

Abwägungstabelle vom 05.02.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 "Groweg", Stadt Diepholz

Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“ der Stadt Diepholz im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. September 2018 um Antwort bis einschließlich 05.11.2018 gebeten.

Die Samtgemeinden Rehden (mit Schreiben vom 04.10.2018) und Barnstorf (mit Schreiben vom 05.10.2018) haben eine Fristverlängerung bis zum 20.11.2018 beantragt.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landkreis Diepholz – FD Bauordnung u. Städtebau	25. Oktober 2018
Industrie- und Handelskammer Hannover	2. November 2018
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	27. September 2018
Unterhaltungsverband Hunte / Wasser- und Bodenverband	26. September 2018
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	8. Oktober 2018
EWE Netz GmbH	2. Oktober 2018
Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	9. Oktober 2018
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	12. Oktober 2018
Ericsson Services GmbH	18. Oktober 2018
Deutsche Bahn AG	24. September 2018
GASCADE Gastransporte GmbH	8. Oktober 2018
Nowega GmbH	17. September 2018
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hannover	20. September 2018
Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	24. September 2018
Stadtwerke EVB Huntetal GmbH	14. November 2016
Wintershall Holding GmbH	23. Oktober 2018
Bischöfliches Generalsvikariat Osnabrück	11. Oktober 2018
E-Plus Gruppe	18. Oktober 2018
Stadtwerke EVB Hunetal GmbH	22. Oktober 2018

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

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112	24. Oktober 2018 und 30. Oktober 2018
Wintershall Holding GmbH	5. November 2018
Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH	26. Oktober 2018 und gleichlautende Stellung- nahme vom 5. November 2018
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	27. September 2018

Nachbargemeinden	
Samtgemeinde Rehden	19. November 2018
Samtgemeinde Barnstorf	14. November 2018
Samtgemeinde Altes Amt Lemförde	24. September
Stadt Vechta – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	01. Oktober 2018

Die folgenden Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Agentur für Arbeit Diepholz
- Polizeiinspektion Diepholz
- Beauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege, Herrn Tornow
- Staatliches Baumanagement
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement
- Handwerkskammer
- Kirchenkreisamt
- Bischöfliches Generalvikariat
- Amt f. regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Geschäftsstelle Sulingen
- LGLN Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Nienburg
- Nieders. Forstamt Nienburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr Geschäftsbereich Nienburg
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nds. Landvolke. V. Kreisverband Graftsch. Diepholz
- NLWKN Betriebsstelle Sulingen
- BUND Umweltzentrum Kreisgruppe Diepholz
- NABU Kreisverband Diepholz
- Westnetz GmbH Netzplanung, DRW-E-OP
- Erdgas Münster GmbH
- Stadt Lohne
- Klinik Diepholz

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

Anregungen und Hinweise

Landkreis Diepholz

1.1	<p>FACHDIENST KREISENTWICKLUNG – RAUMORDNUNG</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 beschlossen, den in der Zeit vom 04.11.2016 bis 05.12.2016 ausgelegten Entwurf zum o. g. B-Plan zu ändern und das Planaufstellungsverfahren fortzusetzen.</p> <p>Das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) hatte in seiner Funktion als Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 30.03.2017 zwar alle Verfahrensschritte zum Inkraftsetzen des o.g. B-Plans untersagt, da dieser sowohl gegen das sog. Kongruenzgebot gem. Abschnitt. 2.3 Abs. 03 Satz 2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) als auch gegen das sog. Integrationsgebot gem. Abschnitt 2.3 Abs. 05 Sätze 1 bis 3 LROP verstieß. In einem Änderungsbescheid vom 31.07.2018 hat das Ministerium allerdings in Abänderung seines Bescheides vom 30.03.2017 die Fortsetzung des Planaufstellungsverfahrens aufgrund der jetzt ausgelegten geänderten Entwurfsfassung zugelassen.</p> <p>Der o. g. Änderungsbescheid der Obersten Landesplanungsbehörde vom 31.07.2018 ist nicht gleichbedeutend mit einer abschließenden landesplanerischen Feststellung zur Vereinbarkeit dieser Planung mit den Zielen der Raumordnung und ersetzt nicht die raumordnerische Prüfung durch die zuständigen Landesplanungsbehörden im Rahmen der Planaufstellung (siehe auch letzter Absatz im o. g. Änderungsbescheid vom 31.07.2018).</p> <p>Der B-Planentwurf wurde in folgenden Punkten geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von einem Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan • Herausnahme des SO 2 für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel • Reduzierung der Verkaufsfläche im SO 1 von 3.700 m² auf 3.220 m² • Begrenzung der aperiodischen Sortimente im SO 1 auf max. 10 % (gem. Ziffer 2.3. 05 Satz 3 LROP 2017) und Ergänzung der Begründung zur Anwendung der Ausnahmeregelung • Ergänzung der Wirkungsanalyse und der Begründung hinsichtlich der Festsetzung zur Definition der Verkaufsfläche • Das Gebäude wird zudem um 180° gedreht und öffnet sich nun zum Bahnhof. Aufgrund des Wegfalls des Sondergebiets 2 entstehen ein höherer Grünanteil und weniger Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen 	<p>Zu 1.1 Raumordnung</p> <p>Die Zusammenfassung zum bisherigen Planungsablauf wird zur Kenntnis genommen.</p>
-----	---	---

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Planung.</p> <p>Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Diepholz hat zu prüfen, ob der B-Planentwurf mit den o. g. Änderungen nunmehr gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Maßgebliche zu prüfende Ziele der Raumordnung sind die Festlegungen aus dem aktuell gültigen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP). Hier insbesondere: Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 2 LROP (Kongruenzgebot) Abschnitt 2.3 Ziff. 04 (Konzentrationsgebot) Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Sätze 1 bis 3 (Integrationsgebot) Abschnitt 2.3 Ziff. 07 Satz 1 (Abstimmungsgebot) Abschnitt 2.3 Ziff. 08 (Beeinträchtigungsverbot)</p>	
1.2	<p>Abstimmungsgebot / Konzentrationsgebot Der o. g. B-Planentwurf entspricht dem Abstimmungsgebot sowie dem Konzentrationsgebot. Die Anforderungen an das Abstimmungsgebot werden durch das durchgeführte öffentliche Beteiligungsverfahren erfüllt. Die Anforderungen an das Konzentrationsgebot sind erfüllt, da der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes in der Stadt Diepholz liegt.</p>	<p>Zu 1.2 Abstimmungs-/ Konzentrationsgebot</p> <p>Die Hinweise zur Einhaltung des Abstimmungs- und Konzentrationsgebots werden zur Kenntnis genommen.</p>
1.3	<p>Integrationsgebot Der o. g. B-Planentwurf widerspricht dem Integrationsgebot. Die Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 3 LROP sind nicht gegeben. Aufgrund der Verletzung des Integrationsgebotes ist der o. g. B-Planentwurf nicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Integrationsgebot steht zudem der beabsichtigten Bauleitplanung im Sinne von § 14 Abs.1 ROG als Ziel der Raumordnung entgegen.</p> <p>Begründung: Das Integrationsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1 LROP legt fest: <i>"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)."</i></p> <p>Eine Bauleitplanung, die ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglichen soll, dessen Standort sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, stellt einen Verstoß gegen das Integrationsgebot dar.</p> <p>Für den Bereich des Sondergebietes ist festzustellen, dass als Hauptsortimente nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt werden, die somit als zentrenrelevant einzustufen sind. Das Integrationsgebot ist daher in diesem Fall anzuwenden.</p> <p>Dem Änderungsbescheid der Obersten Landesplanungsbehörde vom 31.07.2018, in dem festgestellt wird, dass das Integrationsgebot nunmehr eingehalten werde, ist zu widersprechen. Allerdings hat die Oberste Landesplanungsbehörde in ihrem o. g.</p>	<p>Zu 1.3 Integrationsgebot</p> <p>Die Hinweise zur Nichteinhaltung des Integrationsgebotes und zur Nichtanwendbarkeit der Ausnahmeregelung werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die folgenden Abwägungen unter 1.4 bis 1.9 verwiesen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Änderungsbescheid nicht festgestellt, dass das Vorhaben nunmehr in städtebaulich integrierter Lage liege, sondern dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nach Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 3 erfüllt seien. Auch dieser Feststellung wird im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme widersprochen.</p>	
1.4	<p><u>Keine integrierte Lage:</u> Auch bei der geänderten Planung liegt der Vorhabenstandort wie bei der alten Planung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am gleichen Standort.</p> <p>Die Stadt Diepholz hat zwar in einem Einzelhandelskonzept seinen zentralen Versorgungsbereich festgelegt und beschlossen. Darin integriert sie die gesamte Bahnhofstraße bis zum Bahnhof in den zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus attestiert sie der Vorhabenfläche östlich des Bahnhofs die städtebauliche Qualität eines "potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadterweiterung Ost".</p> <p>Bezüglich der Begründung, warum sich der Standort aus Sicht der Raumordnung dennoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, wird zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich auf den Untersagungsbescheid der Obersten Landesplanungsbehörde vom 30.03.2017 und hier insbesondere auf die ausführliche Begründung im Absatz 3 auf den Seiten 6 bis 13 des Schreibens verwiesen.</p>	<p>Zu 1.4 Keine integrierte Lage</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten wurde diesbezüglich redaktionell überarbeitet (→ Einzelhandelskonzept Stand 14.01.2019). Klarstellend wird nun darauf hingewiesen, dass der Standort <u>derzeit</u> mit seiner jetzigen Nutzung nicht bereits als integriert anzusehen ist.</p> <p>Bei dem Einzelhandelskonzept handelt es sich jedoch selbstverständlich um eine auf die Zukunft ausgerichtete Absichtserklärung. Die Voraussetzungen sind 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. Es handelt sich somit um einen perspektivisch integrierten Standort, für den aber derzeit die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nach LROP herangezogen werden kann.</p>
1.5	<p><u>Anforderungen an Zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt</u> Die Faktoren, die zu der landesplanerischen Feststellung geführt haben, dass der Vorhabenstandort aus raumordnerischer Sicht auch perspektivisch nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, haben sich nicht geändert. Daran ändert auch die um 180° gedrehte Gebäude-lage nichts. Der Vorhabenstandort befindet sich nach wie vor in sehr großer Entfernung (ca. 750m) zu der in Nord-Süd Ausrichtung angelegten Haupt-lage der Innenstadt. Die in Richtung Osten anschließende Bahnhofstraße erfüllt nach wie vor weder aktuell noch perspektivisch die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Typischerweise bietet ein zentraler Versorgungsbereich ein breites Spektrum von Waren zur Deckung des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfs an, ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote. Dieses "breite Spektrum" ist in der Bahnhofstraße auch nach der Eröffnung eines neuen Hotels nicht vorzufinden.</p> <p>Nach wie vor verdeutlicht die Länge der eigentlichen Fußgängerzone (rund 500 m) im Verhältnis zu der zu überwindenden Distanz zum Vorhabenstandort (rund 750m) ein deutliches Missverhältnis.</p> <p>Die Abgrenzung des von der Stadt Diepholz räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiches mit einer Dimension in Ost-West-Ausrichtung von rund 1.500m ist üblicherweise nicht einmal in großstädtischen Innenstadtlagen zu finden.</p>	<p>Zu 1.5</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 Bahnhofes/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>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht ohnehin eine Planung entsprechend der Aus-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die von der Stadt Diepholz beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfüllt nicht die nach aktueller Rechtsprechung anzuwendenden Anforderungen für einen zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Der nach wie vor "künstlich in die Länge gezogene" zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße kann nicht als Begründung herhalten, dass sich das Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage befindet.</p>	<p>nahmeregulation 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>Der zentrale Versorgungsbereich in der vorgegenommenen Abgrenzung berücksichtigt diese Entwicklungsperspektive.</p>
1.6	<p><u>Kein "Anschmiegen" an den zentralen Versorgungsbereich:</u> Ein "Anschmiegen" an den zentralen Versorgungsbereich - aus städtebaulicher oder aus funktionaler Sicht - ist ebenfalls nach wie vor nicht erkennbar.</p> <p>Das "Anschmiegen" an zentrale Versorgungsbereiche setzt nach der aktuellen Rechtsprechung voraus, dass sich das geplante Einzelhandelsgroßvorhaben dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen muss, wofür es räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen dürfte, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Darüber hinaus muss das neue Vorhaben einen Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches leisten.</p> <p>In der Innenstadt befinden sich aktuell für den periodischen Bedarf Verkaufsflächen von rund 4.400qm (vgl. GfK Kap. 3.3, S. 14). Wenn nun durch das neue Vorhaben an dem geplanten Standort für den periodischen Bedarf eine Verkaufsfläche von 2.900qm hinzukommt, dann kann bei einer Relation von 66% nicht von einer "Unterordnung" des neuen Vorhabens die Rede sein.</p> <p>Auch die von der GfK prognostizierte Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf aus den Innenstadtlagen zugunsten des neuen Vorhabens in Höhe von 2,4 Mio. € pro Jahr oder 13,3% verdeutlicht, dass das neue Vorhaben gegenüber der Innenstadtlage keine Ergänzungsfunktion wahrnimmt sondern eine Wettbewerbssituation entstehen würde.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.5 verwiesen.</p> <p>Das Vorhaben ordnet sich dem zentralen Versorgungsbereich unter, da es weder räumlich noch funktionell einen Umfang annimmt, mit dem es gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Dies wird insbesondere an den folgenden Zahlen deutlich.</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>
1.7	<p><u>Keine Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung gem. Abschnitt 2.3 Abs. 05 Satz 3 LROP:</u> Die Oberste Landesplanungsbehörde hat in ihrem o. g. Änderungsbescheid vom 31.07.2018 nicht festgestellt, dass das Vorhaben nunmehr in städtebaulich integrierter Lage liegt. In Unkenntnis der lokalen städtebaulichen Situation der Stadt Diepholz hat die Oberste Landesplanungsbehörde lediglich festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nach Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 3 erfüllt seien.</p>	<p>Zu 1.6</p> <p>Es ist zutreffend, dass die Oberste Landesplanungsbehörde in Ihrem Änderungsbescheid nicht davon ausgeht, dass sich das Vorhabengebiet derzeit in einer städtebaulich integrierten Lage befindet.</p> <p>Zudem ist es zutreffend, dass die Behörde festgestellt hat, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot sind.</p> <p>Dabei ist nicht davon auszugehen, dass dies in Unkenntnis der lokalen städtebaulichen Situation der Stadt Diepholz geschehen ist, da die Stadt Diepholz der Behörde umfangreiche Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt hat und darüber hinaus in persönlichen Gesprächen das Projekt und die örtliche Situation</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dieser Feststellung ist zu widersprechen. Die sog. Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot legt fest: <i>"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 von Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist (...)."</i></p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass das geänderte Sortimentskonzept des Vorhabens zwar nunmehr den Regelungen in Satz 3 entspricht, da es einen Verkaufsflächenanteil von weniger als 10% für aperiodische Sortimente vorsieht.</p> <p>Ebenso befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Auch kann vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnbebauung sowie aufgrund der in einem Siedlungsentwicklungskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Diepholz zugute gehalten werden, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit (perspektivischer) Wohnbebauung steht.</p> <p>Alle anderen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Abs. 05 Satz 3 LROP sind für das Vorhaben jedoch nicht erfüllt:</p> <p>Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach Satz 3 basiert nicht auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes. Eine ausschließlich auf das Ansiedlungsvorhaben beschränkte Bauleitplanung erfüllt nicht die Anforderungen an eine städtebauliche Konzeption. Das letzte vom Rat der Stadt Diepholz verabschiedete städtebauliche Konzept für den Einzelhandel datiert aus Mai 2015. Auf dieses Konzept bezieht sich auch der Änderungsbescheid der Obersten Landesplanungsbehörde vom 31.07.2018.</p> <p>Ziel dieses Konzeptes war es ausschließlich, eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorzunehmen und eine Sortimentsliste (Diepholzer Liste) zu erstellen. Das Einzelhandelskonzept legte die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches bis an den Bahnhof heran. Ferner attestiert es einem Gebiet östlich des Bahnhofs die städtebauliche Qualität als sog. "potenzieller zentraler Versorgungsbereich Innenstadterweiterung Ost". Das Konzept wählte den Standort ja gerade nicht außerhalb sondern innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, indem es dem Vorhabenstandort</p>	<p>on in Diepholz vorgestellt hat.</p> <p>Die Ausführungen zur sogenannten Ausnahmeregelung sowie zu den aus Sicht des Landkreises eingehaltenen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Annahme wird widersprochen. Grundlage der Planung und damit auch der Anwendung der Ausnahmeregelung ist das vom Rat der Stadt Diepholz als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelsgutachten (Stand Mai 2015).</p> <p>Wie bereits unter Punkt 1.4 dargelegt, wurde das Einzelhandelskonzept redaktionell überarbeitet und klargestellt, dass es sich bei dem Vorhabenstandort zum jetzigen Zeitpunkt allein aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht um einen integrierten Standort handeln kann. Dies wurde durch die Oberste Landesplanungsbehörde erkannt, so dass im Änderungsbescheid die Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung als erfüllt angesehen wurden.</p> <p>Die Annahme, dass das Konzept den Standort innerhalb einer integrierten Lage wähnte, trifft nicht zu (s.o. und 1.4).</p> <p>Da es sich bei städtebaulichen Entwicklungskonzepten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB alleine dem Namen nach um auf die zukünftige Entwicklung ausgerichtete Konzepte handelt, die einen beabsichtigten Zustand in der Zukunft darlegen, kann das Konzept die Anwendung der Ausnahmeregelung begründen. Um dies zweifelsfrei darzulegen, wurde das Konzept entspre-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>eine Lage innerhalb bzw. mindestens "angeschmiegt" an den zentralen Versorgungsbereich attestierte (wenn auch fehlerhaft, wie oben dargelegt). Das Konzept konnte somit gerade nicht begründen, warum das Vorhaben in einer nicht städtebaulich integrierten Lage die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmereglung erfülle.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Diepholz entspricht zudem nicht den in der Begründung zum LROP formulierten Mindestanforderungen an ein städtebauliches Konzept. Ein städtebauliches Konzept muss sich lt. Begründung zum LROP u. a. mit der Frage auseinandersetzen, inwiefern im zentralen Ort ohne die Verwirklichung des Vorhabens die Gefahr eines Versorgungsdefizites besteht. Spätestens bei der Bewertung dieser Fragestellung hätte sich herausgestellt, dass auch ohne das neue Vorhaben keinesfalls die Gefahr eines Versorgungsdefizites für den zentralen Ort bestünde. Das der Bauleitplanung zugrunde liegende GfK Gutachten (Mai 2018) attestiert der Stadt Diepholz eine Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich von 119. Auch die räumliche Verteilung des Lebensmittel Einzelhandels außerhalb der Innenstadtlage lässt nicht auf eine Nahversorgungslücke im Stadtgebiet Diepholz schließen.</p>	<p>chend überarbeitet und redaktionell ergänzt.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten (Mai 2018) wurde hinsichtlich der Nahversorgungssituation in Diepholz ergänzt. Demnach ergibt sich, dass der Großteil des Kernstadtgebietes einen Nahversorger in maximal 1 km Fahrdistanz in Anspruch nehmen kann. Zugleich bestehen auch Nahversorgungslücken. Östlich der Bahntrasse könnte die Nahversorgung vorrangig durch den Familienmarkt erfolgen.</p> <p>Die Auffassung des Landkreises Diepholz, dass die Anwendung von Ziffer 2.3 05 Satz 3 LROP 2017 nur zulässig sei, wenn im zentralen Ort ohne die Verwirklichung des Vorhabens die Gefahr eines Versorgungsdefizites bestehe, teilt die Stadt Diepholz nicht. Eine solche Voraussetzung für die Anwendung von Satz 3 ist im Gesetzeswortlaut nicht enthalten. Richtig ist lediglich, dass die Begründung zu Ziffer 2.3 05 Satz 3 des LROP (Blatt 114) die Forderung des Gesetzestextes wiederholt, die von Satz 3 ermöglichte Ausnahme von Satz 1 auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes zulässig sein kann. Dass die Ausnahme aber voraussetzt, dass im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, ergibt sich aus dem Gesetzestext nicht. Die Begründung verlangt lediglich, dass sich das Konzept mit der Frage auseinanderzusetzen hat, inwiefern im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht. Diese Auseinandersetzung ist in der Neufassung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt. Im Übrigen ist die Stadt Diepholz der Auffassung, dass sie bei der Ausübung ihrer Planungshoheit nur an die gesetzlichen Regelungen gebunden ist. Die Begründung der gesetzlichen Regelungen in der nicht amtlichen Erläuterung könnten allenfalls dann Abwägungsmaterial darstellen, wenn sie der Ausfüllung eines vom Gesetz verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffes dienen. Das ist hier nicht der Fall.</p>
1.8	<p>Alternative Standorte</p> <p>Weiterhin stehen einer Ansiedlung des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage weder städtebauliche noch siedlungsstrukturelle Gründe entgegen.</p> <p>Mit dem Flurstück 13 in der Flur 14 (Marktplatzgelände) befindet sich ein Grundstück im Eigentum der Stadt Diepholz, das sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadtlage -zweifellos in städtebaulich integrierter Lage -befindet (rund 100 m zur Fußgängerzone). Das Gelände ist städtebaulich spätestens nach dem verkehrsberuhigten Umbau der Kreuzung "Bremer Eck" ideal an die unmittelbare Innenstadtlage fußläufig angebunden. Auch verkehrlich ist der Standort über die Straße "Auf dem Esch" (vormals B 51) sehr gut an ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden.</p>	<p>Zu 1.8</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 setzt den Marktplatz als Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ fest und steht einer Bebauung dieser Fläche entgegen.</p> <p>Die Schlussfolgerung, dass die reine Existenz eines (städtischen) Grundstücks in ausreichender Größe in integrierter Lage dafür sorgt, dass weder städtebauliche noch siedlungsstrukturelle Gründe einer Ansiedlung dort entgegenstehen, ist falsch.</p> <p>Das Marktplatzgelände der Stadt Diepholz steht für eine Einzelhandelsentwicklung nicht zur</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Größe des Flurstückes (rund 25.000qm) hält den Flächenanforderungen des Vorhabens stand. Das geplante Sondergebiet am Standort hinter dem Bahnhof weist dazu im Vergleich eine Flächengröße von rund 18.000qm auf, die aufgrund der Verkleinerung des Vorhabens und des Wegfalls des SO 2 nicht voll ausgeschöpft würde.</p> <p>Das Marktplatzgelände wird einmal im Jahr für vier Tage als Veranstaltungsgelände des Diepholzer Großmarkts genutzt. Ansonsten ist das Gelände weitestgehend ungenutzt. Warum diese Fläche nach Prüfung der Stadt nicht zur Verfügung steht, geht aus der Begründung zum B-Planentwurf nicht hinreichend hervor. Es wird lediglich gesagt, dass die Fläche weiterhin als Veranstaltungsfläche genutzt werden solle. Dies genügt nicht als städtebauliche Begründung für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 3 LROP. Der Marktplatz als Veranstaltungsfläche ist in der Stadt Diepholz nicht alternativlos.</p> <p>Weiterhin argumentiert die Stadt, dass die Fläche nur teilweise versiegelt sei. Dazu sei angemerkt, dass die projektierte Fläche östlich des Bahnhofs überhaupt nicht versiegelt ist und dennoch als Projektfläche in die Auswahl kam.</p> <p>Als weitere Begründung führt die Stadt Diepholz aus, dass nördlich und am westlichen Rand des Grundstücks ein prägender Baumbestand sei, der durch ein derartiges Vorhaben gefährdet wäre. Der in der Begründung angesprochene Baumbestand bliebe allerdings von den Planungen völlig unberührt. Auf dem Gelände stehen über 17.000 qm freie Fläche zur Verfügung -ohne prägenden Baumbestand. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Bestätigung der Annahme, dass der Baumbestand gefährdet sei und daher das Gelände aus naturschutzfachlicher Sicht ungeeignet wäre, fehlt zudem. Weitere Gründe gibt die Stadt nicht an, so dass keinesfalls die Voraussetzungen bestehen, aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen eine Ansiedlung des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage ausschließen zu können.</p>	<p>Verfügung. Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde, beabsichtigt die Stadt Diepholz die weitere Nutzung als Marktplatz.</p> <p>Für den Marktplatz der Stadt Diepholz gilt der Bebauungsplan Nr. 11 (1. Änderung). Er setzt Fläche für den Gemeinbedarf mit der konkreten Zweckbestimmung „Marktplatz“ fest. An diese Festsetzung ist die Stadt Diepholz gebunden, solange sie nicht verändert wird.</p> <p>Dabei kommt es auch nicht darauf an, wie oft und wofür das Grundstück genutzt wird. Klarstellend wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Grundstück wie folgt über die angenommenen vier Tage als Veranstaltungsgelände hinaus genutzt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frühjahrsmarkt mit Trödelmarkt (1x im Jahr á 3 Tage) - Großmarkt (1x im Jahr á 4 Tage) - Zirkusveranstaltungen (2-4x im Jahr) - Puppentheater (1-2 x im Jahr) - Go-Kart Übungsplatz (Mindestens 1-2x im Monat) - Stadtfest mit Streetfood-Festival (2018 á 3 Tage) - Berufsmesse ab 2019 (1x im Jahr á 3 Tage) - Tag des Motorsports (2018 – weitere Veranstaltungen sind geplant) - Hymer-Oldtimer-Wohnmobil-Treffen (Pfungsten) - Zeltveranstaltungen von Dritten (in den vergangenen Jahren u.a. Bockbierfest, Silvesterveranstaltungen, Abi-Zelt-Party) - Darüber hinaus wird der Marktplatz auch als Parkfläche bei Innenstadtveranstaltungen genutzt. <p>Um die Ausnahmeregelung anzuwenden, ist es nicht erforderlich darzulegen, dass oder ob die Marktplatzfläche „ausreichend“ genutzt wird. Es ist auch nicht relevant, ob die Nutzung als Veranstaltungsfläche alternativlos ist. Allein entscheidend ist die Planungshoheit der Stadt Diepholz, den Marktplatz als Veranstaltungsfläche zu erhalten.</p> <p>In den letzten Jahren gab es mehrere Anfragen von Projektentwicklern zur Bebauung des Marktplatzes. Diesbezüglich wurde seitens der Politik nie ein Aufstellungsbeschluss gefasst.</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 Anliefermöglichkeiten die Kriterien einer möglichst zentralen Lage im oder am zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz, einer guten</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>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. Der Hinweis, dass der Marktplatz nur zum Teil versiegelt ist, dient somit dem Vergleich mit der zweiten untersuchten Fläche, die bereits voll versiegelt ist. Die projektierte Fläche östlich des Bahnhofs wurde ausgewählt, da in der Innenstadt keine Fläche zur Verfügung steht - nicht weil sie unversiegelt ist.</p> <p>Ob die Fläche von 17.000 m² tatsächlich ausreichend wäre, um einen Markt in der beabsichtigten Größe mit Stellplatzanlage sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen, kann an dieser Stelle offen bleiben. Das gewählte Plangebiet hat eine Größe von ca. 22.600 m². Auf eine nähere Untersuchung oder eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur eventuellen Beeinträchtigung kann zudem an dieser Stelle verzichtet werden, da bereits andere wichtige Gründe (s.o. Planungshoheit der Stadt) gegen eine Nutzung des Marktplatzes sprechen. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Hier heißt es nun, dass der Baumbestand voraussichtlich beeinträchtigt wäre.</p> <p>Weitere Gründe sind nicht erforderlich. Die Stadt Diepholz kommt im Rahmen ihrer Planungshoheit zu dem Schluss, dass das Marktplatzgelände weiterhin für Veranstaltungen zur Verfügung stehen soll.</p>
1.9	<p><u>Zusammenfassung:</u> In der Summe bleibt -auch unter Beachtung der o. g. Planänderungen- festzuhalten, dass der Standort weder zur städtebaulich integrierten Lage zählt noch die Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 3 LROP Anwendung finden kann. Damit ist das Integrationsgebot verletzt und steht der beabsichtigten Bauleitplanung im Sinne von § 14 Abs.1 ROG als Ziel der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Zu 1.9</p> <p>Zur städtebaulich integrierten Lage wird auf Punkt 1.4 verwiesen, zur Anwendung der Ausnahmeregelung auf Punkt 1.6 verwiesen.</p> <p>Auf die Einhaltung des Integrationsgebotes kommt es hier nicht an, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich auf die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes stützt. Zur Richtigkeit der Anwendung der Ausnahmeregelung wird auf Punkt 1.5 verwiesen.</p>
1.10	<p>Kongruenzgebot Der o. g. B-Planentwurf widerspricht dem Kongruenzgebot und ist daher nicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aufgrund der Verletzung des Kongruenzgebotes steht dieses zudem der beabsichtigten Bauleitplanung im Sinne von § 14 Abs.1 ROG als Ziel der Raumordnung entgegen.</p> <p>Begründung: Das Kongruenzgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP legt fest:</p> <p><i>"In einem Mittel-oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenz-</i></p>	<p>Zu 1.10</p> <p>Zu Kongruenzgebot:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit einem Umsatzanteil des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich von 27,1% bewegt sich die Umsatzgenerierung aus Kaufkraft, die durch außerhalb der Stadt Diepholz lebende Kunden repräsentiert wird, unter dem im LROP 2017 formulierten Grenzwert von 30%. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p> <p>Zu Begründung:</p> <p>Die Zitate und Erläuterungen aus dem LROP werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

	<p><i>raum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)".</i></p> <p>Zur Frage was unter "wesentlich" zu verstehen ist, legt das LROP in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5 fest:</p> <p><i>"Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde".</i></p> <p>Das Kongruenzgebot besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den maßgeblichen Verflechtungsbereich des Vorhabenstandortes nicht wesentlich überschreiten darf. Der Verflechtungsbereich für periodische Sortimente beschränkt sich auch bei Mittelzentren auf deren grundzentralen Verflechtungsbereich und somit auf deren Stadt-bzw. Gemeindegebiet.</p> <p>Eine wesentliche Überschreitung des Einzugsgebietes läge gem. LROP für das o. g. Vorhaben auf jeden Fall vor, wenn mehr als 30% des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes Diepholz erzielt würde. Das bedeutet allerdings im Umkehrschluss nicht, dass in jedem Fall keine wesentliche Überschreitung vorliegt, wenn dieser Wert leicht unterschritten würde. In diesem Fall unterliegt die Bewertung einer raumordnerischen Einzelfallprüfung.</p> <p>Im Hinblick auf das Kongruenzgebot prognostiziert das überarbeitete GfK Gutachten "Familia Diepholz - Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan" vom 14.05.2018, dass 27,1 % des periodischen Gesamtumsatzes durch Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes erzielt wird.</p>	<p>Gutachterlich wurde ermittelt, dass maximal 27,1 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches erzielt werden. Der Wert bleibt damit unter dem Schwellenwert von 30% des LROP.</p> <p>Es ist richtig, dass gemäß der Begründung zum LROP 2017 ein Vorhaben auch bei einer Unterschreitung der 30 % Schwelle nicht in jedem Fall raumverträglich sein muss. Einen Hinweis auf die Erforderlichkeit und den eventuellen Untersuchungsrahmen/-umfang einer raumordnerischen Einzelfallprüfung wird in der Begründung zum LROP 2017 nicht benannt.</p> <p>In der Begründung zum LROP 2017 wird die Möglichkeit einer wesentlichen Beeinträchtigung auch bei Unterschreitung des Schwellenwertes mit der Abhängigkeit von der räumlichen Lage des Vorhabens und der regionalen Versorgungsstruktur begründet. In der Begründung zum LROP (2017) heißt es hierzu weiter: „Eine Raumunverträglichkeit kann sich insbesondere auch dann ergeben, wenn wesentliche Kaufkraftanteile eines benachbarten Kongruenzraumes abgezogen werden und so die einzelhandelsbezogene Funktionsfähigkeit eines Zentralen Ortes gefährdet wird, weil keine ausreichende Tragfähigkeit für eigene (ggf. noch nicht vorhandene) Versorgungsangebote mehr gegeben sind. Diese Sachverhalte können im Rahmen des Kongruenzgebotes nicht angemessen bewertet werden. Sie sind im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Ziffer 08 näher zu prüfen, da hier die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte explizit zu den Schutzgütern gehört.“</p> <p>Somit wird der Anregung einer sogenannten raumordnerischen Einzelfallprüfung nicht gefolgt. Die Prüfung folgt gemäß der Begründung des LROP im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes.</p>
--	---	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus dem o. g. GfK-Gutachten geht zudem hervor, dass die derzeitige Einzelhandelszentralität der Stadt Diepholz im periodischen Bedarfsbereich bei rund 119 liegt. Das bedeutet, dass sich schon heute der Umsatz des periodischen Bedarfs zu einem wesentlichen Teil von außerhalb des Stadtgebietes rekrutiert. Das GfK-Gutachten bezeichnet diesen Wert allerdings selbst als "tendenziell unterzeichnet", so dass die aktuelle Abschöpfungsquote aus den Umlandgemeinden tendenziell höher liegen dürfte.</p> <p>Das GfK-Gutachten bleibt nur wenige Prozentpunkte unter dem im LROP festgelegten Schwellenwert von 30%, so dass insgesamt -vor dem Hintergrund der auch ohne das o. g. Vorhaben erreichten Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich in Diepholz nicht von einem unwesentlichen Kaufkraftabfluss von außerhalb des Stadtgebietes ausgegangen werden kann, sondern dieser als "wesentlich" im Sinne der Festlegungen im LROP-Entwurf zu bewerten ist.</p> <p>In der Begründung des LROP-Entwurfes zum Kongruenzgebot ist hierzu folgendes erläutert:</p> <p><i>"Hinsichtlich der Kaufkraftströme von außerhalb des Kongruenzraumes sind auch solche Kaufkraftanteile relevant und zu berücksichtigen, die bereits ohne das zu beurteilende Vorhaben in der Ansiedlungsgemeinde gebunden waren, hier zu Umsätzen führen und in der Prognose auf das zu beurteilende Einzelhandelsgroßprojekt umgeleitet werden. Diese Kaufkraftzuflüsse sind dem Kaufkraftanteil von außerhalb des Kongruenzraumes zuzurechnen. "</i></p> <p>Die Feststellung, dass eine im Sinne des LROP "wesentliche Überschreitung" des Kaufkraftabflusses von außerhalb der Stadtgrenzen erfolgt, wird zusätzlich durch folgende Bewertung unterstützt:</p> <p>In Kap. 6.2 "Kaufkraftabschöpfung" geht das GfK-Gutachten davon aus, dass das Vorhaben folgende Kaufkraft abschöpft: Zone 1 +2 (Stadtgebiet): 7,58 Mio € Zone 3 (zzgl. 10%ige Potenzialreserve): 2,82 Mio € Gesamt: 10,4 Mio €</p> <p>Das ergibt dann den von GfK prognostizierten Kaufkraftabfluss von außerhalb der Stadtgrenzen in Höhe von 27,1 %.</p> <p>In Kap. 6.3 "Umverteilungseffekte" geht GfK von folgenden Umsatzanteilen aus: Stadtgebiet: 7,1 Mio € Gemeinden Barnstorf, Lemförde, Reden, Steinfeld, Wagenfeld: 2,2 Mio € Übriges Einzugsgebiet / Rückgewinnung abfließender Kaufkraft: 1.09 Mio € Gesamt: 10,4 Mio €</p> <p>Das ergibt dann einen Anteil der Umsatzumverteilung von außerhalb der Stadtgrenzen in Höhe von 31,6 %.</p>	<p>Der im GfK-Gutachten angenommene Einzelhandelsumsatz im Diepholzer Einzelhandel wird in Hinblick auf die gebotene Worst-Case-Betrachtung unterzeichnet. Hieraus resultiert auch eine unterzeichnete Einzelhandelszentralität, die bei Fortschreibung des Diepholzer Einzelhandelsumsätze in den letzten Jahren nach Auskunft von GfK relativ konstant bei ca. 130 liegen dürfte.</p> <p>Die genannte Leistungskennziffer des Diepholzer Einzelhandels (Zentralität) ist zudem für die Beurteilung des Vorhabens nachrangig, da es hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes ausschließlich um die Prüfung des konkreten Vorhabens geht.</p> <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass Einzelhandelszentralität der Stadt Diepholz, gemessen an den von CIMA 2006 (Zentralität von 164) und GfK 2015 (aktualisiert 2016) (Zentralität von 130) ermittelten Werten, in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist und für ein Mittelzentrum in ländlicher Umgebung nicht auf einem ungewöhnlich hohen Niveau liegt. Der Zentralitätsverlust in den vergangenen Jahren ist entsprechend der aktuellen Wirkungsanalyse (GfK) vor allem auf die in den Umlandgemeinden realisierten Einzelhandelsvorhaben und die damit eingetretene Wettbewerbsverschärfung zurückzuführen und damit auch Ausdruck der heute deutlich verbesserten Versorgungssituation in den umliegenden Gemeinden.</p> <p>Verwaltung und Rat der Stadt Diepholz haben das Gutachten GfK sorgfältig überprüft. 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 und eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1-3 zu verneinen. 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>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die von der GfK prognostizierte Umsatzumverteilung allein ist zwar nicht grundsätzlich geeignet, die Umsatzherkunft einzig dem Einzugsgebiet außerhalb der Stadtgrenzen zuzuordnen. Auch die Umsätze in den Gemeinden außerhalb der Stadtgrenze von Diepholz setzen sich ja zum Teil aus Umsätzen von außerhalb deren Gemeindegrenzen zusammen. Allerdings deutet die hohe Einzelhandelszentralität der Stadt Diepholz im periodischen Bedarfsbereich von 119 darauf hin, dass in der Summe aus Diepholz keine Kaufkraft in diese Gemeinden abfließt, sondern Diepholz im Gegenteil Kaufkraft von diesen generiert. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Umsätze in den Umlandgemeinden im Wesentlichen nicht aus der Kaufkraft der Stadt Diepholz resultieren. Insofern ist davon auszugehen, dass die von der GfK prognostizierte Umsatzumverteilungsquote von außerhalb der Stadtgrenzen in Höhe von 31,6 % auch dem Kaufkraftabfluss von außerhalb der Stadtgrenzen entspricht.</p>	<p>Die rechnerische Umsatzumverteilung der rechnerischen Kaufkraftabschöpfung gegenüberzustellen und hieraus ein Überschreiten des Schwellenwertes für die Einhaltung des Kongruenzgebotes abzuleiten, ist methodisch falsch. Hierbei wird nicht berücksichtigt, dass ein Teil der Umsatzumverteilung, die an Standorten außerhalb der Stadt Diepholz erfolgt, durch die Einwohner der Stadt Diepholz bewirkt wird. Das ist in dem Umverteilungsposten „Rückgewinnung abfließender Kaufkraft“ enthalten. Einwohner der Stadt Diepholz kaufen mit Realisierung des Vorhabens weniger an Standorten außerhalb der Stadt ein. Das führt zu Umverteilungen außerhalb der Stadt, ist aber keine Kaufkraft, die aus Gebieten außerhalb der Stadt abgeschöpft wird.</p>
1.11	<p><u>Zusammenfassung:</u> Aus der raumordnerischen Bewertung der dem B-Plan zugrunde liegenden Wirkungsanalyse lässt sich eine Vereinbarkeit des B-Plans mit dem Kongruenzgebot nicht herleiten. Die Kaufkraftabschöpfung des für das Vorhaben erforderlichen Umsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (Stadtgebiet Diepholz) ist als wesentlich im Sinne des Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 2 und 5 LROP zu bewerten. Damit ist das Kongruenzgebot verletzt und steht der beabsichtigten Bauleitplanung im Sinne von § 14 Abs.1 ROG als Ziel der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Zu 1.11: Dieser Schlussfolgerung wird aufgrund der ihr zugrunde liegenden falschen Methodik nicht gefolgt. Gutachterlich wurde ermittelt, dass maximal 27,1 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches erzielt werden. Der Wert bleibt damit unter dem Schwellenwert von 30% des LROP. Gemäß der Begründung zum LROP 2017 wird im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes abschließend geprüft, ob „wesentliche Kaufkraftanteile eines benachbarten Kongruenzraumes abgezogen werden und so die einzelhandelsbezogene Funktionsfähigkeit eines zentralen Ortes gefährdet wird, weil keine ausreichende Tragfähigkeit für eigene (ggf. noch nicht vorhandene) Versorgungsangebote mehr gegeben sind.“ Eine Prüfung im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes ist erfolgt. Im Übrigen wird auf die Abwägung unter 1.12 verwiesen.</p>
1.12	<p>Beeinträchtigungsverbot</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP legt fest:</p> <p><i>"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden."</i></p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot hat die Aufgabe, ausgeglichene Versorgungsstrukturen zu schützen. Wesentliche Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP ist verletzt, wenn ein Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der o.g. einzelnen Komponenten ausge-</p>	<p>Zu 1.12: Die Zitate und Erläuterungen aus dem LROP werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>glichener Versorgungsstrukturen führt. Im Hinblick auf das o. g. Vorhaben muss die Untere Landesplanungsbehörde prüfen, ob durch das Vorhaben Versorgungsstrukturen in zentralen Orten so beeinträchtigt werden, dass der raumordnerisch zugewiesene Versorgungsauftrag nicht mehr erfüllt werden kann bzw. verbrauchernahe Versorgung wesentlich beeinträchtigt wird. Ein besonderes Augenmerk liegt somit auf der von GfK in Kap. 6.3 des o. g. Gutachtens prognostizierten Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf. Der für das Vorhaben prognostizierte Umsatz im aperiodischen Sortimentsbereich ist so gering, dass er für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes keine Relevanz hat. Nach GfK werden folgende Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarf zugunsten des geplanten Vorhabens prognostiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus der Diepholzer Innenstadt 2,4 Mio € oder 13,3% des dort festgestellten Umsatzes. • Aus dem übrigen Diepholzer Stadtgebiet 4,7 Mio € oder 13,4% des dort festgestellten Umsatzes • Aus Barnstorf 0,6 Mio € oder 3,0% des dort festgestellten Umsatzes • Aus Lemförde 0,3 Mio € oder 1,4% des dort festgestellten Umsatzes • Aus Rehden 0,3 Mio € oder 4,6% des dort festgestellten Umsatzes • Aus Steinfeld 0,5 Mio € oder 2,3 % des dort festgestellten Umsatzes • Aus Wagenfeld 0,5 Mio € oder 2,4% des dort festgestellten Umsatzes. <p>Die GfK hat die Umsatzumverteilungen nach eigener Aussage im Gutachten durch eine „komplexen Modellrechnung“ ermittelt. Den Versuch einer näheren Erläuterung dieser Modellrechnung macht der Gutachter nicht. Wie GfK zu den berechneten Umsatzumverteilungsprognosen aus den jeweiligen Nachbargemeinden kommt ist daher nicht nachvollziehbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lt. Gutachten basiere die Modellrechnung auf den Daten zum unterstellten Brutto-Umsatzes des Vorhabens, • der -an anderer Stelle des Gutachtens erläuterten- Kaufkraftstrom-Modellrechnung sowie, • den relevanten „Einzelhandelssituationen“ in den betrachteten Standortlagen in Diepholz und den relevanten Umlandgemeinden. 	<p>Das Vorgehen des Gutachters bei Wirkungsanalysen wird in Kapitel 0.2 Methodische Hinweise der Wirkungsanalyse hinreichend erläutert und entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Weitere Erläuterungen erfolgen im Zusammenhang mit den jeweiligen Ausführungen, u.a. zur Abgrenzung des Einzugsgebietes, zur Kaufkraftabschöpfung und zur Umsatzumverteilung.</p> <p>Der Rat der Stadt Diepholz hat das Gutachten GfK unter Anwendung seiner eigenen Ortskenntnis sorgfältig überprüft. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die Prognose des Gutachtens, der geplante Markt werde weniger als 30 % seines Umsatzes außerhalb des Stadtgebietes Diepholz erzielen. An eine solche Prognose knüpft Ziffer 2.3 03 Satz 5 die Vermutung, dass keine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1-3 gegeben ist. Diese Vermutung hält der Rat der Stadt Diepholz nach sorgfältiger Prüfung und aufgrund eigener Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten für richtig und überzeugend. Er sieht daher keine Berechtigung oder Verpflichtung, von der gesetzlichen Regel abzuweichen.</p>
1.13	<p>Anmerkungen Beeinträchtigungsverbot <u>Hierzu ist folgenden anzumerken:</u> Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung differenziert den prognostizierten Kaufkraftabfluss nicht getrennt nach den jeweiligen Nachbargemeinden und deren zentralen Orten sondern unterscheidet lediglich zwischen den Einzugsgebieten der Zonen 1 bis 3. Inso-</p>	<p>Zu 1.13</p> <p>Den Anmerkungen zum Beeinträchtigungsverbot wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Stellungnahme erfolgten Berechnungen sind methodisch nicht geeignet, den komplexen Sachverhalt der zu erwartenden Kauf-</p>

	<p>fern wird nicht deutlich, in welcher Form diese Modellrechnung bei der Ermittlung der Umverteilungsquoten aus den Nachbargemeinden nützlich sein konnte, außer dass sie der Annäherung an das Verhältnis zwischen Brutto-Umsatz des Vorhabens und Umsatzanteil von außerhalb der Stadtgrenzen (Zone 3 zzgl. 10%ige Potenzialreserve) dient. Bei der Bewertung der relevanten Einzelhandels-situationen in Relation zum geplanten Vorhaben ergeben sich zudem Unschlüssigkeiten, die das GfK-Gutachten nicht auflöst: Nachvollziehbar wäre eine Formel, nach der Umsatzumverteilungen aus den Nachbargemeinden umso höher ausfallen, je geringer die Entfernung zum Vorhabenstandort ist. Korrespondierend müsste eine größere Verkaufsfläche pro Einwohner (Indikator für Leistungsfähigkeit des Einzelhandels) zu einer geringeren Umsatzumverteilungsquote führen. Die GfK kommt in ihrer Umsatzumverteilungsprognose aber zu genau gegenteiligen Ergebnissen wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nachbargemeinde</th> <th style="text-align: left;">Entfernung zum Vorhabenstandort</th> <th style="text-align: left;">Verkaufsfläche pro Einwohner</th> <th style="text-align: left;">Von GfK prognostizierte Umsatzumverteilung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Barnstorf</td> <td>15 km</td> <td>0,47 m²</td> <td>0,6 Mio € / 3,0%</td> </tr> <tr> <td>Lemförde</td> <td>17 km</td> <td>0,61 m²</td> <td>0,3 Mio € / 1,4%</td> </tr> <tr> <td>Rehden</td> <td>8 km</td> <td>0,24 m²</td> <td>0,3 Mio € / 4,6%¹</td> </tr> <tr> <td>Steinfeld</td> <td>14 km</td> <td>0,50 m²</td> <td>0,5 Mio € / 2,3%</td> </tr> <tr> <td>Wagenfeld</td> <td>19 km</td> <td>0,77 m²</td> <td>0,5 Mio € / 2,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Folgende Vergleiche aus der obigen Tabelle verdeutlichen die Unschlüssigkeit der prognostizierten Ergebnisse:</p> <p>Rehden / Lemförde: Rehden ist etwa als halb so weit vom Vorhabenstandort entfernt und verfügt über eine weniger als halb so leistungsstarke Einzelhandelsstruktur wie Lemförde, dennoch wird aus beiden Gemeinden die gleiche Umsatzumverteilung in Höhe von 0,3 Mio € prognostiziert. Wagenfeld / Lemförde: Die Entfernung zum Vorhabenstandort aus Wagenfeld ist größer als aus Lemförde und die Einzelhandelsstruktur in Wagenfeld leistungsfähiger als die in Lemförde. Dennoch prognostiziert GfK eine um 0,2 Mio € höhere Umsatzumverteilung aus Wagenfeld.</p> <p>Rehden / Barnstorf: Trotz doppelt so weiter Entfernung und doppelt so leistungsstarker Einzelhandelsstruktur setzt GfK bei Barnstorf mit 0,6 Mio € eine doppelt so hohe Umsatzumverteilung an als in Rehden mit 0,3 Mio €.</p> <p>Würde der Gutachter umgekehrt eine Umsatzumverteilung in Höhe von 0,6 Mio € bei Rehden einsetzen und entsprechend weniger bei Barnstorf, was durchaus schlüssig wäre, würde sich die Umsatzumverteilungsquote für Rehden auf 9,8% erhöhen und eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion des zentralen Ortes in Rehden belegen. Weiterhin deutet die Umsatzumverteilung in Höhe von 2,4 Mio € oder 13,3% aus der Diepholzer Innenstadt -also aus dem für den zentralen Ort zu schützenden zentralen Versorgungsbe-reich -auf eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) hin. Der zentrale Versorgungsbereich nimmt für den zentralen Ort Diepholz die zentralörtliche Funktion war. Aufgrund der Systemähnlichkeit</p>	Nachbargemeinde	Entfernung zum Vorhabenstandort	Verkaufsfläche pro Einwohner	Von GfK prognostizierte Umsatzumverteilung	Barnstorf	15 km	0,47 m ²	0,6 Mio € / 3,0%	Lemförde	17 km	0,61 m ²	0,3 Mio € / 1,4%	Rehden	8 km	0,24 m ²	0,3 Mio € / 4,6% ¹	Steinfeld	14 km	0,50 m ²	0,5 Mio € / 2,3%	Wagenfeld	19 km	0,77 m ²	0,5 Mio € / 2,4%	<p>kraftströme und Umsatzumverteilungen auch nur annähernd darzustellen.</p> <p>Hierzu zunächst einige Grundzüge der Methodik einer Wirkungsanalyse, die in der Regel auf der Basis eines Huff-Modells erfolgt. Dieser prognostische Ansatz wurde entwickelt, um Einzugsgebietsabschätzungen vornehmen zu können (gravitationstheoretischer Ansatz der Social Physics). Unter Berücksichtigung der Distanzen zwischen dem Standort, dessen Einzugsgebiet geschätzt werden soll, und seinen Wettbewerbsstandorten sowie der jeweiligen Attraktivität der in das Modell einbezogenen Standorte wird die Wahrscheinlichkeit ermittelt, mit der ein Einwohner in der Umgebung des zu untersuchenden Standortes diesen aufsucht. Neben der Entfernung (gemessen in Geh-/ Fahr-distanzen, also Meter/Kilometer, oder Geh-/Fahrzeiten, z.B. in Minuten) spielt die Attraktivität der Standorte in der Modellierung eine große Rolle. Hier können in einem einfachen Modell Indikatoren wie die Verkaufsfläche (klassischer Ansatz des Huff-Modells) oder die Umsatzleistung herangezogen werden. Allerdings greift dieser Ansatz in der Realität zu kurz, denn im Einzelhandel bedienen unterschiedliche Einzelhandelskonzepte oft unterschiedliche Kundengruppen oder haben unterschiedliche Versorgungsbedeutung. Ein handwerklich betriebener Bio-Bäcker bedient ein anderes Marktsegment als ein industriell produzierender Bäckereidiscount; ein an die umfassende Bedarfsdeckung größerer Gebiete ausgerichteter Verbrauchermarkt hat eine andere Versorgungsbedeutung als ein Lebensmitteldiscounter mit eingeschränktem Sortiments-spektrum oder ein der Grundversorgung dienender Nahversorger.</p> <p>In ein erweitertes Huff-Modell müssen also auch unterschiedliche Marktsegmente/Zielgruppen der zu betrachtenden Einzelhandelsstandorte bzw. -betriebe einfließen. Der Wettbewerb ist hierbei zwischen zwei Einzelhandelsbetrieben umso intensiver, je ähnlicher ihr Warenangebot, ihre Verkaufsflächenausstattung und ihre Zielgruppe sind. Je ähnlicher sich somit zwei Einzelhandelskonzepte sind, desto mehr nähern sich im Huff-Modell auch die Werte für deren Attraktivität an.</p> <p>Darüber hinaus berücksichtigt das Huff-Modell auch die Tatsache, dass Kunden für unterschiedliche Einkaufsmotivationen auch unterschiedliche Zeit-Distanzaversionen haben (im Huff-Modell dargestellt durch den Distanzparameter λ). Das bedeutet, dass die Bereitschaft, eine bestimmte Distanz für die Bedarfsdeckung zurückzulegen, in Abhängigkeit vom Einkaufsmotiv variiert. So nimmt man z.B. für kleine oder häufig erforderliche Versorgungseinkäufe (z.B. das Frühstücksbrötchen oder den schnellen Einkauf auf dem Arbeitsweg) nur vergleichsweise kurze Wege in Kauf, während für den Einkauf besonderer oder höherwertiger Produkte (z.B. das Bio-Fleisch vom Hofladen), bzw. größere Versorgungseinkäufe (z.B. Wocheneinkauf) vergleichsweise weite Wege zurückgelegt werden.</p> <p>Der erste Schritt der Wirkungsanalyse in diesem</p>
Nachbargemeinde	Entfernung zum Vorhabenstandort	Verkaufsfläche pro Einwohner	Von GfK prognostizierte Umsatzumverteilung																							
Barnstorf	15 km	0,47 m ²	0,6 Mio € / 3,0%																							
Lemförde	17 km	0,61 m ²	0,3 Mio € / 1,4%																							
Rehden	8 km	0,24 m ²	0,3 Mio € / 4,6% ¹																							
Steinfeld	14 km	0,50 m ²	0,5 Mio € / 2,3%																							
Wagenfeld	19 km	0,77 m ²	0,5 Mio € / 2,4%																							

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mit dem geplanten Vorhaben könnten in Rehden in erster Linie der bestehende Vollsortimenter und in Diepholz der Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich Umsatzrückgänge erleiden, die deren Flächenproduktivität so weit "drücken", dass diese für einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb nicht ausreichend wären. Für die zentralen Orte in Diepholz und Rehden besteht daher die realistische Gefahr, dass der jeweils für die grundzentrale Versorgung des zentralen Ortes maßgebliche Vollsortimenter vom Markt gehen muss und die Versorgungsfunktion im periodischen Sortimentsbereich des zentralen Ortes (in Diepholz des zentralen Versorgungsbereiches) dadurch gefährdet wäre. Völlig unbeachtet lässt das Gutachten in seiner Wirkungsanalyse die Tatsache, dass in der Gemeinde Drebbler ein kleinflächiger Lebensmittel-Supermarkt angesiedelt ist, der die Nahversorgung der Gemeinde sicherstellt. Vor dem Hintergrund, dass lt. Beeinträchtigungsverbot durch neue Einzelhandelsgroßprojekte die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, fehlt im Gutachten eine Aussage zu prognostizierten Umsatzumverteilungen gegenüber der Gemeinde Drebbler und deren Auswirkungen auf die Nahversorgung in der Gemeinde. Aufgrund der räumlichen Nähe der Gemeinde Drebbler zum geplanten Vorhabenstandort (rund 7km) und der schwachen für die Nahversorgung der Gemeinde aber elementaren -Einzelhandelsausstattung durch lediglich einen kleinflächigen Nahversorger besteht die realistische Gefahr, dass es auch hier zu maßgeblichen Umsatzumverteilungsquoten kommt, die einen wirtschaftlichen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Drebbler nicht mehr zulassen.</p>	<p>erweiterten Huff-Modell besteht darin, die Kaufkraftströme im Betrachtungsraum (in der Regel das Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche außerhalb gelegene Wettbewerbsstandort) im Status quo (ohne das auf seine Auswirkungen zu untersuchende Vorhaben) möglichst realitätsnah abzubilden. Hieraus ergeben sich für jeden der in die Modellierung einbezogenen Standorte Einzugsgebiete, die die räumliche Orientierung der Einkaufsbeziehungen und deren Intensität abbilden, die dem im der vor-Ort-Recherchen ermittelten oder bekannten Umsatz des jeweiligen Wettbewerbsstandortes entsprechen. Somit ergibt sich ein System von sich überlagernden Einzugsgebieten mit einem Geflecht von Kaufkraftströmen.</p> <p>In dieses Modell wird nun der Vorhabenstandort eingefügt, wobei dessen anzunehmendes Einzugsgebiet und die erzielbaren Marktanteile innerhalb dieses Einzugsgebietes ein erster Schritt zur Bestimmung der räumlichen Wirkung in Hinblick auf die Nachfrageseite (das durch die Einwohner repräsentierte Nachfragepotenzial = Kaufkraft) darstellen. Die Wirkungsanalyse ermittelt nun, wie sich die Einkaufsorientierungen der Einwohner mit dem Vorhaben verändern, was zu neuen Einkaufsorientierungen zum Vorhabenstandort führt, die zwangsläufig zu einer Verminderung der Einkaufsorientierungen auf die bestehenden Standorte führt. Diese Wirkung auf Wettbewerbsstandorte ist umso stärker, je ähnlicher sich die Konzepte sind, wobei die Wirkung mit zunehmender Entfernung abnimmt (Distanzaversion der Einkaufsbeziehungen).</p> <p>Im Ergebnis ergibt sich eine neue Verteilung der Kaufkraftströme und Umsatzleistungen, aus deren Differenz zur ursprünglichen Situation sich die Umsatzumverteilungen ergeben.</p> <p>In diesem Kontext ist in Hinblick auf die explizit herausgestellten Standorte Rehden und Drebbler folgendes auszuführen:</p> <p>Für Rehden geht die Wirkungsanalyse davon aus, dass sich der Großteil des Umsatzes im periodischen Bedarfsbereich in Höhe von €6,1 Mio. aus der Samtgemeinde Rehden rekrutiert, die aktuell über ein Marktvolumen im periodischen Bedarfsbereich von knapp €16,3 Mio. verfügt. Darüber hinaus dürfte infolge der Lage an der B214 ein Teil der Umsatzleistung aus weiträumigeren Einkaufsbeziehungen resultieren; diesen Anteil schätzen wir aber als relativ gering ein und vernachlässigen ihn in der weiteren Betrachtung. Somit entspricht der Umsatz von €6,1 Mio. einer Kaufkraftabschöpfung in der Samtgemeinde Rehden von lediglich rd. 37 %.</p> <p>Festzustellen ist zunächst, dass diese Umsätze erzielt werden, obwohl sich der Einzelhandel in Rehden in einem intensiven Wettbewerbsumfeld mit einer Vielzahl von Verbrauchermarktstandorten in Fahrzeitdistanzen um etwa 10 Minuten befindet, darunter einigen, die durch Standortverbundeffekte eine gesteigerte Attraktivität aufweisen (E-Center Diepholz), aber z.B. auch der K+K Markt an der Schömastraße in Diepholz, der trotz der vergleichsweise geringen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Distanz von dem Potenzial der Samtgemeinde Rehden nur wenig profitieren dürfte. Die erreichte Umsatzleistung von primär Edeka und Aldi in Rehden resultiert vor allem aus der spezifischen Besuchsmotivation der Kunden, die diese Anbieter aufsuchen, weil sie nahe an ihrem Wohnort sind (Nahversorgungsmotiv) und - neben dem Pkw, der an diesem Standort das bevorzugte Verkehrsmittel für den Einkaufsbesuch sein dürfte - auch mit dem Fahrrad und (in sehr geringem Umfang) zu Fuß aufgesucht werden können. Für die entsprechende Bedarfsdeckung ist ein Grundsortiment erforderlich, das Kleinkäufe wie die tägliche Bedarfsdeckung umfasst. Diese Nahversorgungsfunktion und die daraus resultierenden Einkaufsbeziehungen sind vergleichsweise robust gegenüber Wettbewerbsentwicklungen in einem anderen Marktsegment, wie es Verbrauchermärkte im Format Familia oder E-Center repräsentieren.</p> <p>Einkäufe, die auf eine eher umfassende Bedarfsdeckung (Großeinkäufe) oder auf spezielle Produkte reflektieren, werden hingegen schon heute überwiegend außerhalb von Rehden getätigt. So kann Familia für Rehden keinesfalls als Nahversorger fungieren, da die Distanzen der Nahversorgung überschritten werden, ist aber als zusätzliches Einkaufsziel für die umfassende Bedarfsdeckung zu sehen. Daher bestehen prospektive Konkurrenzbeziehungen für Familia vor allem mit umliegenden Nahversorgern - nicht aber mit Nahversorgern, die mehr als etwa 5 Pkw-Fahrminuten entfernt sind - sowie mit typgleichen/typähnlichen Anbietern. Das sind in Diepholz vor allem das E-Center, die K+K Märkte und Combi, sowie die Verbrauchermärkte in den übrigen Umlandgemeinden.</p> <p>Gleiches gilt umso mehr für die Angebotsstrukturen in Drebber, die aus einem flächenkleinen, eher introvertiert gelegenen Nah und Gut Supermarkt sowie einem gut einsehbar an der Ortsdurchführung B51 gelegenen Bäcker bestehen. Diese Anbieter fokussieren noch stärker als das Angebot in Rehden auf die Nahversorgung und beim Bäcker zusätzlich auf das Potenzial, das sich aus der Frequentierung der Bundesstraße ergibt. Relevante über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsstandorte (Combi/Lidl in Barnstorf, E-Center und Combi/Lidl in Diepholz) sind in kürzerer Distanz und Fahrzeit aus Drebber zu erreichen als der Standort des geplanten Familia. Somit liegt die zu erwartende Umsatzumverteilung für Drebber noch deutlich unter dem für Rehden zu erwartenden Wert, den GfK mit etwa 4,6% des Bestandsumsatzes angegeben hat.</p>
1.14	<p><u>Zusammenfassung:</u> Indikatoren deuten stark darauf hin, dass es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums Rehden sowie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Diepholz kommen kann, die bezüglich deren Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Aufgabe als "wesentlich" im Sinne des LROP zu bewerten sind. Ebenso belegt das Gutachten nicht, dass eine Beeinträchtigung der</p>	<p>Zu1.14: Der Zusammenfassung wird nicht gefolgt. Gemäß den vorstehenden Betrachtungen sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Rehden und Drebber zu erwarten. Nach aktuellen Pressemeldungen könnte sich der Standort Rehden durch eine Neupositionierung</p>

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

	<p>verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Drebber ausgeschlossen werden kann, die bezüglich der Nahversorgungsfunktion als "wesentlich" im Sinne des LROP zu bewerten ist. Das Verträglichkeitsgutachten der GfK kann den Nachweis, dass das o. g. Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt, nicht führen. Letztlich bietet das Gutachten kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes, da die Umverteilungsquoten nicht schlüssig und nachvollziehbar hergeleitet sind bzw. im Fall der Gemeinde Drebber gänzlich fehlen. Für eine raumordnerische Prüfung ist von der Stadt Diepholz ein Gutachten vorzulegen, dass die Untere Landesplanungsbehörde in die Lage versetzt, das Beeinträchtigungsverbot abschließend prüfen zu können.</p> <p>Da der o. g. B-Planentwurf aber sowohl -wie oben dargelegt -gegen das Integrationsgebot sowie gegen das Kongruenzgebot verstößt, ist eine nähere Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes zum aktuellen Zeitpunkt nachrangig. Bereits der Verstoß gegen das Integrationsgebot sowie das Kongruenzgebot stellt einen raumordnerischen Zielverstoß mit der damit verbundenen Bindungswirkung gegenüber dem Planungsträger dar.</p>	<p>rung von Edeka sogar noch stärken, da nach einem Inhaberwechsel (der bisherige Inhaber ist in den Ruhestand gegangen) eine Umstrukturierung des Marktes vorgesehen ist, die noch nicht konkretisiert wurde. Allein die Tatsache, dass ein neuer Inhaber gefunden wurde, verdeutlicht, dass ungeachtet der Familia-Planung auch die Edeka-Gruppe ganz offensichtlich gute Perspektiven für den Supermarkt in Rehden sieht, was die von GfK vorgenommene Einschätzung des Standortes, seines Potenzials und seiner Widerstandsfähigkeit gegen die Familia-Planung bestätigt.</p> <p>In Hinblick auf eine potenzielle Beeinträchtigung der Angebotsstrukturen im periodischen Bedarf des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum/Innenstadt in Diepholz lassen die Berechnung von GfK Umsatzumverteilungen erwarten, die keinesfalls ignoriert werden dürfen, aber keine Größenordnung erreichen, die eine Gefährdung der Versorgungsfunktion oder städtebauliche Missstände erwarten lassen. So wird das Vorhaben nach den GfK-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 durchschnittliche Raumleistungen in dieser Höhe in bestehenden Einkaufslagen nicht ungewöhnlich sind.</p>
1.15	<p>FACHDIENST UMWELT UND STRASSE – UWB</p> <p>Die den B-Planunterlagen beigegefügte "Konzeption der Oberflächenentwässerung" vom 09.09.2015, bearbeitet vom Ing.-Büro ION unter der Projekt-Nr.: 5392-A, ist aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung durch die UWB zwischenzeitlich überarbeitet und hierauf basierend mit Datum vom 16.11.2016 der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis gem. §§ 8, 10 WHG bei der UWB gestellt worden. Wegen der aktuellen planungsrechtlichen Verfahrensänderung ist dieser Antrag am 01.02.2018 von der Vorhabenträgerin zurückgezogen worden.</p> <p>Da die Antragsplanung mit Bearbeitungsstand des ION 10.10.2016, Projekt-Nr.: 5420-A, die aktuellere Planung zur Oberflächenentwässerung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung ist, sollte diese dann auch als wasserrechtlicher Fachbeitrag in diesem planungsrechtlichen Verfahren verwendet werden.</p> <p>Die Inhalte der aktuellen Verfahrensänderung zum vorhabenbezogenen B-Plan sind zwar noch in eine neue wasserrechtliche Antragsplanung einzuarbeiten-die Planung zur Oberflächenentwässerung</p>	<p>Zu 1.15:</p> <p>Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Die Planung der Oberflächenentwässerung vom 10.10.2016 ist als Oberflächenentwässerungskonzept für den Bebauungsplan ausreichend. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich dadurch nicht.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stand 10.10.2016 wäre als Oberflächenentwässerungskonzept für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch inhaltlich ausreichend.</p> <p>Im Ergebnis bestehen seitens der UWB gegenüber den Inhalten des B-Plan Nr. 94 einschl. der Planung zur Oberflächenentwässerung (Stand 10.10.2016) keine Bedenken.</p>	
1.16	<p>FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - PLANUNGSAUFSICHT</p> <p>Es wird trotz der Verfahrensänderung auch weiterhin auf die Stellungnahme im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB bezüglich des ZVB verwiesen.</p>	<p>Zu 1.16:</p> <p>Die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eingegangen ist, wird unter Punkt 1.17 wiedergegeben.</p>
1.17	<p>Stellungnahme vom 06.12.2016 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 94 (FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTE-BAU - PLANUNGSAUFSICHT):</p> <p>In Bezug auf den ZVB wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Der im SO 1 verwendete Begriff des Einkaufszentrums sollte grundsätzlich in der Begründung auch aufgrund der hiermit verbundenen textlichen Festsetzungen eingehender definiert werden.</p>	<p>Zu 1.17:</p> <p>Die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB eingegangen ist, wird unter Punkt 1.18 wiedergegeben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, in der Begründung wird der Begriff des Einkaufszentrums näher erläutert.</p>
1.18	<p>Stellungnahme vom 03.09.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 94 (FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTE-BAU - PLANUNGSAUFSICHT):</p> <p>Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass das Einzelhandelsgutachten nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu werten ist, aber als Abwägungskriterium hinzugezogen wird. Grundsätzlich sollte nochmals überlegt werden, ob das Einzelhandelsgutachten nicht als ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept auch für zukünftige Entwicklungen fungieren soll.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Der im Einzelhandelsgutachten festgelegte ZVB besitzt bereits ohne die potentiellen Erweiterungsbereiche eine weitläufige</p>	<p>Zu 1.18:</p> <p>Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt der am 10.12.2015 vom Rat der Stadt Diepholz beschlossene zentrale Versorgungsbereich mit Diepholzer Liste gemäß Einzelhandelsgutachten zugrunde. Das Gutachten legt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz sowie den „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadterweiterung Ost“ fest. Der zentrale Versorgungsbereich mit Diepholzer Liste ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und bildete bereits die Grundlage zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ darstellt. Das vom Rat der Stadt Diepholz am 10.12.2015 beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept mit Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs und der Diepholzer Liste wurde am 14.01.2017 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan (wie auch schon in der Begründung zum 2016 genehmigten Flächennutzungsplan) wurden Alternativstandorte untersucht (vgl. Kapitel 2.5, Raumordnerische Verträglichkeit, Integrationsgebiet). Es wurde geprüft, ob weitere ausrei-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ge Ausdehnung. Es sollte in jedem Falle detaillierter erläutert werden, aus welchen Gründen keine Potentialflächen i.S. einer Innenentwicklung innerhalb des ausgewiesenen ZVB - ohne Erweiterungsbereiche - vorliegen sollen.</p>	<p>chend dimensionierte Flächen zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit entsprechenden Stellplatzflächen und Anliefermöglichkeiten 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.</p>

Industrie- und Handelskammer

2.	<p>Zu den vorangegangenen Planentwürfen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 1. Dezember 2016 und 25. August 2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir im Hinblick auf die jetzt vorgelegte Planfassung im Grundsatz aufrecht und tragen unverändert Bedenken vor.</p>	<p>Zu 2. Der einleitende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.1	<p>Ziel der Bauleitplanung ist weiterhin die planungsrechtliche Vorbereitung einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung. Dazu sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“(SO) zur Realisierung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.220 m². Dabei sollen der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone nicht zur festgesetzten Verkaufsfläche zählen. Vorgesehen ist, dass auf diesen Flächen der Verkauf von Waren sowie Sonderaktionen ausgeschlossen ist, sofern dadurch die 3.220 m² Verkaufsfläche (VF) überschritten werden. • In dem Einkaufszentrum sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.706 m² und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 314 m² zulässig. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Diepholzer Liste zulässig. • Die Summe aller nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Zusätzlich werden für bestimmte nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente maximale Verkaufsflächen festgelegt. • Zu der Planung wird ein Verträglichkeitsgutachten "Familia Diepholz - Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan" (GfK, Mai 2018) vorgelegt. Zusätzlich nimmt die Planung Bezug auf ein Gutachten zur Ermittlung des Zentralen Versorgungsbereiches und zur Festlegung einer Diepholzer Sortimentsliste. <p>Die geplante Einzelhandelsansiedlung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit</p>	<p>Zu 2.1 Die Wiedergabe der textlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote gem. LROP wird zur Kenntnis genommen. Die Wirkungsanalyse (Stand: 14.05.2018) beinhaltet die raumordneri-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Neuplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält. Bezogen auf das Integrationsgebot weisen wir explizit auf die aktuelle Rechtsprechung zur Einhaltung des Integrationsgebotes (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 17.05.2013, 1 ME 56/13, Nr. 2.3 RaumOPrV ND) hin.</p> <p>Wir bleiben bei unserer Auffassung, dass die Realisierung eines 3.220 m² (faktisch 3.542 m²) großen Einkaufszentrums an dem geplanten Standort nicht geeignet ist, den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnah Grundversorgung in Diepholz insgesamt zu stärken. Wir raten städtebaulich von der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der vorgesehenen Dimensionierung am Planstandort ab.</p>	<p>sche Prüfung, die Ergebnisse sind dort und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt.</p> <p>Es wird angenommen, dass die als „faktisch“ benannte Verkaufsfläche sich aus der maximal zulässigen Verkaufsfläche und den Flächen für den Windfang und die Vorkassenzonen zusammensetzt. Da die Festsetzung Nr. 2.4 jedoch regelt, dass der Windfang und die Vorkassenzonen <u>nicht</u> zur festgesetzten Verkaufsfläche gehören und auf diesen Flächen der Verkauf von Waren sowie Sonderaktionen ausgeschlossen ist, sofern dadurch die 3.220 m² Verkaufsfläche überschritten werden, kann diese Addition der Flächen zu einer „faktischen“ Verkaufsfläche nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Anregung, von der Ansiedlung an dem Standort abzusehen, wird nicht gefolgt. Auf die einzelnen Argumente wird in den folgenden Punkten näher eingegangen.</p>
2.2	<p>Raumordnung</p> <p>Auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die Planung weiterhin nicht zustimmungsfähig. So kann das Planvorhaben nach unserer Bewertung das Integrations- und Kongruenzgebot nicht einhalten. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ist für uns ebenfalls nicht nachgewiesen. Die hierzu vorgelegte (erneut angepasste) Wirkungsanalyse von der GfK (GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, Mai 2018) ist in Teilen nicht nachvollziehbar und nachbesserungsbedürftig. Diese Bewertung wird durch eine vorliegende gutachterliche Zweitbewertung "Diepholz als Standort für einen Familien-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben" (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Oktober 2018) bestätigt.</p>	<p>Zu 2.2</p> <p>Bezüglich des Integrationsgebotes wird auf die Abwägung unter Punkt 1.4 und 1.5 (Ausnahmeregelung) verwiesen.</p> <p>Bezüglich des Kongruenzgebotes wird auf die Abwägung unter Punkt 1.10 verwiesen.</p> <p>Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes wird auf die Abwägung unter Punkt 1.13 verwiesen.</p> <p>Auch hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Wirkungsanalyse wird auf die Ausführungen unter den o.g. Punkten verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der gutachterlichen Zweitbewertung wird auf die Gegenstellungnahme im Anhang dieser Abwägung verwiesen.</p>
2.3	<p>Integrationsgebot</p> <p>Mit Blick auf das Integrationsgebot muss folgendes festgestellt werden: Der Planstandort ist durch eine innerstädtische Randlage gekennzeichnet und im Hinblick auf zentrale Funktionen bisher absolut unprofiliert. Dieses wird auch in der vorliegenden GfK-Wirkungsanalyse konstatiert. Insofern kann das Integrationsgebot nur eingehalten werden wenn eine klare Nahversorgungsorientiertheit vorliegt bzw. die im LROP verankerte Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot zum Tragen kommt. Gemäß der Regelung können Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten bestehen, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes auch außerhalb der integrierten Lagen zugelassen werden, wenn</p>	<p>Zu 2.3:</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>eine Ansiedlung in den integrierten Lagen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist. Uns ist nicht bekannt, dass für die Stadt Diepholz ein städtebauliches Konzept erstellt worden ist, das den Anforderung, die dafür im LROP und in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROPs festgelegten sind, entspricht.</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>Der zentrale Versorgungsbereich in der vorgenommenen Abgrenzung berücksichtigt diese Entwicklungsperspektive</p>
2.4	<p>Ausnahmeregelung Im Übrigen kann unter raumordnerischen Gesichtspunkten die Ausnahmeregelung auch nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität in Diepholz liegt aber bereits aktuell bei über 130 % und deutet damit auf erhebliche Nachfragezuflüsse aus umliegenden Gemeinden hin. Auch bei der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) schneidet Diepholz mit 830 m²/1.000 Ew. (GfK, Mai 2018) bzw. 960 m²/1.000 Ew. (Dr. Lademann & Partner, Oktober 2018) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (550 m² /1 .000 Ew.) deutlich überdurchschnittlich ab. Aus diesen Werten lässt sich kein Versorgungsdefizit oder ein wesentliches Ausbaupotenzial ableiten (vgl. Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Oktober 2018). Damit sind die Bedingungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erfüllt.</p>	<p>Die Auffassung, dass die Anwendung von Ziffer 2.3 05 Satz 3 LROP 2017 nur zulässig sei, wenn im zentralen Ort ohne die Verwirklichung des Vorhabens die Gefahr eines Versorgungsdefizites bestehe, teilt die Stadt Diepholz nicht. Eine solche Voraussetzung für die Anwendung von Satz 3 ist im Gesetzeswortlaut nicht enthalten. Richtig ist lediglich, dass die Begründung zu Ziffer 2.3 05 Satz 3 des LROP (Blatt 114) die Forderung des Gesetzestextes wiederholt, die von Satz 3 ermöglichte Ausnahme von Satz 1 auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes zulässig sein kann. Dass die Ausnahme aber voraussetzt, dass im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, ergibt sich aus dem Gesetzestext nicht. Die Begründung verlangt lediglich, dass sich das Konzept mit der Frage auseinanderzusetzen hat, inwiefern im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht. Diese Auseinandersetzung ist in der Neufassung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt. Im Übrigen ist die Stadt Diepholz der Auffassung, dass sie bei der Ausübung ihrer Planungshoheit nur an die gesetzlichen Regelungen gebunden ist. Die Begründung der gesetzlichen Regelungen in der nicht amtlichen Erläuterung könnten allenfalls dann Abwägungsmaterial darstellen, wenn sie der Ausfüllung eines vom Gesetz verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffes dienen. Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass Einzelhandelszentralität der Stadt Diepholz, gemessen an den von CIMA 2006 (Zentralität von 164) und GfK 2015 (aktualisiert 2016) (Zentralität von 130) ermittelten Werten, in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist und für ein Mittelzentrum in ländlicher Umgebung nicht auf einem ungewöhnlich hohen Niveau liegt. Der Zentralitätsverlust in den vergangenen Jahren ist entsprechend der aktuellen Wirkungsanalyse (GfK) vor allem auf die in den Umlandgemeinden realisierten Einzelhandelsvorhaben und die damit eingetretene Wettbewerbsverschärfung zurückzuführen und damit auch Ausdruck der heute deutlich verbesserten Versorgungssituation in den umliegenden Gemeinden.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten (Mai 2018) wurde hinsichtlich der Nahversorgungssituation in Diepholz ergänzt. Demnach ergibt sich, dass der Großteil des Kernstadtgebietes einen Nahversorger in maximal 1 km Fahrdistanz in Anspruch nehmen kann. Zugleich bestehen auch Nahver-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		sorgungslücken. Östlich der Bahntrasse könnte die Nahversorgung vorrangig durch den Familienmarkt erfolgen.
2.5	<p>Integrationsgebot / Zentraler Versorgungsbereich</p> <p>Auch die zur Einhaltung des Integrationsgebotes - im GfK-Gutachten angedeutete Einbeziehung der Flächen östlich des Bahnhofes in den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz halten wir planungsrechtlich für nicht sachgerecht und städtebaulich für hochproblematisch. Aus unserer Sicht fällt der zentrale Versorgungsbereich deutlich zu groß aus und weist hinsichtlich der städtebaulichen Strukturen keine hinreichende Homogenität auf. Im Einzelhandelsgutachten ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs so großzügig geschnitten, dass der Planstandort unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich, der bis zum Bahnhof gezogen wird, angrenzt. Dabei hat der Planstandort laut Gutachten mit 0,75 km eine deutliche Distanz zu der Fußgängerzone und hat städtebaulich durch den Bahntunnel als Zäsur eine abgesetzte Lage zum eigentlichen Stadtgebiet. Erschwerend kommt hinzu, dass die Bahnhofstraße keinen durchgängigen Geschäftsbesatz bis zum Bahnhof aufweist. Somit kann nach unserer Überzeugung dem Planstandort keine enge räumliche und funktionale Beziehung zum zentralen Versorgungsbereich im Sinne der aktuellen Rechtsprechung attestiert werden. Damit wäre das Integrationsgebot durch das Planvorhaben ebenfalls nicht eingehalten.</p>	<p>Zu 2.5:</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wird der zentrale Versorgungsbereich 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 Bahnhofes/ZOB, der für die zentralörtliche Funktion der Stadt Diepholz eine große Bedeutung aufweist und seinerseits 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>
2.6	<p>Kongruenzgebot / Beeinträchtungsverbot</p> <p>Bei der Bewertung der Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtungsverbot ist zu beachten, dass der Diepholzer Einzelhandel im periodischen Bedarf schon heute eine sehr gut ausgebaute und differenzierte Angebotsstruktur aufweist. Dies zeigt sich in einer deutlich überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenausstattung von fast 0,9 m² je Einwohner und einer komfortablen Einzelhandelszentralität von über 130 %. Dieses bedeutet weiter, dass bereits ohne Realisierung des Planvorhabens 30 % Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 12 Mio. Euro) von außerhalb dem Diepholzer Einzelhandel zufließt.</p> <p>Zu der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und der hohen Einzelhandelszentralität wird in der Wirkungsanalyse konstatiert, dieses würde "die anzunehmend große Bedeutung des Mittelzentrums in seinem ländlich geprägten Umland widerspiegeln". Es ist allerdings zu erwidern, dass gemäß dem Landesraumordnungsprogramm planungsrechtlich das Mittelzentrum Diepholz im periodischen Bedarf gar keine Versorgungsfunktion für umliegende Grundzentren hat. Insofern sind die erreichten hohen Werte bereits ohne die geplante Neuansiedlung bezogen auf die Einhaltung des Kongruenzgebotes grenzwertig einzustufen, da sie</p>	<p>Zu 2.6:</p> <p>Die Einbeziehung des aktuellen Zentralitätswertes der Stadt Diepholz, der durch den gesamten Einzelhandelsbesatz bestimmt wird, ist für die Beurteilung des Kongruenzgebotes ebenso unerheblich wie die vorhandene Flächenausstattung der Stadt Diepholz im periodischen Bedarfsbereich.</p> <p>Maßgeblich ist das zu beurteilende Vorhaben in einer Einzelfallbetrachtung - hier Familia -, das nach der Analyse von GfK voraussichtlich 27,1% seines Umsatzes mit Einkaufsbeziehungen von außerhalb der Stadt Diepholz erzielt und damit innerhalb der raumordnerischen Obergrenze von 30% liegt.</p> <p>Zum Kongruenzgebot wird auf die Abwägung unter 1.10 verwiesen.</p>

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

	<p>für die umliegenden Grundzentren mit Umsatzverlusten verbunden sind. Stadtintern ist die Folge des "Überangebotes", dass Angebotserweiterungen bei dem nahversorgungsrelevanten Warenspektrum zwangsläufig mit Umverteilungen zu Lasten von Bestandsbetrieben verbunden sein werden, die in Einzelfällen auch zu Standortaufgaben führen. In der GfK-Wirkungsanalyse wird hier vom "relativ kompetitiven Standort Diepholz" gesprochen.</p> <p>Umsatzumverteilungen ergeben sich regelmäßig in Folge eines Attraktivitätsgefälles zwischen bestehenden Anbietern und dem Planvorhaben. Dieses fällt umso höher aus, je größer die Unterschiede zwischen den Anbietern sind. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Realisierung eines Verbrauchermarktes mit mindestens 3.220 m² VF, der damit größer ist als alle anderen Lebensmittelanbieter im betrachteten Untersuchungsgebiet, nicht nur Kaufkraft aus dem Umland umlenkt, die bislang zu den anderen Anbietern innerhalb von Diepholz geflossen ist. Vielmehr wird wegen des vergleichsweise noch umfangreicheren und attraktiveren Angebots zusätzlich weitere Kaufkraft aus dem Umland, die bislang noch von den Anbietern vor Ort gebunden werden konnten, nach Diepholz fließen. An dieser Stelle kommt dann auch das Zusammenspiel aus mittelzentralem Sortiment und dem kompetenten Grundversorgungsangebot zum Tragen: Mit dann über 16.000 m² VF weist Diepholz rund dreiviertel des Angebots im periodischen Bedarf aller fünf genannten Zentren im Einzugsgebiet auf und nimmt damit eine dominierende Stellung ein.</p>	<p>Dem Einwand kann methodisch nicht gefolgt werden. Umsatzumverteilungen ergeben sich grundsätzlich durch die Etablierung eines neuen Einzelhandelsbetriebes. Die Umsatzumverteilungseffekte hängen hierbei in ihrer Intensität von mehreren Faktoren ab, insbesondere Größe und Umsatzleistung der bestehenden Betriebe in Relation zu dem Vorhaben, die Distanzen zwischen den Standorten, Synergieeffekte der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit ihren Umfeldnutzungen und zu erwartende Synergien des Vorhabens in seinem Umfeld. Relevant ist auch die Positionierung der Einzelhandelsbetriebe in Hinblick auf Preis (z.B. Niedrigpreis- vs. Hochpreissegment), Qualität/Marke (z.B. No Name/Handelsmarken/Massenindustrieware vs. Marke/Handwerk/Bio), Einkaufsmotivation (z.B. tägliche Nahversorgung/Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad vs. wöchentlicher Großeinkauf/Einkauf mit dem Pkw). Hier gilt, dass Einzelhandelsbetriebe mit ähnlichem Charakter sich gegenseitig stärker beeinflussen als sehr unterschiedlich ausgerichtete Betriebe. Insofern lässt sich auch nicht von einem „Attraktivitätsgefälle“ sprechen, sondern von einer unterschiedlichen Ausrichtung, z.B. auf Kunden, die bereit sind, für qualitativ hochwertige oder aus besonderen Produktionsprozessen stammende Lebensmittel einen höheren Preis zu zahlen, oder auf Kunden, für die es hauptsächlich auf den Preis oder ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis ankommt. Für die erste Gruppe ist z.B. ein Bio-Supermarkt attraktiver als ein Lebensmitteldiscounter, für die zweite Zielgruppe verhält es sich umgekehrt.</p> <p>Die reine Verkaufsflächenausstattung ist in diesem Gefüge nur ein Merkmal von vielen, das nicht geeignet ist, ein wie auch immer geartetes, allgemeingültiges „Attraktivitätsgefälle“ und Aufschlüsse auf etwaige Umsatzumverteilungen abzuleiten.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nicht „mindestens“ sondern höchstens 3.220 m² Verkaufsfläche umfasst und damit nicht größer wird als das bestehende E-Center, das auch nach Realisierung von Famila flächengrößter Verbrauchermarkt in Diepholz bleibt.</p>
2.7	<p>Beeinträchtungsverbot Im Zusammenhang mit dem Beeinträchtungsverbot ist nicht zuletzt zu überprüfen, ob schädigende Wirkung für die vorhandenen Strukturen wohnungsnaher Versorgung in Diepholz selbst wie auch in den umliegenden Ortschaften auftreten. Diese wohnungsnahen Versorgungsstrukturen werden in den umliegenden Orten nicht nur durch großflächige</p>	<p>Zum Beeinträchtungsverbot wird auf die Abwägungen unter 1.12 und 1.13 verwiesen.</p> <p>Zu 2.7: Die im Rahmen der Wirkungsanalyse vorgenommene Fokussierung auf Betriebe und Standortverbünde ab ca. 500 m² VKF (also</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Betriebe, sondern auch durch kleinflächige Lebensmittelgeschäfte und Nahrungsmittelhandwerksbetriebe gebildet. Durch die in der Wirkungsanalyse vorgenommene Abschneidegrenze von ca. 500 m² VF für die Erhebung der Anbieter im "übrigen Stadtgebiet" und im "relevanten Umland" bleiben diese Betriebe unberücksichtigt. Zudem werden nur die Angebote der fünf zentralen Orte untersucht. Wohnungsnahe Grundversorgung betrifft aber auch die kleineren Orte.</p> <p>Aus unserer Sicht werden durch das Nichteinbeziehen des kleinflächigen Lebensmittelhandels die aktuell getätigten Umsätze unterzeichnet. Insbesondere bei den von deutlich kleineren Lebensmittelanbietern versorgten Ortschaften im Umland können bereits geringe Umlenkungseffekte zu Schädigungen der Versorgungsstruktur führen. Anders als in der Wirkungsanalyse können wir deshalb negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen insbesondere im Umland nicht ausschließen.</p>	<p>mehrere Betriebe, die jeweils deutlich kleiner sein können als 500 m²) ist aufgrund der unterschiedlichen Einkaufsorientierungen zu kleinen Nahversorgungsstandorten und großflächigen Versorgungseinrichtungen sachgerecht.</p> <p>Wettbewerbsbeziehungen sind vornehmlich betriebstypenspezifisch, d.h. dass ein Verbrauchermarkt in der hier zulässigen Größenordnung (max. 3.220 m²) primär in Wettbewerbsbeziehungen zu vergleichbaren Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern tritt. Die gewählte Methodik berücksichtigt diese betriebstypenspezifischen Wettbewerbsbeziehungen hinreichend.</p> <p>Kleinteilige, lokal orientierte Versorgungskonzepte werden gegenüber den größeren Anbietern unterproportional betroffen sein, da bei deren Kunden keine nennenswerte Verhaltensänderung zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass Kunden, die derzeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auch per Pkw z.B. den örtlichen Bäcker oder den Hofladen eines landwirtschaftlichen Betriebes aufsuchen und damit bei diesem Einkaufsvorgang schon heute nicht einen der analysierten zentralen Versorgungsbereiche aufsuchen, dies auch zukünftig - unabhängig von einem neuen Verbrauchermarkt - nicht tun. Das Planvorhaben hat daher auf die kleinteiligen, dezentralen Nahversorgungsstrukturen keine bestandsgefährdenden Auswirkungen.</p>
2.8	<p>Flächenproduktivitäten Gemeinden</p> <p>Ebenfalls für uns nicht nachvollziehbar sind die in der Wirkungsanalyse angenommenen deutlichen Unterschiede in der Flächenproduktivität des periodischen Bedarfs mit Werten zwischen rund 3.650 Euro (Barnstorf und Lemförde), 3.791 Euro (Diepholz), 4.090 Euro (Wagenfeld), 4.270 Euro (Rehden) und 4.500 Euro (Steinfeld).</p> <p>Da Diepholz im periodischen Bedarf keine Versorgungsfunktion für das Umland zu kommt, kann für das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens nicht, wie in der Wirkungsanalyse vorgenommen, ein Einzugsgebiet mit rund 45.000 Einwohnern angesetzt werden. Maßgeblich ist hier allein die Einwohnerzahl der Stadt Diepholz. Somit verringert sich auch die "relevante Nachfrageplattform", für die in der Wirkungsanalyse im periodischen Bedarf eine Kaufkraft in Höhe von 136 Mio. Euro an gesetzt wird, auf 40,5 Mio. Euro (Kaufkraft der Stadt Diepholz). Hieraus resultiert, dass die Berechnungen und Analysen zur Auswirkung der Neuansiedlung anzupassen sind.</p>	<p>Zu 2.8:</p> <p>In der im Rahmen der Wirkungsanalyse durchgeführten Wettbewerbsanalyse wurden die Betriebe mit ihrer jeweiligen Verkaufsfläche erfasst und deren jeweilige Leistungsfähigkeit bewertet.</p> <p>Die Unterschiede in der Flächenproduktivität des periodischen Bedarfs für die Untersuchungsstandorte ergeben sich daher aus den einzelbetrieblichen Umsatzschätzungen, die von der individuellen Leistungsstärke der betrachteten Einzelhandelsbetriebe und dem jeweils anrechenbaren Potenzial abhängen.</p> <p>Gemäß LROP 2017 darf das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich (hier das Stadtgebiet von Diepholz = Zone 1 + 2) nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung liegt dann vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt würden. Hierdurch verringert sich jedoch die „relevante Nachfrageplattform“ nicht auf das Stadtgebiet, da es beim Kongruenzgebot ja gerade um die Kaufkraftabschöpfung von außerhalb des Verflechtungsbereiches geht, also die Überschreitung des grundzentralen Verflechtungsbereiches, die eben nur nicht wesentlich sein darf.</p> <p>Für ein Planvorhaben ist in der Wirkungsanalyse ein realistisches Einzugsgebiet anzunehmen. Da sich Einkaufsbeziehungen nicht derart steuern lassen, dass nur Einwohner aus Diepholz auch in Diepholz einkaufen dürften, ist es fachlich und sachlich falsch, nicht die tatsächlichen Gege-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>benheiten bezüglich der auch für das Planvorhaben anzunehmenden regionalen Einkaufsbeziehungen in die Stadt Diepholz zu berücksichtigen. Genau dem trägt das Kongruenzgebot des Landesraumordnungsprogramms Rechnung, indem ein Planvorhaben im periodischen Bedarfsbereich bis zu 30 % seines Zielumsatzes von außerhalb der Standortgemeinde rekrutieren kann, ohne das Kongruenzgebot zu verletzen.</p> <p>Eine wesentliche Überschreitung im Sinne des Kongruenzgebotes liegt gemäß dem Gutachten hier nicht vor.</p>
2.9	<p>Festsetzung Verkaufsfläche</p> <p>Mit Blick auf die textlichen Festsetzungen merken wir an, dass wir die Festsetzung mit dem Wortlaut "Der Windfang und die Vorkassenzone gehören nicht zur festgesetzten Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen ist der Verkauf von Waren sowie Sonderaktionen ausgeschlossen, sofern dadurch die 3.220 m² Verkaufsfläche überschritten werden.", planungsrechtlich für unzulässig halten, da sie nicht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes entspricht. Erschwerend kommt hinzu, dass die vorgeschlagene Festsetzung eine Überprüfung der Einhaltung der maximalen Verkaufsflächengrößen nahezu unmöglich macht. Mit dieser Festsetzung kann die Verkaufsflächengröße zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Vorkassenbereich unkontrollierbar jederzeit verändert werden.</p>	<p>Zu 2.9:</p> <p>Es wird angenommen, dass es sich bei der genannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes um das Urteil vom 24.11.2005 (4 C 10.04) handelt. Hierzu sei zunächst vorangestellt, dass die Bestimmung der Verkaufsfläche in diesem Urteil dazu diene, „den Begriff der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO näher zu konkretisieren.“ Die dort getroffene Entscheidung zielt somit nicht auf ein Einkaufszentrum ab, sondern nimmt Bezug auf Verkaufsflächen innerhalb eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs (vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17. April 2013 – 8 C 10859/12 –, Rn. 66, juris).</p> <p>In diesem Urteil wird weiter ausgeführt, dass „es [...] indessen nicht erkennbar [ist], dass die Definition des Verkaufsflächenbegriffs im Bebauungsplan gegen gesetzliche Vorschriften verstieße. Eine allgemeine gesetzliche Definition des Verkaufsflächenbegriffs ist nicht erkennbar. (...) Eine verallgemeinernde Bedeutung im Sinne einer verbindlichen Umschreibung des Begriffes der Verkaufsfläche kann der Entscheidung nicht beigemessen werden.“ (vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17. April 2013 – 8 C 10859/12 –, Rn. 66, juris).</p> <p>Da es demnach an einer verbindlichen Vorgabe für die Definition des Verkaufsflächenbegriffs fehlt, kommt das Urteil zu dem Schluss, dass es dem Plangeber im Rahmen seines Planungsermessens unbenommen bleibt, hierfür eigene Kriterien zu entwickeln. Dabei komme es nur darauf an, dass diese Definition der Planung zugrunde gelegt und bei den Erwägungen zu den Auswirkungen des Vorhabens konsequent herangezogen wird. (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17. April 2013 – 8 C 10859/12 –, Rn. 68, juris)</p> <p>Entscheidend ist also, dass das Vorhaben insgesamt hinsichtlich seiner Auswirkungen Gegenstand der Planung ist. Dies ist hier erfüllt, da die textliche Festsetzung eindeutig regelt, dass ein Verkauf im Bereich der Vorkassenzone, im Windfang und im Eingangsbereich nicht zulässig ist, wenn dadurch die zulässige Gesamtverkaufsfläche überschritten werden würde.</p> <p>Hinsichtlich der Überprüfbarkeit der Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des</p>

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

		<p>Bauantrages eine konkrete Planung vorgelegt werden muss, aus der die genaue Verkaufsfläche hervorgeht. Die Unterlagen zum Bauantrag enthalten zudem eine Vorhabenbeschreibung und einen Lageplan, so dass eine Überprüfung der Verkaufsflächengrößen möglich ist.</p>
2.10	<p>Flächenproduktivität Vorhaben Auch die in der GfK-Wirkungsanalyse für das Planvorhaben angesetzte Flächenproduktivität ist unseres Erachtens zu niedrig und damit der Planumsatz zu defensiv angesetzt. Ein Vergleich der Projektdaten mit "Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2015" (EHI Retail Institute in www.handelsdaten.de) zeigt, dass die im GfK-Gutachten angegebene Flächenleistung des Verbrauchermarktes in Höhe von 3.500 Euro/m² deutlich unter der durchschnittlichen Flächenleistung von "Großen Supermärkten" bzw. Verbrauchermärkten (4.763 Euro/m²), wie auch von Märkten der SB-Warenhaus Vertriebslinie Famila Nordost liegt. Dabei entsprechen die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der Märkte dem hier geplanten Projekt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Flächenproduktivität des neuen Vorhabens gemäß GfK-Wirkungsanalyse auch unterhalb der durchschnittlichen Flächenleistung des bereits in Diepholz ansässigen Einzelhandels im Periodischen Bedarf liegen soll. Das heißt, trotz günstiger Standortbedingungen und eines modernen betrieblichen Konzeptes soll der neue Markt leistungsschwächer sein als bereits ansässige Betriebe. Damit ist für uns bei der Flächenproduktivität das geforderte worst-case-Szenario nicht abgebildet. Allein die Zugrundelegung der durchschnittlichen Flächenleistung der Famila-Märkte gegenüber dem angesetzten Wert würde zu einer Erhöhung des Planumsatzes von 11,2 Mio. Euro auf knapp 14,9 Mio. Euro führen. Entsprechend steigen auch die Umsätze im Periodischen Bedarf und die Umsatzumverteilungseffekte innerhalb Diepholz wie auch in den umliegenden Kommunen. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die Beeinträchtigungen höher ausfallen als in dem GfK-Gutachten angegeben. Das Gutachten selbst kommt für die Innenstadt von Diepholz und für das übrige Stadtgebiet mit 13,3 % bzw. mit 13,4 % schon zu hohen Umverteilungswerten. Bereits bei diesen Werten sind Betriebsaufgaben nicht unwahrscheinlich, vor allem vor dem Hintergrund des ausgeprägten Wettbewerbs und der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung und der hohen Zentralität im periodischen Bedarfsbereich in Diepholz. Hier droht ein erheblicher Funktionsverlust für die Innenstadt und eine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet. In Anbetracht dieser Gemengelage ist die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes fraglich.</p>	<p>Zu 2.10:</p> <p>Die üblicherweise aus Branchenreports stammenden Durchschnittswerte für Flächenleistungen sind zumeist reine Schätzwerte, da Handelsunternehmen vielfach weder Umsatzdaten veröffentlichen, noch Flächenangaben machen. Dennoch werden sie gerne für Analysen herangezogen, wenn keine anderen Benchmarks verfügbar sind. Der Nachteil dieser Durchschnittswerten ist, dass hierzu in der Regel keinerlei Informationen vorliegen, aus welcher Grundgesamtheit der Durchschnitt gebildet wird, welche Spanne bei den Basisdaten besteht und welcher Zusammenhang zwischen Lagetypen, Marktgrößen, individueller Einzugsgebietsausdehnung, individueller Wettbewerbssituation, Zustand des Ladenlokals, Dauer der Marktpräsenz etc. und der realisierten Umsatzleistung besteht.</p> <p>Das hingegen ist alles bei einer Wirkungsanalyse zwingend zu berücksichtigen, und zwar sowohl in Hinblick auf das zu bewertende Vorhaben, als auch auf die für das Vorhaben relevanten Wettbewerbsstandorte. Eine Wirkungsanalyse, die sich bei der umsatzseitigen Bewertung des vorhaben-relevanten Wettbewerbs ausschließlich auf Durchschnittswerte bezieht, ohne die ortsspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen, wäre methodisch fehlerhaft. Gleiches gilt umso mehr für das zu untersuchende Vorhaben.</p> <p>Daher führt GfK bei Wirkungsanalysen grundsätzlich intensive Erhebungen durch, bei der die Spezifika jedes einzelnen Wettbewerbers analysiert und in eine betriebsindividuelle, (sofern erforderlich) sortimentspezifische Umsatzschätzung auf der Basis verlässlicher Referenzwerte münden lässt (tatsächlich erzielte Umsätze von Einzelhandelsbetrieben, für die GfK eine umfassende, nach verschiedenen Kriterien auswertbare Datenbank verfügt). Dies ist auch in Diepholz und den Umlandgemeinden erfolgt.</p> <p>So hat GfK den Einzelhandelsbestand der Stadt Diepholz im periodischen Bedarfsbereich sowie die relevanten Wettbewerbsstandorte im Umland durch Vor-Ort-Begehungen hinsichtlich der einzelbetrieblichen Leistungsfähigkeit bewertet und aus diesen individuellen Umsatzleistungen die für die Wirkungsanalyse anzunehmende Umsatzbasis ermittelt.</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.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>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 Flächenproduktivität von 4.300 €/m², wie von DLP angenommen, ist vor diesem Hintergrund als unrealistisch zu bewerten.</p>
2.11	<p>Kongruenzgebot Unverändert wird im GfK-Gutachten davon ausgegangen, dass der weit überwiegende Umsatzanteil des Planvorhabens (79,1 %) innerhalb der Stadtgrenzen von Diepholz umverteilungswirksam wird. Angesichts der bereits jetzt bestehenden hohen Zentralität von über 130 % hegen wir hieran Zweifel. Vielmehr halten wir die Wirkungen auf das Umland und hier auf die einzelnen Kommunen für deutlich unterzeichnet. Diese Einschätzung wird von den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens "Diepholz als Standort für einen Familien-Verbrauchermarkt" (Dr. Lademann & Partner, Oktober 2018) bestätigt. In der Zusammenschau aller Zahlen kommen wir zu dem Ergebnis, dass im Sinne des Landesraumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 2 und 5) von einer wesentlichen Überschreitung bei der Kaufkraftabschöpfung auszugehen ist, weil mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (Stadtgebiet Diepholz) erzielt werden müssen. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes kann nicht angenommen werden.</p>	<p>Zum Kongruenzgebot wird auch auf die Abwägung unter 1.10 verwiesen.</p> <p>Zu 2.11: Die Einbeziehung des aktuellen Zentralitätswertes der Stadt Diepholz, der durch den gesamten Einzelhandelsbesatz bestimmt wird, ist für die Beurteilung des Kongruenzgebotes unerheblich. Maßgeblich ist das zu beurteilende Vorhaben in einer Einzelfallbetrachtung - hier Familia -, das nach der Analyse von GfK voraussichtlich 27,1% seines Umsatzes mit Einkaufsbeziehungen von außerhalb der Stadt Diepholz erzielt und damit innerhalb der raumordnerischen Obergrenze von 30% liegt.</p>
2.12	<p>Angabe der Zentralität der umliegenden Standorte Darüber hinaus fehlen für eine verlässlichere Bewertung der Wettbewerbssituation der einzelnen Standorte und ihrer Angebote Angaben zu den Zentralitäten für die einzelnen Orte. Auch die Auswirkungen auf die Innenstadt und auf die Nahversorgung im Stadtgebiet aufgrund der Umverteilungseffekte werden keiner hinreichend begründeten qualitativen Wertung unterzogen. So wird zwar seitens des GfK Gutachters nicht ausgeschlossen, dass der im Umfeld der Neuplanung gelegene K + K-Markt ausscheiden könnte; welche Auswirkungen dies auf die Nahversorgung haben kann, wird indes nicht untersucht. Auch eine mögliche Aufgabe des Magnetbetriebes Combi und deren Auswirkungen auf die Innenstadt werden seitens der GfK nicht hinreichend thematisiert.</p>	<p>Zu 2.12: Bei der Einzelhandelszentralität handelt es sich um den Quotienten aus dem Einzelhandelsumsatz, der in einer Gemeinde realisiert wird, und dem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen in dem gleichen Gebiet. Die Zentralität kann für den gesamten Einzelhandel (Summe aller Warengruppen), aber auch für einzelne Warengruppen berechnet werden. Eine Zentralität von 100 kennzeichnet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gebietsbezogenem Umsatz und Nachfragevolumen; Werte unter 100 kennzeichnen saldierte Kaufkraftabflüsse (örtliche Kaufkraft wird in größerem Umfang in anderen Städten/Gemeinden zu Umsatz, als auswärtige Kaufkraft dem Ort zufließt); Werte über 100 kennzeichnen saldierte Kaufkraftzuflüsse.</p> <p>Die Zentralität gilt als ein Indikator für die aus den dort ansässigen Einzelhandelsbetrieben gebildete Leistungsstärke des Einzelhandels einer Stadt/Gemeinde und kann herangezogen werden, wenn die Entwicklung des gesamten örtlichen Einzelhandels im Zeitablauf dargestellt werden soll. Sie sagt hingegen nichts über die jeweilige Leistungsstärke der Einzelhandelsbetriebe selbst aus. So kann eine hohe Einzelhandelszentralität durch einen einzelnen, regional</p>

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

		<p>dominierenden, umsatzstarken Betrieb begründet werden (das ist z.B. regelmäßig im Möbelsektor zu beobachten), oder durch eine Vielzahl von durchschnittlich oder sogar unterdurchschnittlich leistungsstarken Betrieben, die in ihrer Summe die Leistungsstärke bestimmen (das ist z.B. im periodischen Bedarfsbereich der Stadt Diepholz der Fall). Die Zentralität einer Gemeinde kann sich zudem verändern, ohne dass sich die Angebotsstrukturen und deren Umsatzleistung verändert haben, z.B. sinkt sie durch Eingemeindungen von Orten ohne eigene Einzelhandelsangebote. Die Zentralität sagt zudem nicht aus über Sortimentszusammensetzungen, Angebotsgenres, Preisgestaltung, etc.</p> <p>Für eine Wirkungsanalyse bzw. die Ermittlung der anzunehmenden Umsatzumverteilungen sind aber genau diese spezifischen Merkmale eines Einzelhandelsbetriebes oder einer Einzelhandelslage, nicht jedoch die Zentralität einer Stadt/Gemeinde relevant. Wesentliche Grundlage ist daneben die spezifische Leistungsfähigkeit eines für das Vorhaben als wettbewerbsrelevant zu betrachtenden Standortes oder Standortverbundes, die sich in dem erreichten Einzugsgebiet und der erreichten Umsatzleistung niederschlägt. Diese Leistungsfähigkeit, die - neben anderen Faktoren - in das Gravitationsmodell zur Bestimmung der Kaufkraftflüsse vor und nach Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen einfließt, ist unabhängig von der Zentralität. Daher nützt die Kenntnis einer Zentralitätskennziffer, die als sehr grobes Maß zu verstehen ist, für die Beurteilung oder Abschätzung von möglichen Auswirkungen eines Einzelhandelsprojektes nichts.</p>
2.13	<p><u>Fazit:</u> Nach unserer Bewertung kann das Planvorhaben die raumordnerischen Vorgaben zum Integrations- und Kongruenzgebot sowie zum Beeinträchtigungsverbot nicht einhalten. Auch städtebaulich bleibt festzustellen, dass die Realisierung eines faktisch 3.542 m² großen Einkaufszentrums - die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit Verkaufsflächen in der Vorkassenzone und im Windfang halten wir planungsrechtlich für unzulässig - an dem geplanten Standort nicht geeignet ist, den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnah Grundversorgung in Diepholz insgesamt zu stärken. Wir raten städtebaulich von der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der vorgesehenen Dimensionierung am Planstandort ab.</p> <p>Wir empfehlen, die Flächen östlich des Bahnhofes nicht als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen und die Planung dementsprechend anzupassen. Wir regen an, den zentralen Versorgungsbereich deutlich enger anhand der heute gegebenen Nutzungsstrukturen festzulegen. Nach unserer Ansicht kommt der Planbereich östlich des Bahnhofes für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und als Standort für einen auf die im Umfeld wohnende Bevölkerung ausgerichteten Lebensmittelversorgers in Frage.</p>	<p>Zu 2.13: Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Zur Einhaltung des Integrations- und Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes wird auf die Ausführungen unter den obigen Punkten verwiesen.</p> <p>Bezüglich der „faktischen“ Größe des Einkaufszentrums wird auf Punkt 2.1, hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 zur Vorkassenzone/Windfang auf Punkt 2.9 verwiesen.</p> <p>Der Hinweis, von der Ansiedlung abzusehen, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o.s. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches unter Punkt 1.5 und 1.6 verwiesen.</p>

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

<p>2.14</p>	<p>Städtebauförderung</p> <p>Abschließend weisen wir vollständigkeithalber auf folgenden Sachverhalt hin: Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Stadt Diepholz in das Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen worden ist, denn eine Stärkung der vorhandenen zentralen Lagen in Diepholz ist dringend erforderlich. Deshalb haben wir die Aufnahme in das Förderprogramm im Zusammenhang mit dem Antragsverfahrens auch unterstützt, obwohl wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und gemäß § 139 Abs. 2 BauGB bezüglich der zum Städtebauförderprogramm vorgelegten Ausarbeitungen (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept [ISEK] und der Vorbereitende Untersuchung [VU]) auf Widersprüche hinweisen mussten.</p> <p>Wir haben bereits in unserer Stellungnahme vom 31. März 2017 angemerkt: „Das Städtebauförderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ hat zum Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken, die durch Funktionsverluste insbesondere gewerblichen Leerstand bedroht oder betroffen sind. Mit Blick auf diese programmatische Zielsetzung und der in Diepholz bestehenden innerstädtischen Ausgangslage, ist das Bestreben der Stadt an diesem Programm teilzunehmen, nachvollziehbar und zu unterstützen. Allerdings passen aus unserer Sicht die Teilnahme an dem Förderprogramm und die vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsansiedlungen in nicht integrierten Lagen (Groweg und Aralkreisel) nicht zusammen. Rätselhaft bleibt in diesem Zusammenhang ganz besonders, dass im ISEK (Seite 36) bei den Handlungsbedarfen und Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels „Vielseitige und attraktive Innenstadt!“ explizit, - und nach unserer festen Überzeugung - richtigerweise gefordert wird ‚Keine weitere Ausweisung von Einzelhandelsgebieten außerhalb der Innenstadt‘. Genau solche problematischen Ausweisungen nimmt die Stadt aber gerade vor. Wir halten eine kritische Auseinandersetzung mit den sich widersprechenden Planungsabsichten im Rahmen des ISEKs für erforderlich. Nach unserer Ansicht macht eine Teilnahme an dem Städtebauförderprogramm nur Sinn und kann auch nur dann erfolgreich sein, wenn die Inhalte des Programms und der damit verbundenen Untersuchungen (ISEK und VU) konsequent beachtet und ernst genommen werden.“</p> <p>Im Rahmen des weiteren Antragsverfahrens wurden wir vom Antragsteller angefragt, ob wir, weil die Stadt wegen der raumordnungsrechtlichen Unzulässigkeit auf die Umsetzung das Einzelhandelsgroßprojekt am Standort Groweg verzichten würde und stattdessen eine Ansiedlung in Innenstadtlage anstrebe, damit einverstanden wären, wenn unsere diesbezüglichen kritischen Anmerkungen bei der weiteren Antragstellung nicht weiter vorgetragen werden würden. Um der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm nicht unnötig zu erschweren und im Vertrauen darauf, dass die Stadt tatsächlich auf eine Einzelhandelsansiedlung in der jetzt wei-</p>	<p>Zu 2.14:</p> <p>Die Hinweise zum Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Diepholz ist bestrebt, die im ISEK definierten Ziele einzuhalten und umzusetzen. Aus diesem Grund wurden alternative Standorte in der Innenstadt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung geprüft. Allerdings steht innerhalb der Innenstadt kein Standort zu Verfügung (vgl. Punkt 1.8 der Abwägung).</p> <p>Gleichzeitig ist die Stadt Diepholz bemüht, die Bahnhofstraße als wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt zu stärken. Es wird auf die Abwägung unter 1.5 und 1.6 verwiesen.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Antragsverfahrens lag der Stadt Diepholz eine Unterlassungsverfügung vom Ministerium für ... vor, so dass sie davon ausgehen musste, dass das Verfahren eingestellt wird.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt hat der Vorhabenträger jedoch einen Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Gem. BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfah-</p>
-------------	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>terhin vorgesehenen. Größenordnung am Standort Groweg verzichtet und eine Ansiedlung in der Innenstadt plant, haben wir der Anfrage zugestimmt. Umso mehr sind wir von der jetzt vorgelegten Planung überrascht und enttäuscht.</p>	<p>rens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. D.h. der Antrag konnte nicht abgelehnt werden, sondern bedarf der Prüfung durch die politischen Gremien der Stadt.</p> <p>Aus diesen Gründen hat die Stadt Diepholz das Planverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder aufgenommen.</p>

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

3.	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
3.1	<p>Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Diepholz.</p> <p>Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk. Kraneinsatz: Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit</p> <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 1 0 / 529 51127 Köln</p> <p>LufABw1 dBauschutz@Bundeswehr.org</p> <p>Die für den Bau benötigten Krane sind mit einer entsprechenden Tages- und Nachtkennzeichnung entsprechend NfL 1-950-17 auszustatten. Bei der Verwendung einer Hinderniskennzeichnung in LED-Ausführung ist deren Nachtsichtgerätauglichkeit sicherzustellen. Bei längeren Baupausen ist der Kran einzufahren.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/</p>	<p>Zu 3.1</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

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

	Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.	
--	---	--

Unterhaltungsverband Hunte / Wasser- und Bodenverband

4.	<p>Die Belange des Unterhaltungsverbandes Hunte gemäß Beteiligung vom 20. März 2015 sind berücksichtigt worden.</p> <p>Weitere Auflagen bestehen nicht.</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	--

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

5.	<p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</p> <p>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein</p> <p>-> www.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 55 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p> <p>Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.</p> <p>Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads - Filter Datenschutz.</p>	<p>Zu 5.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	--

EWE Netz GmbH

6.	<p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen</p>	<p>Zu 6.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	--

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

	<p>Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>	
--	--	--

Exxon Mobil Production Deutschland GmbH

7.	<p>Anlagen der von der EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.</p>	<p>Zu 7. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	---

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

8.	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Es wird auf die anliegende Stellungnahme verwiesen, es haben sich keine Änderungen ergeben.</p> <p>Keine Bedenken</p>	<p>Zu 8. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Ericsson Services GmbH

9.	<p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p> <p>Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>	<p>Zu 9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Deutsche Bahn AG

10.	<p>Die OB AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflus-</p>	<p>Zu 10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplans ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Somit ist innerhalb des Plangeltungsbereiches lediglich der Schutz für gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.</p>
-----	---	--

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

	<p>sungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Nutzungen und der vorgesehenen Lage des Sozialtrakts des Marktes auf der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite ist davon auszugehen, dass diese erfüllt werden.</p>
--	--	--

GASCADE Gastransporte GmbH

11.	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Zu 11.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	---	---

Nowega GmbH

12.	<p>Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Nowega GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Wir sind von der Erdgas Münster GmbH mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von "Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt worden.</p> <p>Diesbezüglich wurde Ihre Anfrage an uns zur Bearbeitung weitergeleitet. Namens und in Vollmacht der Erdgas Münster GmbH teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zu 12.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	---	---

Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hannover

13.	<p>Ihr Schreiben ist am 19.09.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger</p>	<p>Zu 13.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	---	---

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

	<p>öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz-BEWG) berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Groweg" nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	
--	---	--

Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser

14.	Gegen die vorgestellte Planung bestehen hinsichtlich agrarstruktureller Belange weder Anregungen noch Bedenken.	Zu 14. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	---	--

Wintershall Holding GmbH

15.	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung: Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Verfahrens liegt außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisfelder. Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des o. g. Vorhabens.</p>	Zu 15. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	--	--

Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück

16.	Zur o. g. Planung sind seitens des Bischöflichen Generalvikariates keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Zu 16. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	--	--

E-Plus Gruppe

17.	<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der E-Plus Service GmbH zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung/ Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	Zu 17. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	---	--

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

Stadtwerke EVB Hunetal GmbH

18.	<p>Gegen oben genannte Maßnahme bestehen unse- rerseits keine Bedenken. Wir möchten aber am Verfahren weiterhin beteiligt werden und verweisen auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftrags- nehmer.</p> <p>Für Fragen steht Ihnen der Linksunterzeichner ger- ne zur Verfügung.</p>	<p>Zu 18. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	--	--

**Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PTI12
(30. Okt. 2018)**

19.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nut- zungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wege- sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bau- ausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mail- to:Pianauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabel- schutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhot- line, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto: T-NL-N-PTI-12 Planungsanzei- gen@telekom.de</p>	<p>Zu 19. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	--	--

**Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PTI12
(24. Okt. 2018)**

20.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nut- zungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnah- men abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunika- tionslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der unge- hinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien</p>	<p>Zu 20. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	---	--

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

	<p>jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
--	---	--

Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH

21.	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Zu 21. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	--	---

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

21.	Keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----	----------------	---

Samtgemeinde Rehden

22.	<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 beschlossen, den in der Zeit vom 04.11.2016 bis 05.12.2016 ausgelegten Entwurf zum o.g. Bebauungsplan zu ändern und das Planfeststellungsverfahren fortzusetzen.</p> <p>Hinsichtlich der Betroffenheit der Samtgemeinde Rehden hat sich allerdings keine Änderung ergeben. Das geplante Vorhaben bedeutet nach wie vor eine immense Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums Rehden. Zum Bebauungsplan Nr. 94 "Groweg" werden folgende Bedenken vorgebracht:</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die folgende Abwägung verwiesen.</p>
22.1	<p><u>Kongruenzgebot</u></p> <p>Bereits bei der ersten Trägerbeteiligung sind sowohl zwei durchgeführte Plausibilitätsanalysen, das Gut-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Verwaltung und Rat der Stadt Diepholz haben</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>achten von Dr. Lademann und Partner, sowie die Stellungnahme der IHK und der Handelskammer Hannover von merklich höheren Auswirkungen und Kennzahlen als die Wirkungsanalyse der GfK ausgegangen. Auch ein aktuelles Verträglichkeitsgutachten (Stand Oktober 2018), welches erneut von Dr. Lademann und Partner erstellt wurde, geht von viel höheren Kennzahlen und Belastungen aus. Daher bezweifle ich, dass die Berufungen auf die Wirkungsanalyse der GfK und die darin genannten Kennzahlen vom 14. Mai 2018 als realitätsnah anzusehen sind.</p> <p>Die zu Grunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität des Famila-Marktes wird von der GfK mit rund 3.500 EUR/m² Verkaufsfläche angesetzt. Damit bewegt sich der angesetzte Wert deutlich unter dem Durchschnitt aller betriebenen Famila-Märkte (Nordost), die im Jahr 2014 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rund 4.440 EUR/m² Verkaufsfläche erwirtschafteten. Angesichts der durch die GfK aufgezeigten positiven standortseitigen Rahmenbedingungen, der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation sowie der guten potenziellseitigen Nachfrageplattform im Einzugsgebiet ist es nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund der geplante Famila-Markt in Diepholz nur unterdurchschnittlich agieren sollte. Eine Begründung anhand der leicht unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftausstattung von Diepholz ist diesbezüglich nicht plausibel.</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> <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> <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 (Einzelhandelsumsatz 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</p>

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

	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 "Groweg" wird angemerkt, dass insbesondere im Hinblick auf das periodische Sortiment bereits eine gute bis sehr gute Angebotssituation vorliege. Ohne den geplanten Familia-Markt gibt es in Diepholz schon jetzt ein Überangebot an Lebensmittelläden (E-Center, Combi, 2 x K+K, 3 x Netto, Lidl, Aldi, Rossmann, 2 x Sonderposten-Märkte). Daraus lässt sich schließen, dass der Bedarf an Läden mit vorwiegend periodischem Sortiment mehr als befriedigt ist. Auch das neu erstellte Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner aus Oktober 2018 weist auf eine sehr gute Angebotsituation im periodischen Bedarf innerhalb der Stadt Diepholz hin. Mit einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von rd. 135 % lässt sich keine Versorgungslücke oder ein wesentliches Ausbaupotential erkennen. Diese Kennzahl deutet viel mehr auf erhebliche Nachfragezuflüsse aus umliegenden Gemeinden hin.</p> <p>Die nun erfolgte Überarbeitung des Ladenkonzepts mit einer Beschränkung des aperiodischen Bedarfs auf maximal 10 %, folglich werden 90 % der Ladenfläche mit periodischem Sortiment bestückt, widerspricht der schon jetzt vorliegenden Überversorgung der Stadt Diepholz im Bereich des periodischen Sortiments. Das Vorhaben stellt insgesamt einen typischen Nahversorgungsanbieter dar, welcher laut geltendem LROP¹ aber in den Bereich der Gemeinden selbst gehört. Der Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums in Bezug auf den periodischen Bedarf beschränkt sich nur auf das eigene Stadtgebiet. Der Bau eines Familia-Marktes unter dem Aspekt der Stärkung und Festigung der mittelzentralen Funktion ist demnach nicht nachvollziehbar. Es wird darauf abgezielt, Kaufkraft aus dem Umland abzu ziehen und die daraus resultierende immense Schwächung des Grundzentrums Rehden wird billigend in Kauf genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes verstößt somit gegen das Kongruenzgebot.</p> <p>Das Kongruenzgebot gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelgroßprojektes in einem Mittelzentrum in Bezug auf seine periodischen Sortimente den maßgeblichen Verflechtungsbereich gem. Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 LROP nicht wesentlich überschreiten darf. Der Verflecht-</p>	<p>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 Flächenproduktivität von 4.300 €/m², wie von DLP angenommen, ist vor diesem Hintergrund als unrealistisch zu bewerten.</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> <p>Zum Kongruenzgebot wird zusätzlich auf die Abwägungen unter 1.10 und 2.11 verwiesen.</p>
--	--	---

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

	<p>tungsbereich für periodische Sortimente bei Mittelzentren beschränkt sich auf den grundzentralen Verflechtungsbereich und somit auf das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung des Einzugsgebietes liegt gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5 LROP vor, wenn mehr als 30 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Diepholzer Stadtgebietes erzielt wird. Entgegen der aktuellen GfK Wirkungsanalyse geht das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner aus Oktober 2018 davon aus, dass rd. 39 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Diepholzer Stadtgebietes erzielt werden. Danach fließen bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens mehr als 30 % der Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente aus den benachbarten Kommunen dem Diepholzer Einzelhandel zu. Angesichts der erhöhten Marktabschöpfungsquote sowie der höher anzunehmenden Flächenproduktivität des Planvorhabens ist auch von einer spürbar höheren Umsatzverteilungsquote für die Samtgemeinde Rehden auszugehen. Demzufolge überschreitet die Stadt Diepholz mit dem geplanten Vorhaben ihren maßgeblichen Verflechtungsbereich in Bezug auf die periodischen Sortimente gem. Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 LROP.</p> <p>Das o.g. Planvorhaben widerspricht dem Kongruenzgebot und ist daher nicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Aufgrund der Verletzung des Kongruenzgebotes steht dieses zudem der beabsichtigten Bauleitplanung gem. § 14 Abs. 1 ROG als Ziel der Raumordnung entgegen.</p> <p><i>¹Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: 26.09.2017</i></p>	
23.2	<p><u>Beeinträchtungsverbot</u></p> <p>Das Vorhaben verletzt das Beeinträchtungsverbot gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot besagt gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen zu schützen sind und durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Das GfK-Gutachten geht von Umsatzumverteilungen für die Gemeinde Rehden in Höhe von 4,6 % aus. Nach Berücksichtigung eines Rechenfehlers sollte die Umsatzumverteilung nach der Berechnung des GfK-Gutachtens bei 4,9 % liegen.</p> <p>Im Vergleich zu den auch betroffenen Nachbarkommunen ist die geringe Distanz des Vorhabenstandortes zur Gemeinde Rehden nicht in die Berechnung eingeflossen. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund für Rehden eine gleiche Umsatzumverteilung wie für Lemförde in Höhe von 0,3 Mio. Euro prognostiziert wird, während für Barnstorf eine Umsatzumverteilung von 0.6 Mio. Euro angenommen wird. Rehden verfügt im Vergleich zu Barnstorf und Lemförde über eine nur halb</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 beigelegt ist und die sich die Stadt Diepholz nach vorangegangener Prüfung zu eigen macht.</p> <p>Zum Beeinträchtungsverbot wird zusätzlich auf die Abwägungen unter 1.12 und 1.13 verwiesen.</p>

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

	<p>so leistungsstarke Einzelhandelsstruktur und ist nur halb so weit wie die beiden Nachbarkommunen vom Vorhabenstandort entfernt. Ein Umverteilungswert von 4,9 % ist unter diesen Gesichtspunkten nicht plausibel. Diese Auffassung unterstützt auch das aktuelle Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner (Oktober 2018), welches für den Edeka-Markt in der Gemeinde Rehden Umsatzrückgänge von rd. 12 % prognostiziert. Laut Rechtsprechung sind ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen.²</p> <p>Das Großprojekt Familia wird aufgrund immenser Systemähnlichkeit zum bestehenden Vollsortimenter in Rehden die Flächenproduktivität dieses Marktes soweit negativ beeinflussen, dass durch damit verbundene Umsatzrückgänge ein langfristig wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist. Die bevorstehende Neuverpachtung des Edeka-Marktes zum Jahresbeginn 2019 wird bei einer Ansiedlung des Familia-Marktes unter Rentabilitäts Gesichtspunkten als negativ beurteilt und somit auch der Erhalt des einzigen Vollsortimenters in Rehden deutlich in Frage gestellt.</p> <p>Ich weise nochmals daraufhin, dass auf Basis der heute erzielten Umsätze des Edeka-Marktes und den zu erwartenden Abschöpfungen/Umsatzumverteilungen eines zusätzlichen neuen Familia-Marktes der Betrieb des Edeka-Marktes in Rehden unwirtschaftlich wird und das Grundzentrum somit seinen einzigen nahversorgenden Vollsortimenter, den eingegliederten Bäcker sowie die Poststelle verliert und den zugewiesenen Versorgungsauftrag somit nicht mehr erfüllen kann. Die im Grundzentrum Rehden lebenden Bürger müssen folglich weite Wege in Kauf nehmen, um ihre Haushaltseinkäufe zu erledigen. Durch diesen Verlust wird das bisher familienfreundliche und seniorenrechtliche Konzept mit 37 seniorenrechtlichen Wohnungen, Tagespflege, Apotheke, Gesundheitszentrum und Ärztehaus im Zentrum Rehdens zerstört. Ein solcher Verlust ist bereits im Hinblick auf den demographischen Wandel nicht hinnehmbar.</p> <p>Das o.g. Planvorhaben verletzt somit das Beeinträchtigungsverbot gern. Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP und widerspricht dem Kongruenzgebot gern. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP. Es ist folglich nicht an die Ziele der Raumordnung gern. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 94 "Groweg" ist für die Samtgemeinde Rehden aus oben aufgeführten Gründen nicht hinnehmbar. Das gesamte Verfahren entspricht nicht der bisherigen Qualität der nachbarschaftlichen Zusammenarbeit des Mittelzentrums mit den Nachbarkommunen.</p> <p>²OVG Münster, Beschluss vom 05.09.1997, 7A 2902/93 und OVG Bautzen, Beschluss vom 06.06.2002, I BS 108/02</p> <p>Anlage: Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann</p>	
--	--	--

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

	mann und Partner (Stand Oktober 2018)	
--	---------------------------------------	--

Samtgemeinde Barnstorf

24.	Die Samtgemeinde Barnstorf befürchtet durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94 "Groweg" für die Ansiedlung eines Familia-Marktes massive Einbußen der Kaufkraft in den Gemeinde Barnstorf und Drebber.	Das Vorhaben in Diepholz hat keinerlei Auswirkungen auf die Kaufkraft in den Gemeinden Barnstorf und Drebber, da diese im Wesentlichen durch die Einkommens- und Einwohnerentwicklung bestimmt wird. Sofern hier auf die örtliche Bindung der Kaufkraft abgezielt werden sollte, wird auf die Ergebnisse der Wirkungsanalyse verwiesen.
24.1	<p>Diepholz liegt bereits jetzt über dem Durchschnitt der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte.</p> <p>Die Stadt Diepholz ist schon heute mit nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche überversorgt und zieht übermäßig Kaufkraft aus dem Umland der Samtgemeinde Barnstorf, insbesondere Barnstorf und Drebber, ab. Mit der Vorhabenrealisierung würden die Kaufkraftabzüge aus dem Umland noch weiter zunehmen. Der Versorgungsauftrag von Diepholz im periodischen Bedarf ist jedoch per raumordnerischer Bestimmung (Kongruenzgebot) auf das eigene Stadtgebiet begrenzt. Es steht dem Mittelzentrum Diepholz nur begrenzt zu, Kaufkraft im periodischen Bedarf aus dem Umland und insbesondere aus den umliegenden Grundzentren, die für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum eine wichtige Bedeutung haben, abzuziehen. Ein weiterer Ausbau des ohnehin schon hohen Kaufkraftabzugs aus dem Umland widerspricht also diametral dem Kongruenzgebot und wird darüber hinaus die Versorgungsfunktionen umliegender Grundzentren sowie die Funktionsfähigkeit der Ortskerne negativ beeinträchtigen (Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot).</p>	<p>Die bereits heute relativ hohe quantitative Flächenausstattung der Stadt Diepholz ist bekannt und wird auch im Gutachten von GfK thematisiert.</p> <p>GfK kommt zudem zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass das Vorhaben das Kongruenzgebot ebenso einhält wie das Beeinträchtigungsverbot.</p> <p>Zum Kongruenzgebot wird zusätzlich auf die Abwägungen unter 1.10 und 2.11 verwiesen.</p> <p>Zum Beeinträchtigungsverbot wird zusätzlich auf die Abwägungen unter 1.12 und 1.13 verwiesen.</p>
24.2	Der Vorhabenstandort ist faktisch nicht mehr dem Kernbereich der Innenstadt zugeordnet und liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, die die Stadt Diepholz im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung in 2015 vorgenommen hat, ist stark interessengeleitet und dient ausschließlich dazu, das Integrationsgebot formal zu erfüllen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt sich auch nicht aus einem ganzheitlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sondern erfolgt völlig losgelöst von einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie ausschließlich auf das Vorhaben bezogen und ist damit als konstruiert zu bezeichnen. Insbesondere die räumliche Entfernung von etwa 700 m sowie die dazwischenliegende Bahnlinie verhindern einen räumlich-funktionalen Bezug zwischen Vorhabenstandort und Innenstadt-Kernbereich. Ein solcher räumlich-funktionaler Bezug sollte aber gegeben sein, um den Vorhabenstandort als Teil des zentralen Versorgungsbereiches auszuweisen. Der Vorhabenstandort steht stattdessen eher in Konkurrenz als in	Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum/Innenstadt folgt den stadtplanerischen Vorstellungen der Stadt Diepholz und ist in dem der Abgrenzung zugrundeliegenden Gutachten von GfK vom 26. Mai 2015 / 3. November 2015 ausführlich hergeleitet und begründet (siehe hierzu auch die Ausführungen unter 1.4).

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ergänzung zur Innenstadt.</p> <p>Die neue Planung sieht zwar eine Verkleinerung der zulässigen Verkaufsfläche von ehemals 3.700 qm (zzgl. Vorkassenbereich und Windfang) auf maximal 3.220 qm (zzgl. Vorkassenbereich und Windfang) vor sowie eine Verkleinerung der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf von ehemals 3.500 qm auf nun 2.900 qm. Damit würde der Famila-Markt aber immer noch den größten Verbrauchermarkt in Diepholz darstellen. Angesichts der schon heute sehr hohen Verkaufsflächenausstattung in Diepholz erscheint es daher nicht nachvollziehbar, nun noch einen weiteren Betrieb anzusiedeln, der nochmal deutlich größer werden würde als alle schon vorhandenen Bestandsbetriebe. Um einen Markt dieser Größenordnung tragfähig betreiben zu können, wird es unweigerlich zu einer signifikanten Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland kommen sowie zu einer erheblichen Umsatzumverteilung zu Lasten der Bestandsbetriebe in Diepholz, die für die Innenstadt sowie für die verbrauchernahe Versorgung wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts in der geplanten Größenordnung ergibt sich auch nicht aus einer Versorgungslücke hinsichtlich fehlender, mittelzentrentypischer Betriebsformate. Mit Edeka und Combi verfügt das Mittelzentrum Diepholz schon heute über zwei große Verbrauchermärkte. Hinzu kommen noch zahlreiche Discounter. Der Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts - noch dazu in einer abseits des Kernsiedlungsgebiets verorteten Lage - fehlt der versorgungsstrukturelle Begründungszusammenhang.</p> <p>Das Vorhaben wird auch die räumliche Nahversorgungssituation in Diepholz nicht verbessern. So liegt der Vorhabenstandort östlich der Bahnlinie, im Wesentlichen von unbebauten Flächen (landwirtschaftliche Nutzflächen) umgeben. Das Hauptsiedlungsgebiet von Diepholz befindet sich jedoch westlich der Bahnlinie. Für die fußläufige, verbrauchernahe Versorgung wird der Famila-Markt damit nur eine stark eingeschränkte Funktion übernehmen. Vielmehr wird die Famila-Ansiedlung einen hohen Konkurrenzdruck auf die im Kernstadtgebiet verorteten Nahversorger erzeugen, die für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung maßgeblich sind (v. a. Combi, K+K, Edeka). Die Ansiedlung von Famila wird also die fußläufige Nahversorgung in Diepholz eher negativ beeinträchtigen als verbessern. Auch hierüber lässt sich kein versorgungsstruktureller Begründungszusammenhang ableiten.</p>	<p>Famila wäre nach dem E-Center der zweitgrößte Verbrauchermarktstandort, der zudem - anders als das E-Center - nicht von Verbundeffekten mit angeschlossenen Fachmärkten (teilweise zentrenrelevante Sortimente) profitieren kann.</p> <p>Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden in der von GfK erarbeiteten Wirkungsanalyse dargestellt.</p> <p>Die östlich vom Vorhabenstandort gelegenen Wohngebiete der Stadt Diepholz verfügen derzeit über keine relevanten Nahversorgungseinrichtungen. Die Distanz zwischen diesen Wohnlagen und dem 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> <p>Da - mit Ausnahme des K+K Schömastraße - auch keine Gefährdung der Bestandsstrukturen erwartet wird, wird sich die fußläufige Nahversorgung in Diepholz verbessern und nicht verschlechtern.</p>
24.3	<p>Die Edeka-Märkte in Barnstorf und Drebber werden inhaberbetrieben geführt. Umsatzrückgänge werden hier, im Vergleich zu gesellschaftlich betriebenen Einzelhandelsketten, zu Gefährdung von familiären Existenzen führen.</p>	<p>Für Barnstorf wird in der GfK-Wirkungsanalyse im Worst-case eine Umsatzumverteilungsquote von 3% ermittelt. Aufgrund der sehr guten Ausstattung im periodischen Bedarfsbereich von Barnstorf ist demnach eine Gefährdung des grundzentralen Versorgungsauftrages durch die geringe Umsatzumverteilung nicht zu erwarten. Eine einzelbetriebliche Betrachtung bzw. Wettbewerbsschutz ist ausdrücklich nicht Gegenstand einer raumordnerischen Beurteilung.</p>

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

		<p>Gleiches gilt für die Angebotsstrukturen in Drepper, die aus einem flächenkleinen, eher introvertiert gelegenen Nah und Gut Supermarkt sowie einem gut einsehbar an der Ortsdurchführung B51 gelegenen Bäcker bestehen. Diese Anbieter fokussieren nahezu ausschließlich auf die Nahversorgung und beim Bäcker zusätzlich auf das Potenzial, das sich aus der Frequentierung der Bundesstraße ergibt. Relevante über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsstandorte (Combi/Lidl in Barnstorf, E-Center und Combi/Lidl in Diepholz) sind in kürzerer Distanz und Fahrzeit aus Drepper zu erreichen als der Standort des geplanten Famila. Somit liegt die zu erwartende Umsatzumverteilung für Drepper ebenfalls auf einem sehr niedrigen Wert, der keine Bestandsgefährdung erwarten lässt.</p>
--	--	--

Samtgemeinde Altes Amt Lemförde

25.	<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Groweg" werden seitens der Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" und/oder ihrer Mitgliedsgemeinden Anregungen nicht vorgebracht.</p>	<p>Zu 25. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	---	--

Stadt Vechta – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

26.	<p>Seitens der Stadt Vechta bestehen zu der o.g. Planung keine Bedenken. Wir danken für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>Zu 26. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----	--	--