



Bebauungsplan Nr. 60.1

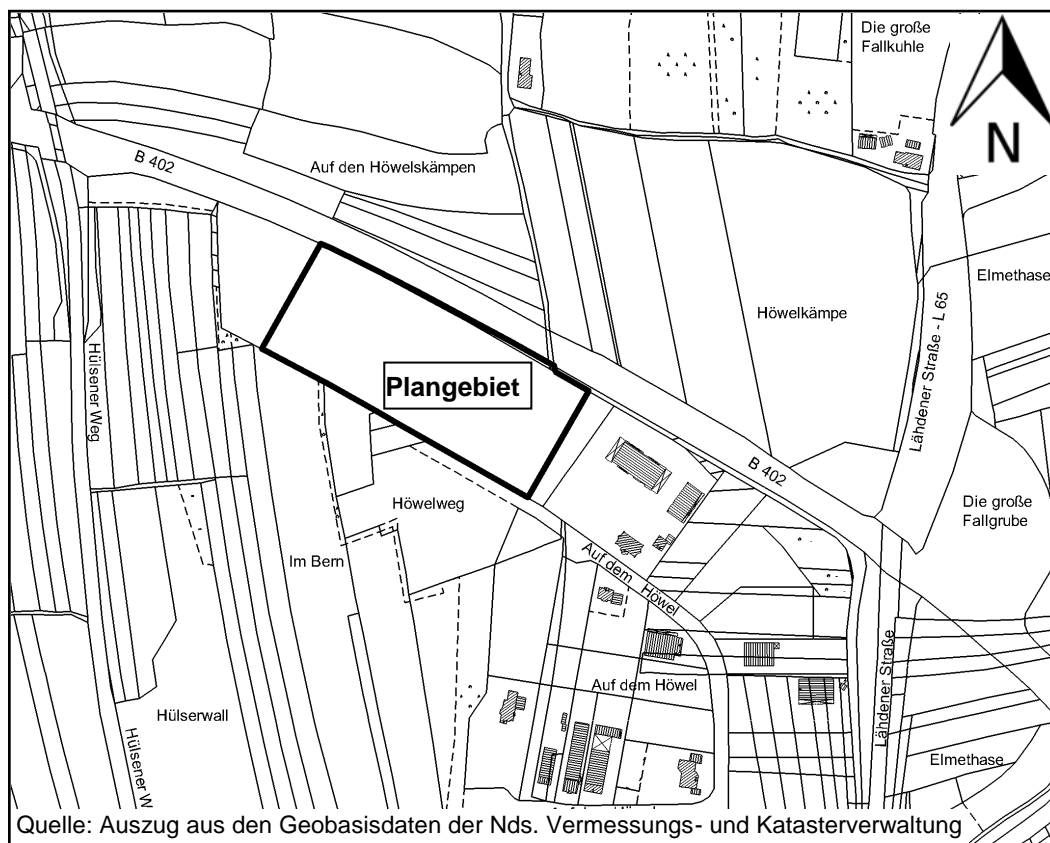
„Gartencenter auf dem Höwel“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 60.1 "Gartencenter auf dem Höwel", 1. Änderung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister

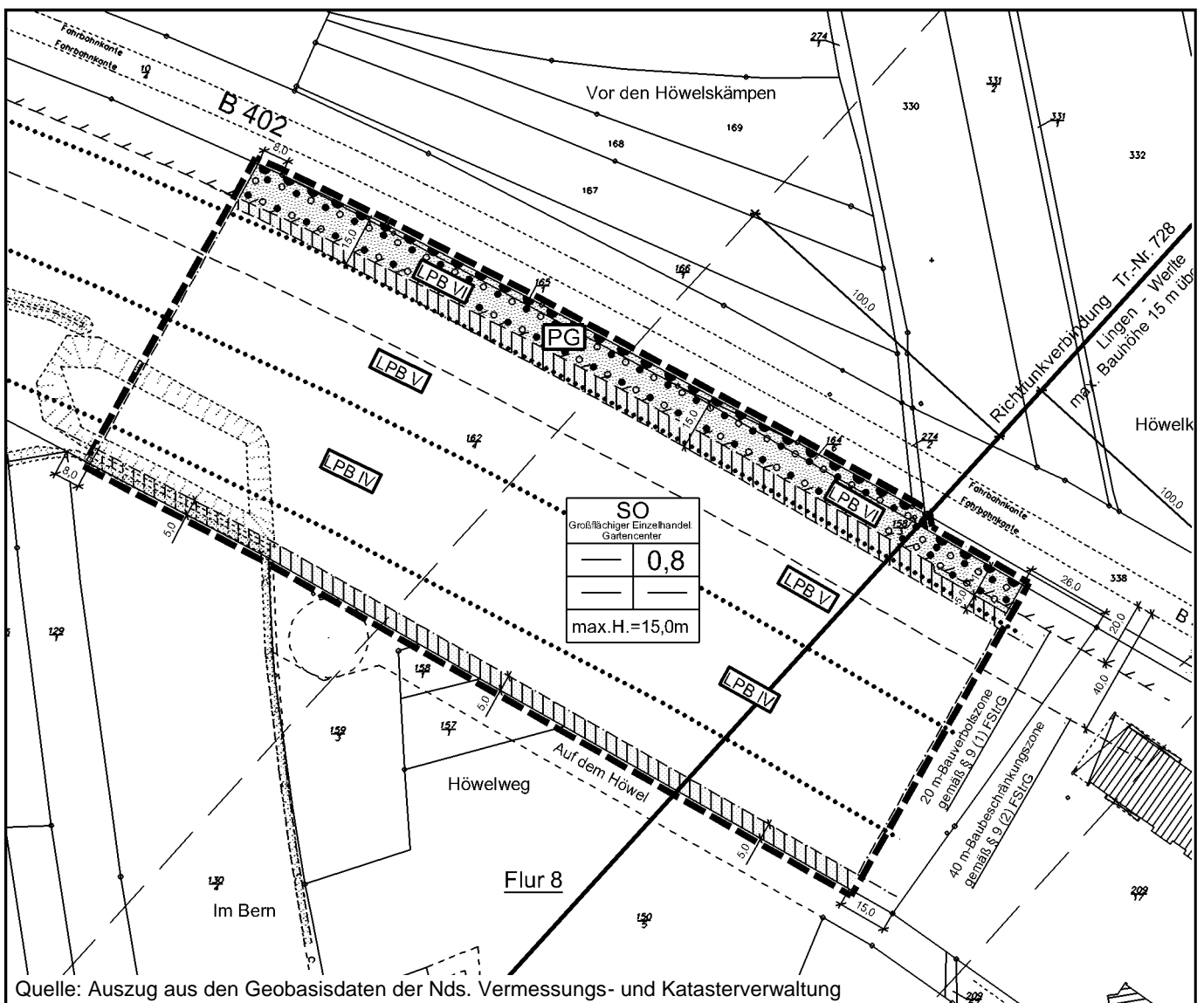
Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ der Stadt Haselünne befindet sich ca. 1,5 km nördlich der Stadtmitte von Haselünne, direkt südlich der Bundesstraße 402 (Nordumgehung Haselünne) im Bereich des dortigen Gewerbe- und Industriegebietes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Lage des Geltungsbereiches geht aus dem nachfolgenden Planauszug des ursprünglichen Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.000 hervor.

Planauszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“
im Maßstab 1: 2.000



§ 2 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter (SO Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter)

Die Festsetzung Nr. 1.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ wird wie folgt geändert:

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ dient der Unterbringung eines Gartenfachmarktes als großflächigem Einzelhandelsbetrieb sowie eines Cafés.

Zulässig sind:

- a) *Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VK) einschließlich der anrechenbaren Außenverkaufsflächen von bis zu 5.200 qm mit folgendem Sortiment:*

*Pflanzen (Zier- und Nutzpflanzen),
Teichanlagen und Zubehör,
Gartenmöbel,
Pflanzgefäße,
Sämereien,
Floristenbedarf,
Gartenbedarf und -werkzeuge,
Gartenausstattung.*

Der maximale Verkaufsflächenanteil für Randsortimente wie z. B. Geschenkartikel und ähnliches wird auf maximal 250 qm festgesetzt.

- b) *Ein Gartencafé mit einer maximalen Grundfläche von 700 qm und zusätzlich ein Kinderspielplatz*
c) *Ein Lehr- und Naturpfad*

§ 3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ bleiben durch den Bebauungsplan Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, unberührt.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Werlte, den

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne den Bebauungsplan Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haselünne, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den

Bürgermeister



Begründung

Bebauungsplan Nr. 60.1

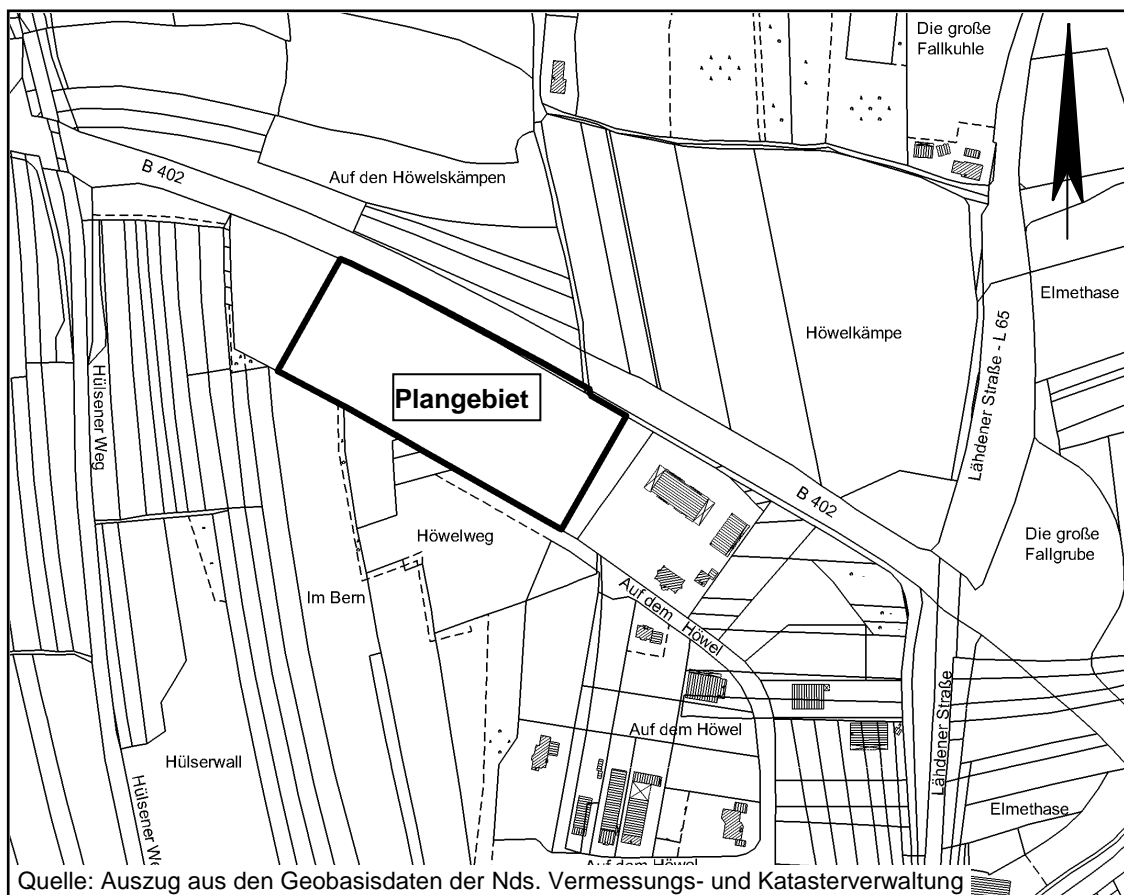
„Gartencenter auf dem Höwel“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 RAUMORDNUNG	3
2.3 VEREINFACHTES VERFAHREN	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	12
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	12
4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6 VERFAHREN	14
ANLAGE.....	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ der Stadt Haselünne befindet sich ca. 1,5 km nördlich der Stadtmitte von Haselünne, direkt südlich der Bundesstraße 402 (Nordumgehung Haselünne) im Bereich des dortigen Gewerbe- und Industriegebietes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ wurde ein Teilbereich des „Industriegebietes westlich der Ländener Straße“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ überplant.

Das Gebiet sollte nach den Festsetzungen im Ursprungsplan der Unterbringung eines Gartencenters mit maximal 4.000 qm Verkaufsfläche und eines Gartencafés mit maximal 300 qm Grundfläche dienen.

Das Gartencenter hat sich jedoch mit einer größeren Verkaufsfläche, als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, entwickelt (s.a. Kap. 3).

Da die Grundzüge der Planung durch das umgesetzte Projekt nicht betroffen werden und auch keine nachteiligen raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind, hat die Stadt beschlossen, den Ursprungsbebauungsplan an die tatsächlich entstandene Situation anzupassen.

In diesem Zusammenhang sollen zusätzliche Flächen für das Café und einen Naturlehrpfad eingeplant werden.

2.2 Raumordnung

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH handelt sich bei dem Gartencenter um ein Einzelhandelsgroßprojekt, für das gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 die raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen ist.

In der Stellungnahme führen die Gutachter dazu folgendes aus:

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot) und sind, bei innenstadtrelevanten Kernsortimenten, nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Das Konzentrationsgebot besagt, dass solche Vorhaben nur innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Das Beeinträchtungsverbot schützt die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, diese dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Entsprechend ist das Gartencenter mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Haselünne sowie dem Verflechtungsbereich von Haselünne entsprechen und außerdem keine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener oder angestrebter Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Beurteilung:

Kongruenzgebot: *Die Stadt Haselünne ist im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Die Reichweite des Gartencenters geht zwar weit über Haselünne hinaus, das ist allerdings dem Erlebnis-Charakter des regional bedeutsamen Gartencenters geschuldet. Es wurden von Seiten der Raumordnungsbehörde keine Bedenken dargestellt.*

Beeinträchtigungsgebot: *Weder der Neubau 2009 noch die seitdem vorgenommenen oder jetzt noch geplanten Veränderungen des Gartencenters mit dem Kernsortiment Gartenbedarf lässt nennenswerte Umsatzumverteilungen im weiteren Einzugsgebiet (Nachbargemeinden) vermuten, da die Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente lediglich auf einem sehr niedrigen Niveau mit 250 m² vorhanden sind.*

Konzentrationsgebot: Das Gartencenter liegt im Randbereich innerhalb der Stadtgrenzen von Haselünne, es handelt sich um ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Gartencenter“. Im Norden grenzt eine Bundesstraße an, im Osten grenzt ein Industriegebiet an und im Westen und Süden ein eingeschränktes Industriegebiet. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt, da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, welches auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen, an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Das wird hier mit lediglich 250 m² an zentrenrelevanten Randsortimenten erfüllt.

Abstimmungsgebot: Es hat auf der Grundlage einer Verkaufsfläche von ca. 5.300 m² Verkaufsfläche ein Beteiligungsverfahren stattgefunden, es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Dem Vorhaben stehen damit keine raumordnerischen Ziele oder Belange entgegen, diese bleiben auch von den, in der Realität etwas größeren Verkaufsflächen als im Bebauungsplan bestimmt, unberührt. Denn die größere Verkaufsfläche betrifft ausschließlich die nicht zentrenrelevanten Sortimente und befinden sich in weniger produktiven Teilen des Gartencenters (Kalthalle / Außenflächen), es ist vorgesehen den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Raumordnerische Beurteilung

Der Landkreis Emsland hat mit Schreiben vom 30.10.2009 eine raumordnerische Beurteilung abgegeben. Grundlage für die Beurteilung war das Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 5.308 qm. Davon sollten zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortiment in einer Größenordnung von max. 250 qm zulässig sein.

2010 wurde eine Erweiterung des Gartencenters um eine Außenverkaufsfläche mit einer Größe von 673 qm, ein Café mit 404 qm sowie ein Baumschulbereich mit einer Fläche von ca. 2.945 qm beantragt.

Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung war, dass sowohl die bereits 2009 als verträglich bewertete Verkaufsfläche von 5.308 qm als auch die Erweiterung der Außen-Betriebsflächen mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt vereinbar sind. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen der Stadt sowie benachbarter Gemeinden würden nicht wesentlich beeinträchtigt. Somit wurde das Verfahren auf Grundlage der vor genannten Daten als raumverträglich bewertet.

Tatsächlich entwickelt hat sich das Gartencenter dann mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.165 qm. Zur Gesamtverkaufsfläche zählt laut BBE Stellungnahme (Anlage1) grundsätzlich jede Fläche, die für den Kunden zugänglich und geeignet ist, um Verkaufsabschlüsse zu fördern. Für eine Gesamtberech-

nung der Verkaufsflächen werden diese allerdings nach ihrer Qualität gewichtet:

- geschlossene Hallen (warm) zu 100 %,
- geschlossene Hallen (kalt) zu 75 %,
- überdachte Freifläche (kalt) zu 50 %,
- nicht überdachte Freifläche (kalt) zu 25 %.

Für das Gartencenter ergibt sich somit folgende Verkaufsflächenaufteilung:

- 2.000 qm innenliegende Verkaufsfläche (VKF) im Warmhaus,
- 1.575 qm innenliegend VKF (75 % von 2.100 qm) im Kalthaus,
- 854 qm VKF (50 % von 1.708 qm) als überdachte Freifläche,
- 736 qm VKF (25% von 2.945 qm) als nicht überdachte Freifläche.

Insgesamt ist somit eine Verkaufsfläche von 5.165 qm vorhanden. Dieser Wert liegt unter der 2010 zu beurteilenden Fläche von 5.308 qm plus Außenbereiche, so dass unterstellt werden kann, dass durch das Vorhaben weiterhin keine negativen raumordnerischen Auswirkungen generiert werden.

2.3 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit ca. 2,8 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, in dessen Rahmen eine Teilfläche von ca. 2,5 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ festgesetzt wurde.

a) Grundzüge der Planung

Die nun vorliegende Planänderung entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Haselünne.

Ziele des Leitbildes sind unter anderem:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt.
- Ableitung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

- Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Ziele sowie Zentrenverträglichkeit solcher Vorhaben anbieter- und kundengerecht weiterentwickelt und geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Standort des Gartencenters entspricht einem Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Mit der Planänderung soll dieser Standort gesichert werden. Schützenswerte Standorte, wie die Innenstadt, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da - wie bisher auch - innenstadtrelevante Sortimente nur als Randsortiment in einer Größenordnung von max. 250 m² zulässig sind.

Die Lage und die Gesamtgröße des Baugebietes sowie die festgesetzte Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Auch die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur Grundflächenzahl bleiben unverändert erhalten. Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild zum Einzelhandel bleibt daher erhalten.

Durch die Änderung der Verkaufsfläche von 4.000 auf 5.200 m² (innenstadtrelevante Sortimente weiterhin nur 250 m²) liegt zudem eine Änderung von mind. erem Gewicht vor, die noch den im Ursprungsbebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Stadt umfasst: Entwicklung eines Gartencenters mit Verkaufsflächen, die die schützenswerten Bereiche der Stadt nicht schwächen.

Das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gartencenter auf dem Höwel“ bleiben somit unberührt.

b) Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

c) Vorprüfung des Einzelfalls

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Da das Plangebiet dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht, wurde dieser Wert bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan überschritten.

Zudem handelt es sich bei dem vorliegenden Vorhaben (Gartencenter) um einen großflächigen Handelsbetrieb i.S.d. § 11 (3) BauNVO, für den nach dem

UVPG Anlage 1 Nr. 18.8. i.V.m. Nr. 18.6 ebenfalls bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zu ermitteln war, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls kam im Ergebnis zu der Beurteilung, dass die Umplanung vorher als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzter Flächen in ein Sondergebiet „Gartencenter“ nur geringfügige negative Umweltauswirkungen erwarten lässt, die zum Teil sogar unter den bisher im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne zulässigen Umweltauswirkungen liegen (z.B. geringere Lärmimmissionen oder Versiegelung als in einem Industriegebiet).

Mit der vorliegenden Planänderung soll die zulässige Verkaufsfläche von 4.000 m² auf 5.200 m² erhöht werden. Für ein solches Vorhaben gilt wiederum Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob im vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021		
1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird ein Gartencenter (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 5.200 qm errichtet. Auswirkungen auf die Innenstadt sind aufgrund des unverändert festgesetzten Sortimentes nicht zu erwarten. Auch die maximale Flächengröße für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment bleibt mit 250 qm unverändert. • Die Planung erfolgt innerhalb eines Sondergebietes gleicher Zweckbestimmung. Die Baugebietsgröße bleibt unverändert. • Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen werden weiterhin genutzt und gestärkt. • Es werden ausschließlich festgesetzte Baugrundstücke, die stark anthropogen beeinflusst sind, in Anspruch genommen. Keine Inanspruchnahme unwiederbringbarer, knapper Ressourcen.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Die 5.200 qm Verkaufsfläche beinhalten bereits den Bestand.

1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Es ergeben sich keine <u>umweltbezogenen</u> Probleme durch die ausschließliche Nutzung anthropogen beeinflusster Flächen.</p> <p>Es sind geringfügig mehr Schallimmissionen zu erwarten. Es sind keine <u>gesundheitsbezogenen</u> Probleme zu erwarten, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zunahme der Verkehrsbelastung in nur geringem Umfang. • Erhalt der naturbetonten Nutzungen • Erhalt ausreichender Freiflächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
1.4	Abfallerzeugung	Die Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Abfallerzeugung.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	Für das bestehende Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 2,8 ha wird die zulässige Verkaufsfläche von 4.000 auf 5.200 m ² geändert. Durch die Verkaufsflächenerhöhung kann sich eine geringfügige Zunahme des Verkehrs ergeben. Diese Zunahme ist nur gering und erreicht nicht die Schwelle der Erheblichkeit.
1.6	<p>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p> <p>verwendete Stoffe und Technologien,</p> <p>die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.</p>	Die Änderung hat keine Auswirkungen auf mögliche Unfallrisiken. Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Durch die Änderung wird das Risiko für die menschliche Gesundheit nicht erheblich erhöht.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓
2.1	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<u>Siedlung:</u> Das Gebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ festgesetzt und wird entsprechend vollständig genutzt.	-
		<u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.	-

		<u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.	-
		<u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen werden von der Planänderung nicht berührt.	-
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	<u>Fläche:</u> Durch die Planänderung findet kein weiterer Flächenverbrauch statt.	-
		<u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird von der Planänderung nicht berührt.	-
		<u>Landschaft:</u> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Das Landschaftsbild wird von der Planänderung nicht berührt.	-
		<u>Wasser:</u> Wasserflächen und Gewässer werden von der Planänderung nicht berührt.	-
		<u>Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt:</u> Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf die biologische Vielfalt zu erwarten.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-

2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Nördlich des Plangebiets befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet „Haselünner Stadtwald“. erhebliche Auswirkungen auf dieses Gebiet ergeben sich durch die Planung nicht.	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Haselünne hat die Funktion eines Grundzentrums. Die Planung erfolgt im Bereich eines bereits bislang als Baugebiet festgesetzten und vollständig bebauten Teils des Gewerbestandortes Ländener Straße.	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)
<p>Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p>3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</p> <p>3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p> <p>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</p> <p>3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen</p> <p>3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen</p> <p>3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben</p> <p>3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern</p>

Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen	<p>Mit dem Vorhaben wird auf bereits bislang als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ ausgewiesene Flächen zurückgegriffen. Die Flächen werden bereits fast vollständig durch das Gartencenter in Anspruch genommen.</p> <p>Im Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Kundenverkehr kann sich lediglich auf der direkten Zufahrtstraße ergeben. Diese verläuft durch ein Industriegebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen von Anliegern sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.</p>
Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild	Das Gebiet ist bereits als ein Baugebiet festgesetzt und wurde auf dieser Grundlage entsprechend bebaut. Zusätzliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

Ergebnis:

Mit dem Vorhaben wird auf bereits bislang als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ ausgewiesene Flächen zurückgegriffen. Die Fläche wird fast vollständig entsprechend genutzt.

Im Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Kundenverkehr kann sich lediglich auf der direkten Zufahrtstraße ergeben. Diese verläuft durch ein Industriegebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen von Anliegern sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Art des geplanten Betriebes (Gartencenter) ist trotz Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche nicht mit wesentlich höheren Schallemissionen, als bisher zu rechnen.

Größere Bereiche werden, unverändert zum Ursprungsplan „Gartencenter auf dem Höwel“, mit Pflanzbeeten und Baumschulflächen (Vorratsflächen) angelegt. Die Verkaufsflächenerhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus diesen beplanten und gestalteten Flächen.

Insgesamt sind somit nur geringfügige negative Umweltauswirkungen mit dem Vorhaben verbunden.

Nach Beurteilung der Merkmale des Bebauungsplanes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen ergeben sich keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Aufgrund der Ergebnisse aus den Absätzen a) bis c) sind für die vorliegende Planänderung die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist, wie bereits beschrieben, Teil des „Industriegebietes westlich der Lähdener Straße“ und wurde 2009 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ festgesetzt.

Die festgesetzte Verkaufsfläche im Bebauungsplan Nr. 60 beträgt 4.000 qm für nicht zentrenrelevante Sortimente. Davon ist ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Größenordnung von 250 qm zulässig. Tatsächlich hat sich dort ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 5.165 qm entwickelt. Aus diesem Grund ist die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, erforderlich.

Östlich und südöstlich des Plangebietes haben sich im ausgewiesenen Industriegebiet westlich der Lähdener Straße mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 402.

3 Geplante Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das umgesetzte Nutzungskonzept des Vorhabenträgers umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 5.165 qm (s. Anlage 1 Gutachterliche Stellungnahme der BBE, Seite 3).

Für Flächen, die Ausstellungsflächen darstellen und dessen Gestaltungselemente nicht einfach so mitgenommen werden können, wurde eine Klassifizierung nach Prozentanteilen durchgeführt.

Wie bereits in Kapitel 2.2 erklärt fallen 2.000 qm Verkaufsfläche (VKF) auf eine innenliegende Fläche im Warmhaus, 1.575 qm VKF (75 % von 2.100 qm) sind im Kalthaus und 854 qm VKF (50 % von 1.708 qm) als überdachte Freifläche vorhanden. Nicht überdachte Freiflächen als Verkaufsflächen bestehen in einer Größenordnung von 736 qm (25% von 2945 qm).

Unter Berücksichtigung der Klassifizierung ergibt sich im vorliegenden Fall eine Verkaufsfläche von ca. 5.200 qm, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

2009/2010 hat der Vorhabenträger bereits eine raumordnerische Stellungnahme zu einer Verkaufsfläche in einer Größenordnung von ca. 5.300 qm plus weiterer Freiflächen beantragt. Von diesen 5.300 qm sollten lediglich 250 qm zentrenrelevante Randsortimente umfassen. Mit Ergebnis vom 22.03.2010 hat der Landkreis Emsland festgestellt, dass durch diese geplante Verkaufsfläche keine nachteiligen raumordnerischen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Aufgrund der nun vorgesehenen um ca. 100 qm reduzierten Verkaufsfläche von ca. 5.200 qm wird angenommen, dass auch diese nun vorgesehene Planung raumverträglich ist.

Aufgrund der geplanten Nutzung und um innenstadtrelevante Sortimente weitgehend auszuschließen wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan für das Sondergebiet neben dem Gartencafé folgendes Sortiment als zulässig festgesetzt: Pflanzen (Zier- und Nutzpflanzen), Teichanlagen und Zubehör, Gartenmöbel, Pflanzgefäße, Sämereien, Floristenbedarf, Gartenbedarf und -werkzeuge und Gartenausstattung.

Der maximale Verkaufsflächenanteil für Randsortimente wie z.B. Geschenkartikel u.ä. wurde zum Schutz der Innenstadt auf maximal 250 qm begrenzt.

Diese Sortimentsbeschränkungen sollen auch im Bebauungsplan Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, festgesetzt werden.

Als Ergänzung des Gartencenters sollen ein „Gartencafé“ und ein Spielplatz mit einer maximalen Grundfläche von 700 qm ebenfalls im Plangebiet zulässig sein. Entsprechend dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers soll dieses den Kunden zur Erholung dienen und das Center insgesamt für die Kundenschaft attraktiver gestalten.

Eine weitere Ergänzung betrifft einen Lehr- und Naturpfad, der anschaulich das Thema Klima und Ökologie vermitteln soll.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“, rechtskräftig seit dem 30.12.2009, bleiben durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

Damit bleiben unter anderem die im Ursprungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzung zum Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume vor Verkehrslärm bestehen.

4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden.

Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Gebiet getroffene grünordnerische Festsetzung einer ca. 10 – 11 m breiten privaten Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Plangebietsgrenze an der Bundesstraße 402 bleibt von der Änderung unberührt.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen. Im vorliegenden Fall wurde das Gebiet bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Gartencenter auf dem Höwel“ fast vollständig als Sondergebiet festgesetzt. Die Größe des ausgewiesenen Baugebietes und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9, bleiben unverändert erhalten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit nicht erhöht. Die Eingriffsfolgen wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigt. Die bisher festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben unberührt. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 60 „Gartencenter auf dem Höwel“ durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60.1 „Gartencenter auf dem Höwel“, 1. Änderung, nicht geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher nicht erforderlich.

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

.....

Haselünne, den

Bürgermeister

Anlage

1. BBE – gutachterliche Stellungnahme

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Haselünne
Fachbereich 1 – Planen und Bauen
Herrn Martin Pohlmann
Rathausplatz 1

49740 Haselünne

Per E-Mail: pohlmann@haseluenne.de

Datum 08.11.2021	E-Mail lehnerdt@bbe.de	Sekretariat Helma Dupré
Ihr Ansprechpartner Jörg Lehnerdt	Telefon +49 221 789 41 161	E-Mail dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz

Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer

BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München

BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München

Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Gutachterliche Stellungnahme Gartencenter Lüske

Sehr geehrter Herr Pohlmann,

entsprechend Ihrer Beauftragung, legen wir Ihnen nachfolgende gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Bewertung des Gartencenters Lüske in Haselünne (Auf dem Höwel 16) vor:

■ Ausgangslage

In der niedersächsischen Stadt Haselünne wurde im Jahr 2009 das Gartencenter Lüske am Standort Auf dem Höwel 16 errichtet. Die Gesamtverkaufsfläche an Gartenbedarfsartikeln betrug 5.165 m², die sich auf ein Kalthaus mit 1.575 m² und ein Warmhaus mit 2.000 m² sowie eine überdachte Freifläche mit 854 m² und eine nichtüberdachte Freifläche/Baumschulbereich mit 736 m² verteilen. Die hier genannten Verkaufsflächen sind die gewichteten Flächen¹. Es wurde ein Bebauungsplan mit der Festsetzung Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter“ beschlossen. Zulässig ist demnach ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m², wobei die innenstadt-relevanten Randsortimente auf maximal 250 m² festgesetzt sind. Außerdem ist ein Garten-Café mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig.

Die Verkaufsfläche in Höhe von 4.000 m² ist raumordnerisch genehmigt.

Später wurde eine Erweiterung des Gartencenters um ein Außen-Café mit 400 m² durchgeführt.

Derzeit stehen Überlegungen an, in Zusammenarbeit mit der Universität Köln im Bereich des Baumschulareals einen Natur- und Lehrpfad zu entwickeln und im Bereich der Gastronomiefläche einen Spielplatz für Kinder zu etablieren.

Die Aktualisierung des Bebauungsplanes soll die zukünftigen Entwicklungen berücksichtigen. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist nicht geplant.

¹ Details zur Gewichtung siehe S. 2

Der Ansiedlung des Gartencenters Lüske, die als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, standen keine raumordnerischen Belange entgegen. Vorliegende Stellungnahme wird folgende Punkte beinhalten:

- Klassifizierung und Bewertung der Nutzflächen hinsichtlich ihrer Einstufung als Verkaufsflächen im Sinne des Bauplanungsrechts
- Einordnung des Gesamtstandortes und seiner Veränderungen in die Vorgaben des LROP Niedersachsen und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haselünne
- Vorschlag für die Festsetzung der Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung

1. Klassifizierung und Bewertung der Nutzflächen hinsichtlich ihrer Einstufung als Verkaufsflächen im Sinne des Bauplanungsrechts

Das Gartencenter Lüske wurde im Jahr 2009 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.165 m² errichtet (davon 2.000 m² Warmhaus, 1.575 m² Kalthaus, 854 m² überdachte Außenfläche und 736 m² nichtüberdachte Außenfläche/Baumschulbereich). Zusätzlich gibt es einen Gastronomiebereich. Es handelt sich um einen modernen und attraktiven Gartenmarkt in Gewerbegebietslage, benachbart liegt der Firmensitz des Haselünner Familienbetriebes Lüske mit Geschäftshäusern, Werkstatt und Remise für den Fuhrpark. Das Gartencenter Lüske hat großzügig gestaltete Freiflächen, die einen parkähnlichen Charakter haben und auch ein Außencafé beinhalten. Insbesondere die Freiflächen sind als Ausstellungsflächen gestaltet, die zur Schau gestellten Produkte (Pflanzen, Steine, Skulpturen, Gartenbeleuchtung, Wasserarrangements etc.) dienen der Ansicht und präsentieren die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für den eigenen Garten und können überwiegend nicht direkt mitgenommen werden. Besonders Attraktion sind die großzügig gestalteten Springbrunnenbereiche, die ebenfalls der Ansicht und der Visualisierung von Planungsoptionen dienen, es findet eine enge Zusammenarbeit mit dem benachbart gelegenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb Lüske statt, welcher dann die Liefer- und Aufbauarbeiten bei den Kunden übernimmt.

Die lediglich saisonal (März bis Oktober) genutzten Freiflächen sind überwiegend für Stauden, Baumschulpflanzen, Folien, Teichfische, Kies und Splitt sowie für einen Baumschulbereich vorgesehen, wo Pflanzen zum späteren Verkauf gezüchtet werden. Diese Flächen werden teilweise auch als Lagerfläche genutzt.

Zu der Gesamtverkaufsfläche zählt grundsätzlich jede Fläche, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Für eine Gesamtbeurteilung der Verkaufsflächen, werden die Verkaufsflächen allerdings nach ihrer Qualität gewichtet²:

- Geschlossene Hallen (warm) zu 100 Prozent
- Geschlossene Hallen (kalt) zu 75 Prozent
- Überdachte Freiflächen (kalt): 50 Prozent
- Nicht-überdachte Freifläche (kalt): 25 Prozent

Demnach ergibt sich für das Gartencenter Lüske folgende Verkaufsflächenaufteilung:

² Vgl. BHB-Branchendefinitionen 2016, modifiziert durch BBE Handelsberatung GmbH 2020

Verkaufsflächenaufstellung Gartencenter Lüske - Aktueller Stand Juni 2020					
	Warmhaus	Kalthaus	Überdachte Freifläche	Unüberdachte Freifläche / Baumschulbereich	Gastronomiefläche / Cafébereich
Verkaufsflächen in m ² wird gewichtet mit	2.000 100%	2.100 75%	1.708 50%	2.945 25%	300 innen 400 außen
Verkaufsfläche gewichtet	2.000	1.575	854	736	700
Gesamtverkaufsfläche	5.165				
Anstehende Planungen	keine	keine	keine	Lehr- und Naturpfad	Spielplatz

Insgesamt ergibt sich für das Gartencenter Lüske eine Verkaufsfläche von rd. 5170 m² und zusätzlich 700 m² Gastronomiefläche. Es bestehen Überlegungen, einen Lehr- und Naturpfad mit dem Fokus auf Ökologie und Nachhaltigkeit zu entwickeln. In dem sollen insbesondere junge Menschen Themen zur Natur, zum Klimawandel und zur Ökologie erlebbar erklärt bekommen. Eine weitere zukünftige Planung besteht in der Etablierung eines Kinderspielplatzes im Bereich der Gastronomiefläche, hier gibt es allerdings noch keine konkrete Vorstellung. Aufgrund der aktuellen Situation (Covid-19/Corona) wurde der Planungshorizont dafür auf den Winter 2021 geschoben.

2. Einordnung des Gesamtstandortes und seiner Veränderungen in die Vorgaben des LROP Niedersachsen und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haselünne

Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP) 2017

Es handelt sich bei dem Gartencenter Lüske um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot) und sind, bei innenstadtrelevanten Kernsortimenten, nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Das Konzentrationsgebot besagt, dass solche Vorhaben nur innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Das Beeinträchtungsverbot schützt die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, diese dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Entsprechend ist das Gartencenter Lüske mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Haselünne sowie dem Verflechtungsbereich von Haselünne entsprechen und außerdem keine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener oder angestrebter Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und

integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Beurteilung:

Kongruenzgebot: Die Stadt Haselünne ist im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Die Reichweite des Gartencenters geht zwar weit über Haselünne hinaus, das ist allerdings dem Erlebnis-Charakter des regional bedeutsamen Gartencenters geschuldet. Es wurden von Seiten der Raumordnungsbehörde keine Bedenken dargestellt.

Beeinträchtigungsgesamt: Weder der Neubau 2009 noch die seitdem vorgenommenen oder jetzt noch geplanten Veränderungen des Gartencenters Lüske mit dem Kernsortiment Gartenbedarf lässt nennenswerte Umsatzumverteilungen im weiteren Einzugsgebiet (Nachbargemeinden) vermuten, da die Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente lediglich auf seinem sehr niedrigen Niveau mit 250 m² vorhanden sind.

Konzentrationsgebot: Das Gartencenter liegt im Randbereich innerhalb der Stadtgrenzen von Haselünne, es handelt sich um ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Gartencenter“. Im Norden grenzt eine Bundesstraße an, im Osten grenzt ein Industriegebiet an und im Westen und Süden ein eingeschränktes Industriegebiet. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt, da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, welches auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen, an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zu lässig ist, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Das wird hier mit lediglich 250 m² zentrenrelevanter Randsortimente erfüllt.

Integrationsgebot: Da es sich bei dem Gartencenter Lüske um einen Anbieter mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment handelt und die zentrenrelevanten Randsortimente auf 250 m² begrenzt sind wird das Integrationsgebot eingehalten.

Abstimmungsgebot: Es hat im Zuge der Bauleitplanung ein Beteiligungsverfahren stattgefunden, es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Dem Vorhaben stehen damit keine raumordnerischen Ziele oder Belange entgegen, diese bleiben auch von den, in der Realität etwas größeren Verkaufsflächen als im Bebauungsplan bestimmt unberührt. Denn die größere Verkaufsfläche betrifft ausschließlich die nicht zentrenrelevanten Sortimente und befindet sich in weniger produktiven Teilen des Gartencenters (Kalthalle / Außenflächen), es ist vorgesehen den Bebauungsplan entsprechend zu aktualisieren.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Haselünne 2012

Im Oktober 2012 wurde in der Stadt Haselünne ein Einzelhandelskonzept verabschiedet, das eine differenzierte städtebauliche und einzelhandelsrelevante Analyse der Situation innerhalb der Stadt Haselünne darstellt, erarbeitet wurde das Konzept von der BBE Handelsberatung Münster. Neben dem Vorrang zur Innenentwicklung, der Vermeidung des unnötigen Verbrauchs vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen wurde die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Haselünne im Hinblick auf seine kom-

munale Versorgungsaufgabe als übergeordnetes Ziel definiert. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit der Fokussierung auf den Innenstadtbereich zu sichern und zu entwickeln, eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten sowie funktionale Ergänzungsstandorte vorzuhalten. Voraussetzung hierfür ist ein abgestuftes und aufeinander abgestimmtes Zielsystem.

Zieldreieck der Stadt Haselünne



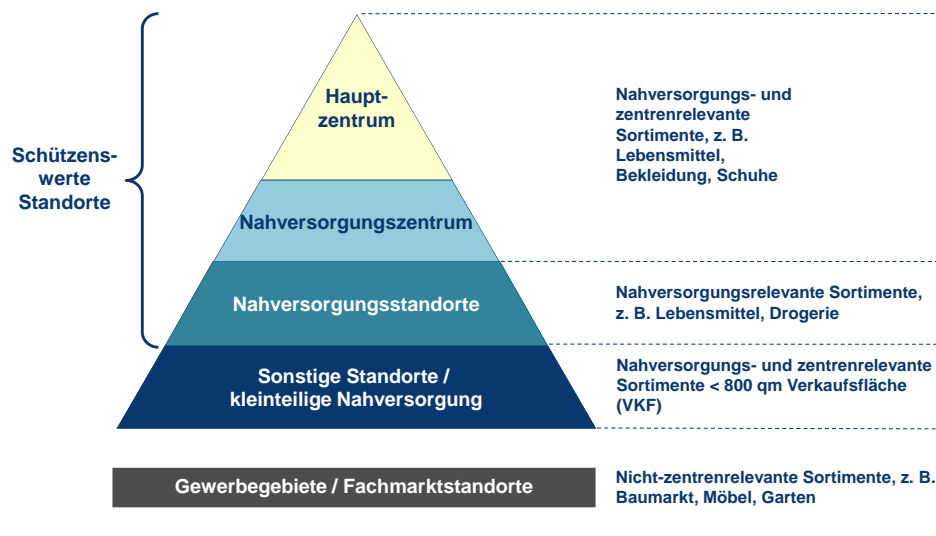
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne, BBE Handelsberatung 2012, S. 63

Als Ziele für die Stadt Haselünne wurden folgende genannt:

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Haselünne
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich)
- Schutz und Stärkung des Nahversorgungszentrums
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung
- **Ableitung funktionaler Ergänzungsstandorte & zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente**
 - Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele sowie der Zentrenverträglichkeit solcher Vorhaben anbieter- und kundengerecht weiterentwickelt und geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- **Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**
 - In den übrigen Standortlagen außerhalb der schützenswerten Bereiche soll eine Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Betriebsstätten, die nicht strukturprägend sind, können hier zugelassen werden. Bereits bestehende Betriebe, die sich außerhalb der schützenswerten Lagen befinden, genießen Bestandsschutz. Hierdurch erhalten die Immobilienbesitzer und Betreiber verlässliche Aussagen zu verschiedenen Entwicklungsflächen und Standorten (Investitionssicherheit).
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Unter der Berücksichtigung der Zielvorstellungen für die Stadt Haselünne ergab sich nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie der Stadt Haselünne



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne, BBE Handelsberatung 2012, S. 70

Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen³ sind dabei das Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum sowie integrierte Nahversorgungsstandorte als schützenswerte Bereiche einzustufen. Dem gegenüber haben Sonder- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Bestandsstandorte keinen solchen Schutzcharakter.

Für die in diesem Zusammenhang ausgewiesenen Sonderstandorte wird folgendes empfohlen:

- Zulässig ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten aller Größenordnungen im Rahmen der Verträglichkeit der Planungen mit den gesamtstädtischen Strukturen und der zugewiesenen Versorgungsfunktion.
- Einzelhandelsbetriebe und Entwicklungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten auszuschließen.
- Der Anteil der (zentrenrelevanten) Randsortimente ist zu beschränken.

Der Einzelhandelsstandort Gartencenter Lüske wurde als Sonderstandort des großflächigen (nicht zentrenrelevanten) Einzelhandels klassifiziert.

Konkret wurden folgende Aussagen zum Standort Lüske getätigt: „Das Gartencenter LÜSKE hat sich am Standort „Auf dem Höwel“ in der jüngeren Vergangenheit neu etabliert. Neben einem vielseitigen Angebot an typischen Sortimenten eines

³ u. a. i. S. v. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

leistungsfähigen Gartencenters ist als Besonderheit ein großer Bereich an Ausstellungsflächen insbesondere für Teichanlagen zu erwähnen, der somit dem Ursprung des Unternehmens als großer **Garten- und Landschaftsbaubetrieb** in der Region gerecht wird.

Bedingt durch diese Besonderheit generiert das Gartencenter LÜSKE Einzugsbereiche, die deutlich über solche „klassischer“ Gartencenters hinausgehen und somit auch Verbraucher aus einem weiteren Einzugsbereich ansprechen. Dies führt somit mittelbar auch dazu, dass sich die Umsatzgenerierung und somit auch mögliche absatzwirtschaftliche Folgewirkungen nur teilweise im unmittelbaren Einzugsbereich bemerkbar machen.“⁴

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Gartencenter Lüske als ein etablierter Einzelhandelsstandort mit einem erweiterten Einzugsgebiet fungiert. Die Kernsortimente liegen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, das Gartencenter wird als großer Garten- und Landschaftsbaubetrieb eingestuft und steht entsprechend nicht in Konkurrenz zu den weiteren Einzelhandelsstandorten der Stadt Haselünne, sondern sorgt im Umkehrschluss dafür, dass Kunden aus dem regionalen Umfeld den Weg nach Haselünne antreten um das Gartencenter zu besuchen, wovon die weiteren Standortbereiche der Stadt in gewisser Weise sicherlich ebenfalls profitieren können.

Das Einzelhandelskonzept bewertet das Gartencenter an seinem Standort und mit seinem Angebot als positiv für die Stadt Haselünne, die anstehenden Planungen (Naturpfad und Kinderspielplatz) stehen dazu nicht im Widerspruch.

3. Vorschlag für die Festsetzung der Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan: „Gartencenter auf dem Höwel“ vom 12.08.2009, in diesem ist für den Standortbereich Gartencenter Lüske folgendes festgesetzt:

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter:

Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Gartencenter dient der Unterbringung eines Gartenfachmarktes als großflächigem Einzelhandelsbetrieb sowie eines Cafés.

Zulässig sind:

- a) Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VK) von bis zu 4.000 m² mit folgendem Sortiment:
 - Pflanzen (Zier- und Nutzpflanzen),
 - Teichanlagen und Zubehör,
 - Gartenmöbel,
 - Pflanzgefäße,
 - Sämereien,
 - Floristenbedarf,

⁴ Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne, BBE Handelsberatung 2012, S. 43

Gartenbedarf und –Werkzeuge,
Gartenausstattung.

Der maximale Verkaufsflächenanteil für Randsortimente wie z.B. Geschenkartikel und ähnliches wird auf maximal 250 m² festgesetzt.

b) Ein Gartencafé mit einer maximalen Grundfläche von 300 m².

Der Bebauungsplan wurde 2009 festgesetzt, seitdem hat das Gartencenter Lüske leichte Modernisierungen und Optimierungen hinsichtlich der Flächen und der Angebote durchgeführt.

Konkret wurde das Gartencenter um einen Baumschulbereich und um ein Außencafé mit rd. 400 m² erweitert. Bei der Flächenerweiterung handelt es sich nicht um reine Verkaufsflächen, die Flächen sind nach ihrer Qualität zu gewichten. Es handelt sich um einen Baumschulbereich mit 2.945 m², in dem Pflanzen zum späteren Verkauf angebaut werden und entsprechend ist diese Fläche als Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu bewerten, außerdem werden diese Flächen auch als Lagerflächen genutzt. Für Kunden zugänglich sind diese Flächen nur saisonal von März bis Oktober. In die Gesamtflächenaufstellung fließen diese nichtüberdachten Freiflächen gewichtet mit dem Faktor 0,25 ein.

Der Bebauungsplan „Gartencenter auf dem Höwel“ sollte auf den aktuellen Stand gebracht werden, hier zu schlagen die Gutachter der BBE Handelsberatungs GmbH folgende textliche Festsetzungen vor:

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter

Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Gartencenter dient der Unterbringung eines Gartenfachmarktes als großflächigem Einzelhandelsbetrieb sowie eines integrierten Cafés im Innenraum mit einer Außenterrasse, einen Baumschulbereich für die Aufzucht von Pflanzen zum späteren Verkauf sowie einem Natur Lehr- und Erlebnispfad mit Schaugärten.

Zulässig sind:

- a) Ein Einzelhandelsbetrieb (Gartencenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von bis zu 5.200 m² mit folgendem Sortiment:
- Pflanzen (Zier- und Nutzpflanzen),
 - Teichanlagen und Zubehör,
 - Gartenmöbel,
 - Pflanzgefäße,
 - Sämereien,
 - Floristenbedarf,
 - Gartenbedarf und –Werkzeuge,
 - Gartenausstattung.

Der maximale Verkaufsflächenanteil für Randsortimente wie z.B. Geschenkartikel und ähnliches wird auf maximal 250 m² festgesetzt.

- c) Ein Gartencafé mit einer maximalen Grundfläche von 700 m² und zusätzlich ein Kinderspielplatz.
- d) Ein Lehr- und Naturpfad.

■ Fazit

Dem Gartencenter Lüske am Standort Haselünne stehen keine raumplanerischen Belange entgegen, es ist außerdem konform mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne.

Die Verkaufsfläche von 4.000 m² ist raumordnerisch genehmigt. Nunmehr sind 1.165 m² Verkaufsfläche hinzugekommen, die sich aus der Gewichtung der verschiedenen Flächen (Kalt- und Warmhaus, Freiflächen) ergeben.

Es wurde aufgezeigt, dass die vorhandenen bespielten Flächen nicht vollumfänglich als reine Verkaufsfläche bewertet werden können, sondern nach ihrer Qualität gewichtet in die Berechnung einfließen. Der 2009 beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet sollte, wie im vorstehenden Absatz vorgeschlagen, auf den aktuellen Stand gebracht werden um von Seiten der Planungsbehörden eine langfristige Sicherung des Gartencenters zu gewährleisten.

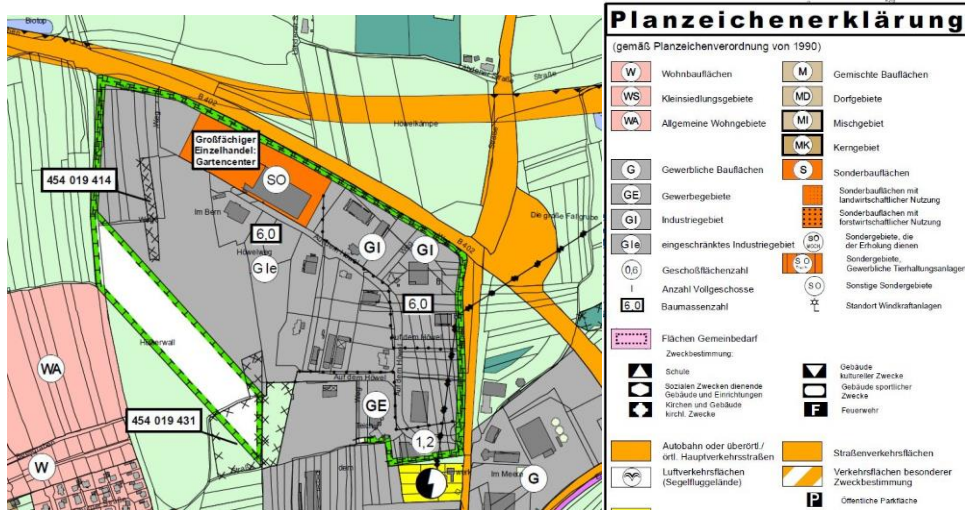
Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



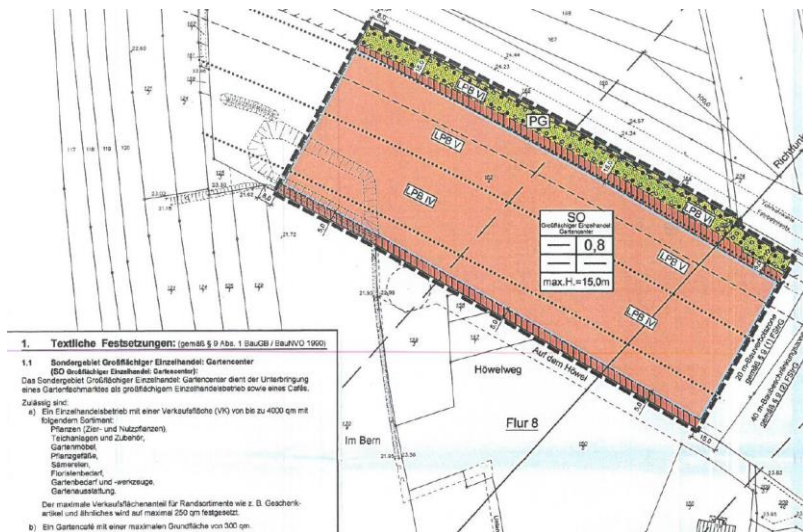
i. V. Jörg Lehnerdt
Leiter Niederlassung Köln

Anhang
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



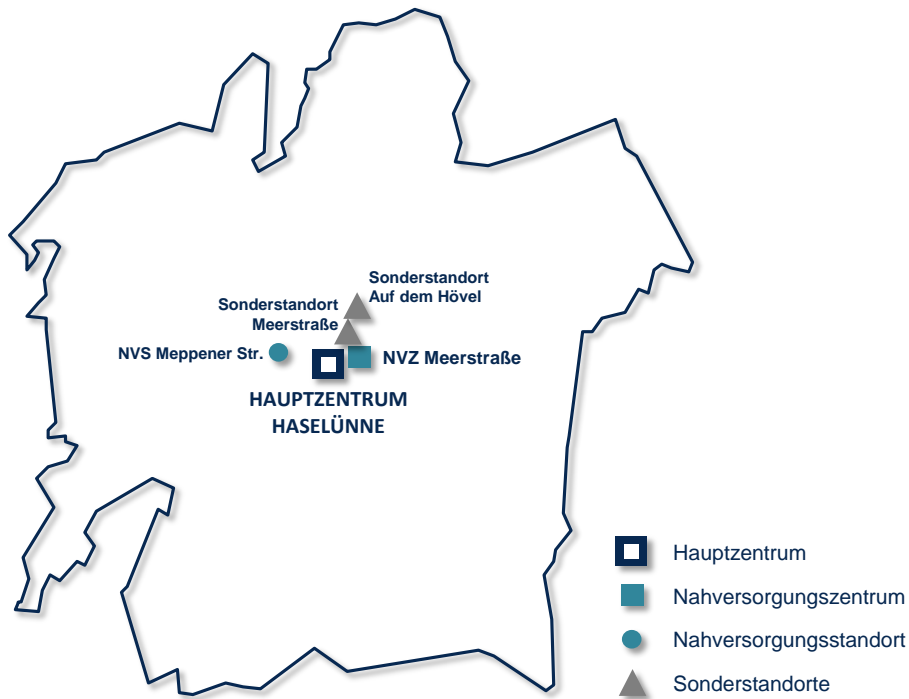
Quelle: Stadt Haselünne

Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan



Quelle: Stadt Haselünne

Zentren- und Standortstruktur der Stadt Haselünne



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne, BBE Handelsberatung 2012