte zumindest in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung stehen. Die Funktion dieses Merkmals ist die Sicherstellung der Stabilisierung von Siedlungsstrukturen. Je umfassender und kompakter der räumliche Zusammenhang des Vorhabenstandortes mit Wohnbebauung ist, desto größer sind die wechselseitigen Stabilisierungseffekte.</p>	<p>Der Vorhabenstandort soll u.a. auch Nahversorgungsfunktionen für die östlich anschließenden, heute unterversorgten Wohngebiete der Stadt Diepholz übernehmen. Diese Wohngebiete sollen perspektivisch weiter ausgebaut werden, so dass der Standort in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der dortigen Wohnbebauung steht.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>fekte zwischen Vorhabenstandort und Siedlungskörper.</p> <p><i>Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, September 2017, S. 54.</i></p> <p>Hier ist nicht erkennbar, dass ein Familia-Markt in irgendeiner Form die vorhandenen Siedlungsstrukturen stabilisieren könnte. Die östlich der Bahngelände befindliche Siedlung ist ausreichend versorgt, eine „wohnnah“ Versorgung ist bereits jetzt gewährleistet.</p>	<p>Für die östlich der Bahn gelegenen Wohngebiete gibt es keine Nahversorgung innerhalb einer fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zurückzulegenden Distanz von weniger als 1.000 m. Die wohnnah Versorgung soll mit dem Familia-Markt erst hergestellt werden.</p>
3.16	<p>II Das bislang vorliegende Abwägungsmaterial erscheint überdies auch unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten in vielfacher Weise unzureichend und würde deshalb unter Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB zu nach § 214 BauGB beachtlichen Abwägungsfehlern führen. Darüber hinaus ist wahrscheinlich, dass der Bebauungsplan - würde er in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen und bekanntgemacht - an einem zu seiner Unwirksamkeit führenden sog. Ewigkeitsmangel leiden würde:</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Umweltbelange sind im Umweltbericht hinreichend dargelegt und in die Abwägung eingeflossen.</p>
3.17	<p>1. Die Stadt Diepholz hat unter Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB nicht hinreichend geprüft und dargelegt, warum es aus ihrer Sicht städtebaulich geboten ist, eine bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehende Fläche umzuwidmen und durch erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu versiegeln.</p> <p>1.1 Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden; nach dem Halbsatz 2 der Regelung sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den benannten Vorschriften sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB).</p> <p>In Konkretisierung des Vorgenannten gibt die erst im Jahr 2013 in das Baugesetzbuch eingefügte Vorschrift des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll, wobei der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten</p>	<p>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</p> <p>Auszug aus der Begründung:</p> <p><i>„Angesichts des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel ergeben sich heute vergleichsweise höhere Mindestanforderungen an die Flächengröße und –lage. Um im Sinne einer langfristigen Planung möglichst dauerhaft konkurrenzfähig sein zu können, ist z.B. eine komfortable Dimensionierung der Gänge sowie eine großzügigere Präsentation der Waren erforderlich. So wird heutzutage mehr Platz benötigt für die Bereiche Tiefkühlkost, Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) sowie Kaffee- und Getränke. Damit kann der zunehmenden Ausdifferenzierung der Konsumgewohnheiten der Verbraucher entsprochen werden. Zudem führt ein verändertes Mobilitätsverhalten der Verbraucher dazu, dass die überwiegenden Einkäufe unabhängig von der Erreichbarkeit des Marktes mit dem Pkw erledigt werden. Dieser Strukturwandel führt zu veränderten Ansprüchen bei der Flächengröße und Erschließung von Einzelhandelsprojekten, die in innerstädtischen Bereichen immer schwieriger zu erfüllen sind.</i></p> <p><i>Auch im vorliegenden Fall ist eine Ansiedlung in anderen städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gibt es keine Flächenpotenziale, die für die Ansied-</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Nach der Gesetzesbegründung bietet sich eine valide Ermittlung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, an.</p> <p><i>Vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 14.11.2012, BT-Drs. 17/11468, s. 12.</i></p> <p>Der planenden Gemeinde ist vor diesem Hintergrund zu empfehlen, jedenfalls im Rahmen des Umweltberichts ein gesondertes Kapitel zu formulieren, das sich dezidiert mit (nicht gegebenen) Möglichkeiten einer Innenentwicklung auseinandersetzt.</p> <p><i>Vgl. Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK-BauGB, 42. Edition (Stand: 01.08.2018), § 1a Rn. 8a.</i></p>	<p><i>lung des geplanten Verbrauchermarkts in Frage kommen würden.</i></p> <p><i>Mögliche Alternativstandorte wurden bereits im Jahr 2016 im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich geprüft.</i></p> <p><i>Es wurde geprüft, ob weitere ausreichend dimensionierte Flächen zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit entsprechenden Stellplatzflächen und Anlieferungsmöglichkeiten die Kriterien einer möglichst zentralen Lage im oder am zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz, einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch für den ÖPNV sowie von möglichst geringen Eingriffen in Natur und Landschaft erfüllen.</i></p> <p><i>In der Nähe des Innenstadtkerns konnten zwei Flächen identifiziert werden, die die genannten Kriterien teilweise erfüllen, so dass eine intensivere Auseinandersetzung mit den Grundstücken erfolgte.</i></p> <p><i>Als eine der zentrumsnahen Flächen wurde die Fläche des Marktplatzes zwischen den Straßen „Auf dem Esch“ und „Am Markt“ überprüft, die sich in städtischer Hand befindet. Diese Fläche steht nach Prüfung durch die Stadt für eine Bebauung jedoch nicht zur Verfügung, sondern soll weiterhin als Veranstaltungsfläche genutzt werden. Zudem ist diese Fläche auch nur teilweise versiegelt und verfügt an ihrem nördlichen und westlichen Rand über einen prägenden Baumbestand, der bei einer Bebauung mit großflächigem Einzelhandel stark beeinträchtigt würde, so dass sich die Fläche auch aus naturschutzfachlicher Sicht als nachteilig erweist.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurde das zentrumsnahe Grundstück zwischen Lappenberg und Mollerstraße geprüft. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wäre kein Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich. Als nachteilig erwies sich bei einer eingehenden Prüfung des Gebäudes jedoch u.a. die Struktur des Bestandsgebäudes, die mit der Ansiedlung von zeitgemäßem großflächigem Einzelhandel nicht vereinbar ist. Ein Abriss und Neubau auf dem Grundstück wurde ebenfalls überprüft, hierfür steht das Grundstück, das nicht im Eigentum der Stadt Diepholz liegt, jedoch nicht zur Verfügung.</i></p> <p><i>Da es sich bei der Fläche um mehrere Grundstücke und somit um mehrere Eigentümer handelt, stellt sich die zukünftige Entwicklung des Bereichs schwierig dar. Aus diesem Grund hat die Stadt Diepholz ihre Bemühungen zur Nutzung des Grundstücks am Lappenberg für großflächigen Einzelhandel ab dem Jahr 2016 noch einmal intensiviert. Zunächst wurde seitens der Stadt ein externer Moderator eingesetzt, um die</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Eigentümer zusammenzuführen. Im Jahr 2017 fanden schließlich mehrere Gespräche mit den Eigentümern und der Stadt Diepholz statt. Den Eigentümern wurde angeboten, gemeinsam ein Gesamtkonzept für großflächigen Einzelhandel zu erstellen, auf dessen Basis dann ein Bebauungsplan aufgestellt werden könnte. Parallel beauftragt die Stadt ein Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts. Da bisher keine finale Einigung mit den Eigentümern erzielt werden konnte, die Stadt Diepholz jedoch Planungssicherheit für die Fläche erlangen wollte, wurde den Eigentümern eine Frist bis zum Januar 2018 gesetzt, um eine Absichtserklärung zur gemeinsamen Entwicklung des Bereichs abzugeben. Diese Frist verstrich, obwohl Ende des Jahres 2017 ein Angebot eines Discounters mit konkreten Investitionsabsichten vorlag.</i></p> <p><i>Es muss also davon ausgegangen werden, dass eine Entwicklung der Fläche, auch im Falle konkreter Entwicklungsabsichten von externen Betreibern, zeitnah nicht zu realisieren ist.</i></p> <p><i>Bis Juli 2018 lag der Stadt Diepholz keine Absichtserklärung der Eigentümer vor. Die Fläche steht somit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.</i></p> <p><i>Weitere Flächen, die für eine Einzelhandlungsentwicklung der angestrebten Größenordnung ausreichend dimensioniert sind, stehen innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereiches nicht zur Verfügung, so dass auch Flächen in die Standortsuche einbezogen wurden, die sich an den zentralen Versorgungsbereich anschließen.</i></p> <p><i>Die vorliegende Fläche östlich des Bahnhofs erfüllt diese Anforderungen an eine Lage am zentralen Versorgungsbereich und ist aufgrund ihrer sehr guten verkehrlichen Anbindung, auch an den ÖPNV (Nähe zum ZOB und zum Bahnhof), und der Tatsache, dass sie zur Verfügung steht, hier alternativlos. Alternativstandorte, die in ihren Voraussetzungen mit dem gewählten Standort vergleichbar sind, existieren derzeit nicht.“</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, der bereits den Standort begründet hat.</p>
3.18	<p>1.2 An diesen Maßstab gemessen hat die Stadt Diepholz die Ermittlungs- und Begründungsvorgaben anlässlich einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Flächen für ihr Planvorhaben missachtet.</p> <p>Ausgehend davon, dass die Stadt Diepholz weniger</p>	Es wird auf 3.17 verwiesen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>als 17.000 Einwohner hat, wird an keiner Stelle in der Planbegründung oder im Umweltbericht als deren (ausgelagerter) Teil deutlich, warum zwingend eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche für ein – wie bereits oben dargelegt (I.) - deutlich überdimensioniertes Einkaufszentrum in Anspruch genommen und damit versiegelt werden muss.</p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht, S.3(<i>oben</i>),</p> <p>wird lediglich behauptet, es habe im Innenstadtkern kein geeigneter Standort identifiziert werden können, der für eine Ansiedlung des Vorhabens geeignet sei. Kein Hinweis findet sich hingegen darauf, welche Standorte im Innenstadtkern denn konkret in den Blick genommen worden sind und aus welchen Gründen sie im Ergebnis haben verworfen werden müssen. Eine solche detaillierte Prüfung hätte sich im vorliegenden Zusammenhang jedoch umso mehr aufdrängen müssen, als der Landkreis Diepholz - Fachdienst Bauordnung und Städtebau im Rahmen des Verfahrensstadiums der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf diesen Gesichtspunkt hingewiesen hat.</p> <p><i>Vgl. Schreiben des Landkreises Diepholz – Fachdienst Bauordnung und Städtebau (Az.: 63 DH 02304/2015/81) vom 03.09.2015, S. 5.</i></p>	
3.19	<p>2. Würde der Rat der Stadt Diepholz den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form als Satzung beschließen und bekanntmachen, so würde der Bebauungsplan hinsichtlich der bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegen die Vorgaben des § 1a Abs. 3 i, V, m, § 10 Abs. 3 BauGB verstoßen.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Sowohl die Standortsuche als auch die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplans bzw. im Umweltbericht hinreichend dargelegt und in die Abwägung eingeflossen.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert und werden ausgeglichen:</p> <p>Auszug aus der Begründung:</p> <p><i>Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild sind als Eingriffe zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen so weit wie möglich zu kompensieren. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine ausreichenden Möglichkeiten zum Ausgleich der eingriffsbedingten Auswirkungen. Mit den festgesetzten Pflanzflächen im Plangebiet werden in einer Größe von rund 0,34 ha neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, die zu einer Anreicherung der Struktur- und Artenvielfalt im Umfeld sowie Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Darüber hinaus wird auf diesen Pflanzflächen die Bodennutzung extensiviert, so dass ein Teilausgleich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild erzielt wird.</i></p> <p><i>Die weitere naturschutzfachliche Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche der Flächenagentur GmbH im Städtequartett in der sogenannten Poolfläche „Grünenmoor Vechta“.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Es handelt sich um eine Fläche im Südosten des Gemeindegebiets der Stadt Vechta mit einer Gesamtgröße von 1,88 ha, die wie das Eingriffsgebiet in der naturräumlichen Region Dümmer-Geestniederung im Vechtaer Moor liegt. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt rund 12,5 km.</i></p> <p><i>Auf der Ausgleichsfläche werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland im südlichen Flächenteil</i> • <i>Entwicklung von mesophilem Grünland im nördlichen Flächenteil sowie auf den Verwallungen aus dem Bodenaushub für die Feuchtbiotope</i> • <i>Anlage von zwei Stillgewässern im Feuchtgrünland mit Anpflanzung von Erlen, Eschen und Weidenfeuchtgebüsch</i> • <i>Extensive Nutzung der Grünländer mit Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel</i> <p><i>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichtes ausgearbeitet, auf die detaillierteren Aussagen dort wird verwiesen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Diepholz gesichert.</i></p>
3.20	<p>2.1 § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB gibt vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (ebenfalls) in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB).</p> <p>Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Dazu können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Var. 1) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (Var. 2).</p> <p>Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB können Ausgleichsflächen oder -maßnahmen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle</p>	Die Zitate aus dem BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbsatz 1 BauGB können die Ausgleichsflächen und -maßnahmen den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden, was nach dem Halbsatz 2 der Regelung auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gilt.</p> <p>Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 Var. 2 BauGB ist der Bebauungsplan durch die Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Nach der dazu ergangenen ständigen höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung soll die Verkündung den rechtsunterworfenen Bürger in die Lage versetzen, mit einem Blick zu erkennen, was geltendes Recht ist. Die jüngere Rechtsprechung hat diese allgemeinen Grundsätze auch im Hinblick auf festgesetzte Ausgleichsflächen und -maßnahmen für anwendbar erklärt.</p> <p><i>Vgl. nur VGH Kassel, Urteil vom 18.05.2017 - 4 C 2399/15.N -, juris Rn. 39 ff; OVG NRW, Urteil vom 11.10.2017 – 7 D 51/15.NE -, juris Rn. 22; Urteil vom 05.07.2018 – 7 D 11/16.NE -, juris Rn. 26 ff.</i></p>	
3.21	<p>2.2 Die Stadt Diepholz wird diesen Anforderungen gegenwärtig nicht gerecht. Zu ihren Gunsten ist zwar davon auszugehen, dass sie vorliegend von der Möglichkeit des § 1a Abs. 3 Satz 4 Var. 2 BauGB (sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen) Gebrauch gemacht hat. So teilt sie in der Planbegründung (S. 27) und im Umweltbericht (S. 21) mit, sie habe einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer der auf dem Gebiet der Stadt Vechta liegenden Poolfläche des "Grünenmoors Vechta" geschlossen. Es ist wohl auch grundsätzlich möglich und zulässig, dass eine planende Gemeinde Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitstellt, die außerhalb Ihres eigenen Gebiets liegen.</p> <p><i>Vgl. Dirnberger, in: Spannowksy/Uechtritz- BeckOK-BauGB, 42. Edition (Stand: 01.08.2018), § 1a Rn. 32.1</i></p> <p>Allerdings wird im Umweltbericht (S. 20) verlautbart, aus dem "Grünenmoor Vechta" sollten dem vorliegenden bebauungsplanbedingten Eingriff 8.350 m² zugeordnet werden; konsequenterweise findet sich im Umweltbericht (im Anhang auf S. 24) eine Karte mit der Zuordnungsentscheidung. Eingedenk dessen ist davon auszugehen, dass die Stadt Diepholz vorliegend eine sog. Zuordnungsfestsetzung nach Maßgabe von § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbsatz 2 BauGB treffen wollte, die allerdings nicht auf der Planurkunde ihren Niederschlag gefunden hat. Im Gegenteil findet sich auf der Planurkunde kein einziger</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Stadt Diepholz beabsichtigt nicht, die Ausgleichsmaßnahmen über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan zu regeln (siehe hierzu Auszug aus der Begründung unter der Abwägung zu Punkt 3.19).</p> <p>Sie macht von dem Recht Gebrauch, anstelle von Festsetzungen den Ausgleich über den städtebaulichen Vertrag (hier Durchführungsvertrag) sicherzustellen.</p> <p><i>„Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Dazu können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.“</i></p> <p>Im Umweltbericht wird redaktionell klarstellend berichtet, dass die im Umweltbericht dargestellte Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Flurstücks 20 der Flur 32 dem Eingriff im Rahmen des B-Plans 94 nicht zugeordnet sondern zugewiesen wird und für den Ausgleich dieses Eingriffs bestimmt ist.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinweis auf die als Ausgleichsflächen zugeordneten Flächen im "Grünenmoor Vechta". Dies macht den Bebauungsplan nicht nur abwägungs(ergebnis)-fehlerhaft - das Gewollte wurde nicht festgesetzt -, sondern wirft auch Bedenken hinsichtlich der Rechtswirkungen des Bebauungsplans und seiner zu erwartenden Verkündung im Lichte der vorstehend herausgestellten Grundsätze auf.</p>	<p>Da der Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss unterschrieben und somit wirksam wird und die Ausgleichsfläche bereits zur Verfügung gestellt wurde, ist die Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs gesichert.</p>
3.22	<p>Darüber hinaus ist unter dem Gesichtspunkt der von der Stadt Diepholz auf dem Gebiet der Stadt Vechta bereitzustellenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen an Hand der Planbegründung nicht ersichtlich, ob sich die Stadt Diepholz überhaupt mit etwaig berührten Interessen der Stadt Vechta befasst hat (vgl. § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 BauGB) und ob Ausgleichsmaßnahmen, die in einer Entfernung von rund 12,5 km zum Plangebiet (also dem Ort des Eingriffs) ausgeführt werden, überhaupt geeignet sind, die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu kompensieren (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG).</p>	<p>Wie im Umweltbericht dargelegt, basiert die Maßnahmenplanung für die externe Ausgleichsfläche auf dem naturschutzfachlich abgestimmten Pflege- und Entwicklungsplan Grünenmoor (BOHNE 2015), der u.a. die Umwandlung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen in extensiv genutztes Grünland, die Wiederherstellung von Feucht- und Nassgrünland sowie strukturverbessernde Maßnahmen wie die Anlage Stillgewässern und die Schaffung von Gewässerrandstreifen vorsieht. Dieser naturschutzfachlich abgestimmte Plan ist nach Einschätzung des Gutachters geeignet, die Eingriffe zu kompensieren.</p> <p>Die Stadt Vechta wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Ausgleichsfläche ist im Umweltbericht in Kartendarstellung ersichtlich, so dass die Stadt Vechta auch die Betroffenheit abschätzen konnte. Die Stadt Vechta hat keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche der Flächenagentur GmbH im Städtequartett. Hinter dem Namen „Städtequartett“ verbirgt sich eine seit 1994 bestehende Kooperation zwischen den niedersächsischen Städten Damme, Diepholz, Lohne und Vechta. Seit dem Jahr 2000 ist die Flächenagentur als GmbH im Handelsregister eingetragen. Eine der Hauptaufgaben der Flächenagentur GmbH ist der Ankauf von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu einem interkommunalen Kompensationsflächenpool ökologisch aufgewertet werden sollen. Diese Vorgehensweise der 4 Städte, die Eingriffsregelung über das Städtequartett in Form einer GmbH koordiniert und in einem naturschutzfachlichen Gesamtkonzept abzuwickeln, ist bundesweit vorbildlich. Die Stadt Vechta ist Mit-Gesellschafter der Flächenagentur. Insofern sind die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auch auf diesem Wege mit der Stadt Vechta abgestimmt.</p> <p>Da diese Vorgehensweise bei Eingriffskompensationen in den vier Städten allgemein bekannt ist, wurde dies in der Begründung nicht gesondert erläutert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.23	<p>3. Schließlich ist das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Abwägungsmaterial zur Thematik des Lärmimmissionsschutzes entgegen § 2 Abs. 3 BauGB als defizitär ermittelt zu bewerten.</p> <p>So wurde in der vorliegenden Schallimmissionsprognose nicht ermittelt - und zwar weder in der Ausgangsfassung vom 11.05.2015 noch in der aktualisierten Fassung vom 24.07.2018-, in welchem Umfang die geprüften Immissionsorte unabhängig vom Planvorhaben einer straßen- und schienenverkehrsbedingten Vorbelastung ausgesetzt sind. Diese Kritik betrifft insbesondere die Immissionsorte 01, 02 und 03, die an der Straße „Burslopp“ liegen und sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Diepholz sowie der mehrgleisigen Schienentrasse der Deutschen Bahn befinden.</p> <p>Da nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass sich die verkehrsbedingte Vorbelastung der genannten Immissionsorte schon aufgrund der starken Frequentierung der Bahntrasse an der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bewegt und sich die Immissionsbelastung durch das Planvorhaben infolge möglicher Reflexionswirkungen des Gebäudekörpers sowie des vorhabeninduzierten zusätzlichen Verkehrs weiter erhöht - was wiederum abwägungserheblich wäre,</p> <p><i>vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 25.04.2018 - 9 A 16.16 -, juris Rn. 85 ff. (zu den Grenzwerten einer lärmbedingten Gesundheitsgefährdung und dem daraus folgenden Gebot zur Anstellung einer Summenpegelbetrachtung), sowie OVG NRW, Beschluss vom 26.04.2018 - 7 B 1459/17.NE -, juris Rn. 13 ff. (zur Abwägungserheblichkeit) –</i></p>	<p>Zu 3.23</p> <p>Der Stellungnahme wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</p> <p>Gemäß der DIN 18005, Teil 1 ist jede Lärmart (Gewerbe-, Verkehrs- oder Sport-lärm) für sich alleine zu betrachten. Da an den Immissionsorten IO 01, IO 02 und IO 03 die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags und nachts gemäß TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Ist eine Berücksichtigung von Vorbelastungen aus Gewerbelärm gemäß TA Lärm nicht erforderlich. Belastungen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm sind gemäß TA Lärm keine Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm, hierbei würde es sich wenn dann ggf. um Fremdgeräusche handeln. Zudem kann aufgrund der deutlichen Einhaltung der TA Lärm an diesen Immissionsorten mit Beurteilungspegel von bis zu 39 dB(A) tags und 26 dB(A) nachts festgestellt werden, dass auch wenn die Belastungen an diesen Immissionsorten aus Verkehrslärm im Bereich 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen würde, sich die Gesamtlärmbelastung aus Gewerbe- und Verkehrslärm nicht beurteilungsrelevant verändert.</p> <p>Bezüglich Reflexionen am Gebäudekörper:</p> <p>Der vorgesehenen Gebäudekörper ist im Süden in einem Abstand von ca. 100 m zum östlichsten Gleis und im Norden in einem Abstand von ca. 70 m zum östlichsten Gleis vorgesehen. Zudem ist im Bebauungsplan eine maximale Höhe von 8,5 m (45,5 üNN) festgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen ist aus vorangegangenen Prüfungen davon auszugehen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen durch Reflexionen am Gebäudekörper ergeben. Dies wurde vom Lärmgutachter aus seiner Erfahrung bestätigt und es bestehen seitens der Stadt Diepholz keine Anhaltspunkte für eine gegenteilige Erkenntnis.</p> <p>Zum vorhabeninduzierten zusätzlichen Verkehr:</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH, 11.05.2015) wurden der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr geprüft und festgestellt, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben und zudem insbesondere an den Immissionsorten IO 01, IO 02 und IO 03 sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte aus Straßenverkehrslärm eingehalten werden. Durch die in der Stellungnahme (LAIRM CONSULT GmbH, 24.07.2018) berücksichtigten Umplanungen der gewerblichen Nutzung wurde die Verkaufsfläche deutlich re-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>durfte die Prognose nicht auf eine messtechnische Bestimmung der Vorbelastung verzichten und sich nur auf eine bloße Betrachtung am Maßstab der TA Lärm beschränken.</p> <p>Eine detaillierte Betrachtung gerade der schienenbedingten Lärmimmissionsbelastung wäre darüber hinaus vorliegend auch deshalb geboten gewesen, weil die Deutsche Bahn AG in ihrem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Schreiben vom 17.08.2015 darauf hingewiesen hat, dass künftig mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen sei; demzufolge hat die Deutsche Bahn AG die Anfertigung einer qualifizierten Lärmprognose empfohlen.</p>	<p>duziert, so dass die Aussagen aus der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH, 11.05.2015) zum B-Plan-induzierte Zusatzverkehr weiterhin Bestand haben, da aufgrund der geringeren Verkaufsfläche von einem geringeren Kundenaufkommen auszugehen ist.</p> <p><i>Zu „messtechnische Bestimmung der Vorbelastungen verzichten und sich nur auf eine bloße Betrachtung am Maßstab der TA Lärm beschränken.</i></p> <p><i>Eine detaillierte Betrachtung gerade der schienenbedingten Lärmimmissionsbelastungen...“:</i></p> <p>Gemäß den Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm dürfen Verkehrslärmimmissionen lediglich in besonderen Ausnahmesituationen messtechnisch erfasst werden, da die zu Berücksichtigenden mittleren Jahresbelastung sowie eine entsprechenden Berücksichtigung eines Prognose-Horizontes messtechnisch nicht möglich ist. Messtechnisch könnte lediglich eine Ist-Situation aufgenommen werden. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung für die Untersuchung von Verkehrslärm eine Prognose erforderlich.</p> <p>Aufgrund der großen Abstände zwischen dem Plangeltungsbereich und den Immissionsorten sind die Zusatzbelastungen aus Gewerbelärm an allen Immissionsorten unterhalb von 39 dB(A) tags und 26 dB(A) nachts. Zudem sind an den Immissionsorten auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke durch die Reflexionen am geplanten Gebäude keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten. Ebenso sind die Zunahmen aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant. Aufgrund dieser Ergebnisse sind auch zukünftige Veränderungen bzw. Steigerungen des Verkehrsaufkommens auf der Bahnstrecke unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans und somit für diesen nicht beurteilungsrelevant.</p>
--	---	---

Bürger D

4.	<p>1. Der angedachte Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, da insoweit ein Verstoß gegen das "Beeinträchtungsverbot" besteht.</p>	<p>Die Wirkungsanalyse von GfK kommt zu dem Ergebnis, dass Umsatzzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum/Innenstadt sowie des übrigen Stadtgebietes im periodischen Bedarfsbereich zu erwarten sind, bei den im Worst-Case auch Ge-</p>
----	--	---

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>schäftsaufgaben nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Hierdurch ist aber weder die Funktionsfähigkeit der Diepholzer Innenstadt gefährdet, die ohnehin deutlich stärker durch aperiodische Sortimente als den vom Vorhaben nicht beeinträchtigten periodischen Bedarfsbereich geprägt ist, noch die wohnortnahe Grundversorgung, die durch das Vorhaben in den östlichen Stadtgebieten von Diepholz sogar noch verbessert wird.</p>
4.1	<p>a) Dies ergibt sich daraus, dass die Darstellung oder Erweiterung eines "zentralen Versorgungsbereichs" nicht im völlig freien Ermessen der Standortgemeinde steht, sondern städtebaulich begründet sein muss. Ob weitere Flächen in einen vorhandenen zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können, hängt dabei u.a. von der Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich ab bzw. ob es zwischen dem vorhandenen und dem neu geplanten zentralen Versorgungsbereich eine Zäsur (auch größere "Lücken") gibt, die ein funktionelles Zusammenwachsen ausschließen.</p> <p>Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insoweit wird vollumfänglich auf die diesbezüglichen Ausführungen des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Schreiben vom 30.03.2017 (Az.: 303.3-21100/1.552) verwiesen, die sich u.a. genau mit dieser Fragestellung auseinandersetzt und hat dabei (S. 9) Folgendes ausgeführt:</p> <p><i>der Vorhabenstandort ist kein Bestandteil des angenommenen zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Diepholz und kann, wie im Folgenden dargelegt ist, auch nicht Teil der städtebaulich integrierten Lage im Sinne der Raumordnung sein.</i></p>	<p>Wir verweisen auf die Ausführungen unter Punkt 3.4.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht ohnehin eine Planung entsprechend der Ausnahmeregelung gemäß Ziffer 2.3. 05 LROP 2017 vor, die die Einhaltung des Integrationsgebotes nicht erfordert.</p> <p>Dessen ungeachtet bleibt es Ziel der Stadt Diepholz, die Einbindung des Standortes und seines Umfeldes in die zentralen innerstädtischen Strukturen voranzutreiben.</p>
4.2	<p>b) Ist der Standort nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches, dürfte ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot aufgrund der massiven Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbe- reiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt", verletzt sein.</p>	<p>Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot wird nicht gesehen.</p> <p>Die Wirkungsanalyse von GfK kommt zu dem Ergebnis, dass Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum/Innenstadt sowie des übrigen Stadtgebietes im periodischen Bedarfsbereich zu erwarten sind, bei den im Worst-Case auch Geschäftsaufgaben nicht ausgeschlossen werden können. Hierdurch ist aber weder die Funktionsfähigkeit der Diepholzer Innenstadt gefährdet, die ohnehin deutlich stärker durch aperiodische Sortimente als den vom Vorhaben nicht beeinträchtigten periodischen Bedarfsbereich geprägt ist, noch die wohnortnahe Grundversorgung, die durch das Vorhaben in den östlichen Stadtgebieten von Diepholz sogar noch verbessert wird.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.3	<p>2. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" fest. In diesem sind u.a. max. 3.220 m² Verkaufsfläche zulässig. Zulässig ist u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter-Markt mit max. 2.706 m² Verkaufsfläche, sowie ein Getränkemarkt mit max. 314 m² Verkaufsfläche. Die Summe aller nicht -nahversorgungsrelevanten -Sortimente darf 320 m² nicht überschreiten. Der Bebauungsplan setzt dabei große Baugrenzen fest, sowie u.a. eine max. Gebäudehöhe von 45,50 m üNN fest. Die vorhandene Geländeoberfläche liegt in diesem Bereich bei ca. 37 m üNN.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen sind unwirksam im Sinne der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts:</p> <p>a) Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 03.04.2008 entschieden, dass eine vorhabenunabhängige Kontingentierung der zulässigen Verkaufsflächen in einem Bebauungsplan unwirksam ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies damit begründet, dass hiermit das Tor geöffnet werde für ein sogenanntes "Windhundrennen" potenzieller Investoren und Bauantragsteller und eine derartige Festsetzung die Möglichkeit einschließt, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 03.04.2008. Az.: 4 CN 3.07, BVerwGE 131,86; BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, BauR 2013, 1812; OVG Münster, Urteil vom 04.04.2017. Az.: 100 44/J5.NE, juris</i></p> <p>Einer derartigen vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung kommt es gleich, wenn in dem Gebiet zwar nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einem bestimmten Sortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche zulässig sein soll, das Baugebiet von seiner Größe her jedoch mehrerer solcher Betriebe zulassen würde.</p> <p><i>vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.07.2011, Az.: 2 D 39/09.NE, BRS 78 Nr. 48</i></p> <p>Der Umstand, dass zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Grundstücke im Sondergebiet im Eigentum ein und derselben Person standen, ist ebenfalls unbeachtlich. Mit diesem Gesichtspunkt hat sich die Rechtsprechung bereits befasst. Hierbei ist Folgendes ausgeführt worden: „Zwar kann der Eigentümer nicht „mit sich selbst ein Windhundrennen veranstalten“. Auf die wandelbaren Eigentumsverhältnisse kommt es aber nicht an; denn der Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern allein städtebaulich-bodenrechtlich zu</p>	<p>Zu 2. Die Zitate der Bebauungsplanfestsetzungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2a): Nach der Rechtsprechung sind vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzungen unwirksam.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem es in seiner Rechtsnatur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur einen Vorhabenträger geben kann, - das Grundstück in der Verfügung des Vorhabenträgers liegen muss, - der Vorhabenträger sich über den Durchführungsvertrag verpflichtet, das Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. <p>Da sowohl der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag nur ein Vorhaben zulassen, ist ein Windhundrennen ausgeschlossen.</p> <p>Hierzu: <i>Beschluss vom 09.02.2011 - BVerwG 4 BN 43.10</i></p> <p><i>Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) jedoch ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (Urteile vom 3. April 2008 a.a.O. Rn. 18 und vom 24. März 2010 a.a.O. Rn. 24). Es genügt nicht, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - z.B. weil sie mit einem Vorhabenträger einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag geschlossen hat - davon ausgehen kann, dass im Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb verwirklicht werden wird. Gebiets- und vorha-</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>betrachten“</p> <p><i>vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009, Az.: 4 BN 63.09, BRS 74 Nr. 77; OVG Münster, Urteil vom 04.10.2010, Az.: 10 D 30/08. NE. NWVBl. 2010, 141</i></p> <p>Es ist daher jederzeit möglich, dass sich die bestehenden Eigentumsverhältnisse ändern und ein einheitliches Grundstück geteilt und an unterschiedliche Eigentümer veräußert wird.</p> <p><i>vgl. auch insoweit OVG Münster, Urteil vom 07.07.2011. Az.: 2 D 39/09.NE; BRS 78 Nr. 48</i></p>	<p><i>benbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sind nur dann identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs zulassen.</i></p> <p>Diese Bedingungen, dass nur ein Vorhaben zulässig ist, sind im vorliegenden Fall gegeben, da bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil dieses Bebauungsplans ist und somit auch die Verkaufsflächenangaben rechtskräftig werden.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Gemeinde bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Einzelhandelsprojekt zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und der BauNVO gebunden.</p>
4.4	<p>b)</p> <p>Die vorgenannte Rechtsprechung ist auch auf einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" zu übertragen. Auch hier besteht die Gefahr, dass (auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes) bei einem Eigentümerwechsel und nach einer Grundstücksteilung die vorgenannte Problematik (Windhundrennen) entsteht.</p> <p>Es stellt sich somit die Frage, ob durch die vorgenannten Festsetzungen ausgeschlossen ist, dass es gemeinsame Obergrenzen oder beschränkte Betriebsformen gibt, die für potentiell mehrere Eigentümer in Betracht kommen. Insoweit ist Folgendes zu berücksichtigen:</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, da</p> <p>ein Wechsel des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf. Diese wird die Zustimmung nur dann verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gefährdet ist und /oder die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nicht nachgewiesen werden kann. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, die Verpflichtungen und Bindungen evtl. weiteren Rechtsnachfolgern entsprechend weiterzugeben. Das gilt auch für die vom Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen zur Einhaltung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Betrieb des Verbrauchermarktes.</p> <p>Der Vorhabenträger ist nicht befugt, das Vertragsgrundstück ohne vorherige Zustimmung der Stadt an einen Dritten zu veräußern. Zur Prüfung, ob die Zustimmung nach Abs. 2 erteilt werden kann, ist der Stadt der entsprechende Vertrag in vollem Wortlaut und mit allen Anlagen vorzulegen. Die Stadt ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung des Vertrages durch den Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum gesichert ist.</p> <p>Des Weiteren gilt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan, der genau ein Vorhaben zulässt, auch nach Errichtung des Vorhabens Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleibt und somit auch in Zukunft nur dieses eine Vorhaben zulässt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.5	<p>aa) Für die vorgenannte Bewertung ist zunächst einmal in den Blick zu nehmen, was ein "Einkaufszentrum" im vorgenannten Sinne ist.</p> <p>Ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe -zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich in anderer Weise als in "gewachsen" darstellt. Für ein Einkaufszentrum ist dabei nicht zwingend ein zusammenhängender Gebäudekomplex ("unter einem Dach") erforderlich.</p> <p><i>vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 C N 3/07, BauR 2008. 1273</i></p> <p>Ein "gewachsenes" Einkaufszentrum setzt neben der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander in Erscheinung treten.</p> <p><i>vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.10.2013, Az.: 4 B 29/13, BRS 81 Nr. 93</i></p> <p>Dies kann z.B. eine gemeinsame Zufahrt und Stellplatzanlage sein, sowie sich wechselseitig ergänzende Sortimente. Ab welcher Verkaufsflächengröße bzw. ab welcher Anzahl von Betrieben ein Einkaufszentrum anzunehmen ist, ist in der Rechtsprechung noch nicht geklärt.</p> <p>Der VGH Mannheim hat in diesem Zusammenhang 1.433 m² Verkaufsfläche als nicht ausreichend qualifiziert (Beschluss vom 22.09.2005, Az.: 3 S 1061/04, BauR 2006, 489), das OVG Saarlouis (Beschluss vom 10.02.2009, Az.: 2 A 267/08, BRS 74 Nr. 8) hat 3643 m², das Verwaltungsgericht Saarland (Urteil vom 24.02.2010, Az.: 5 K 850/09, juris) sogar 2614 m² als ausreichender Verkaufsfläche qualifiziert. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz (Urteil vom 03.11.2011, Az.: 1 A 1027011 1, BauR 2012, 206) hat 3.360 m² Verkaufsfläche als „eher untere Grenze für ein Einkaufszentrum“ bezeichnet.</p> <p>Zwei Einzelhandelbetriebe dürften noch nicht als Einkaufszentrum zu qualifizieren sein. Das Oberverwaltungsgericht Weimar (Urteil vom 17.04.2007, Az.: 1 K 0 1127/03, BauR 2007, 1376 f.) hat ein Einkaufszentrum bestehend aus drei Betrieben bejaht. Bei den vorgenannten Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Saarland bzw. des Oberverwaltungsgerichts Koblenz ging es hingegen um die</p>	Die Zitate werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.6	<p>Ansiedlung von 6 Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>bb) Wie sich aus der vorgenannten Rechtsprechung ergibt, könnte bereits fraglich sein, ob die geringe Anzahl der Betriebe (untergeordnete Nebenbetriebe dürfen insoweit auf den Hauptbetrieb anzurechnen sein) ausreichend sind, damit vorliegend überhaupt ein Einkaufszentrum entsteht.</p> <p>Dies kann jedoch deshalb dahinstehen, da sich aus der vorgenannten Rechtsprechung ergibt, dass ein Einkaufszentrum auch aus mehreren selbstständigen Gebäuden bestehen kann. Da der Bebauungsplan nicht regelt, an welcher Stelle exakt die Betriebe entstehen sollen, ist somit nicht von vornherein ausgeschlossen, dass es zu dem vorbezeichneten "Windhundrennen" kommen kann. So wäre es nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, dass der Getränkemarkt z.B. im nördlichen Plangebiet errichtet wird oder aber im südlichen Plangebiet. Genau dies gilt es im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung zu verhindern. Durch den Bebauungsplan ist dies jedoch nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt im Zusammenspiel mit dem Bebauungsplan hinreichend die Anzahl der Einzelhandelbetriebe (ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie 3 Läden), deren Lage als auch deren maximale Größe bzw. Verkaufsfläche. Das genannte Beispiel ist somit nicht zutreffend.</p>
4.7	<p>3. Wie sich u.a. aus der Bebauungsplanbegründung ergibt, ist es nicht möglich, die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Es ist daher ein externer Ausgleich vorgesehen. Erstreckt sich jedoch der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auch auf Orte festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, bedarf es jedoch einer entsprechenden Verdeutlichung auch dieses Teils des Geltungsbereichs in der Schlussbekanntmachung.</p> <p><i>Vgl. OVG Münster, Urteil v. 05.07.2018, Az. 7B11/16.NE. zitiert bei Juris</i></p> <p>Diese Rechtsprechung ist auch auf den Offenlagebeschluss zu übertragen. Eine entsprechende Bekanntmachung ist vorliegend jedoch nicht erfolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nicht auf Orte festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Dies kann schon deshalb nicht der Fall sein, weil die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt werden.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 3.21 und 3.22 verwiesen.</p>
4.8	<p>4. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass grundlegende Bedenken an der Wirksamkeit des Bebauungsplanes, so dass angeregt wird, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nach Prüfung der Argumente und nach Abwägung aller Belange nicht gefolgt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Bürger E

<p>5.</p>	<p>Da die Stadt Diepholz das Planverfahren zur Ansiedlung des Famila Marktes wieder aufgenommen hat, möchte ich Ihnen zur weiteren Information eine aktualisierte Fassung des Verträglichkeitsgutachten für den Standort Diepholz zur Verfügung stellen.</p> <p>Diese wurde in unserem Auftrag durch das Planungsbüro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, bereits 2015 erstellt und war bereits in der vorherigen Version Teil des Bauleitplanes.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Verwaltung und Rat der Stadt Diepholz haben das Gutachten GfK sowie eine Stellungnahme des GfK-Gutachters zu dem Gutachten von Lademann und Partner sorgfältig überprüft.</p> <p>Unter Zugrundelegung ihrer Ortskenntnisse kommen sie zu dem Ergebnis, dass das Gutachten GfK unter Anwendung der allgemein geltenden Methoden und Regelungen erstellt und überzeugend ist. Deswegen sehen sie sich berechtigt, seine Erkenntnisse der Planung zugrunde zu legen. Die Stadt Diepholz sieht sich nicht verpflichtet, statt des von ihr eingeholten Gutachtens eines anerkannten Fachinstituts die Erkenntnisse anderer Gutachter ihrer Planungsentscheidung zugrunde zu legen. Dabei stützt sie sich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 30.03.2000 (1 K 2491/98, NST-N 2000, 194). In diesem Urteil hält das OVG die planende Gemeinde für berechtigt, zu schwierigen Zweifelsfragen ein externes Gutachten einzuholen. Die planende Gemeinde ist verpflichtet, dieses Gutachten unter Anwendung eigener Fachkunde zu prüfen. Kommt es nach Überzeugung der planenden Gemeinde zu nachvollziehbaren Ergebnissen, ist die planende Gemeinde berechtigt, es bei seiner Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Bezüglich der Stellungnahme, in der auf das Gutachten von Dr. Lademann und Partner verwiesen wird und mittels des das Gutachten von GfK angezweifelt wird, wird auf die Stellungnahme von GfK vom 28.12.2018 verwiesen, die dieser Abwägung als Anlage beigefügt ist und die sich die Stadt Diepholz nach vorangegangener Prüfung zu eigen macht.</p>
-----------	--	--

Anhang 1: Zeitungsartikel: „Flächenrecycling ist das Gebot der Stunde“

in die politische Bedeutung
 im Stadtrat für das
 "Familia" Projekt und
 immer wieder neue
 Wohnbauprojekte auf
 kostbaren Ackerböden

Handwritten initials and signature: *AB, H, J. 2/11*

des Wohnungswirtschaftsverbands GdW. In diesem habe ein vom GdW initiiertes Wettbewerbsentscheidungskonzept des seriellen Bauens ausgewählt wurde erfüllt sind die Angaben: Zwischen 2000 und quadratmeter Wohnfläche in den Bietern angegeben (ohne Grundstück und

und aber nicht der einzige nach ist auch, dass in Serie bauen wollen, sich lesland mit unterschiedlichen herumschlagen müssen sprechen sich die Immobilienhalb für eine Muster, welche die Möglichkeit erbringung bietet. Wie das so gehen kann, macht Dort hat die städtische Gesellschaft sagt im Sep-

Vier Fragen an: Marcus Herrmann, Beratungs- und Planungsunternehmen Arcadis

„Flächenrecycling ist das Gebot der Stunde“

Über Brachflächen, ihre Wiedernutzbarmachung und die Kooperation der Behörden

Sind Brachflächen, also ungenutzte frühere Wirtschaftsflächen, eine nennenswerte Alternative zum Ausweis neuer Baugebiete?

Das Recycling von Flächen ist das Gebot der Stunde – aus gesellschaftlicher und politischer Sicht. Viele Städte brauchen neuen Wohnraum und wollen neue Lebens- und Arbeitsformen ermöglichen. Gleichzeitig soll der Verbrauch von Flächen im Außenbereich – auf der „grünen Wiese“ – gestoppt werden. In Deutschland werden heute täglich Flächen neu versiegelt, die so groß wie 80 Fußballplätze sind. Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Bis zum Jahr 2050 will sie sogar das Verbrauchsziel „Netto-Null“ durch eine Flächenkreislaufwirtschaft erreichen. In den vergangenen 15 Jahren ist der Zuwachs versiegelter Flächen in Deutschland zwar deutlich zurückgegangen, liegt mit täglich 69 Hektar jedoch immer noch weit über dem Hinsparziel. Die Kommunen haben daher ein großes Interesse an der Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.

Wo liegen die größten Risiken bei der Wiedernutzbarmachung der Brachflächen?

Zum Beispiel können die Rückbaukosten erst einmal unklar sein, das Planungsrecht Lücken aufweisen, oder es gibt Natur- und Artenschutzbelange. Ein Haupt-

faktor: Innerstädtische Brachflächen sind oft stark kontaminiert. Der Boden und das Grundwasser sind belastet, es finden sich Schadstoffe in Mauerresten, oder es werden Emissionen bei Rückbau des Altbestands und Sanierung freigesetzt. Bei den Umwelt-sanierungsverfahren hat sich in den vergangenen Jahren sehr viel getan. Ein Beispiel für diese neuen Technologien ist das sogenannte In-Situ-Verfahren. Damit können Sie heute Schadstoffquellen sogar unter einem Supermarkt oder einem Wohngebäude sanieren. Allerdings werden umwelttechnische Vorgaben lautend detaillierter und strenger. Das spricht dafür, Sanierungen so schnell wie möglich anzugehen.

Wie rentabel ist das Flächenrecycling für Investoren?

Brachen in urbanen Gebieten bergen heute hohes Wertschöpfungspotential. Auf der ganzen Welt suchen viele Investoren nach Anlagemöglichkeiten. Die Immobilienpreise in Ballungszentren sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Mit der richtigen Technologie, dem entsprechenden Knowhow in Flächenrecycling und Immobilienentwicklung und einem solidem Projekt- und Stakeholder-Management lässt sich daher nahezu jede Industriebrache im urbanen Umfeld gewinnbringend entwickeln. Klar, der Rückbau und die Sanierung von Gebäuden und Untergrund kosten Geld. Bei Industrieanlagen lässt sich aber auch aus Wertstoffen vor Ort sogar Kapital für die

Revitalisierung generieren. Dafür erhält der Investor eine Liegenschaft in attraktiver Lage mit entsprechender Wertstabilität und Wertentwicklung. Er muss zwar die – im Vergleich zur grünen Wiese – deutlich höhere Miete bei den Interessenten mit Argumenten unterfüttern. Er hat sie aber auch, Gerade die Entwicklung ehemals wirtschaftlich genutzter Flächen bietet eine Reihe handfester Vorteile: Arbeitskräfte sind im lokalen Umfeld verfügbar, Behörden und Verwaltung stehen der Wiedernutzbarmachung der Brachflächen positiv gegenüber, Betriebsgenehmigungen sind vergleichsweise einfach zu erhalten, Baurecht ist vorhanden oder leicht zu erhalten.

Sind die Kommunen besonders interessiert daran, ihre Brachflächen Investoren zur Verfügung zu stellen?

Die Kommunen sind hier in einem Dilemma, das die Branche als Baulandparadoxon bezeichnet. Rein rechnerisch könnte die Mehrzahl der Kommunen ihren Baulandbedarf an Wohn- und Gewerbeflächen auf wiedernutzbaren Flächen decken. Diese sind jedoch dem Bedarf und der Nachfrage nicht immer angemessen. Die Kommunen, die in den seltensten Flächen selbst Eigentümer sind, haben kaum Möglichkeiten, die Bebauung einer ungenutzten innerstädtischen Brachfläche zu erzwingen. Generell sind in diesen Fällen Investoren mit der nötigen Kapitalausstattung höchst willkommen.

Die Fragen stellte Michael Psotta.