

Mitteilungsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.05.2016	Ö			

Betreff: Präsentation der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Gutachten zu verschiedenen Einzelhandelsvorhaben durch einen Vertreter von "Stadt + Handel", Dortmund

Sachverhalt / Begründung:

In der Gartenstadt planen Investoren Erweiterungen bzw. eine Neuansiedlung von Nahversorgungsbetrieben bzw. einer Posten-Börse. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorhaben:

- Ansiedlung eines Netto-Marken-Discount mit einer VK von 1.100 m² im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegelände an der Hafestraße“;
- Erweiterung des Aldi-Marktes im Bereich „Meyer’s Tannen“ von ca. 800 m² VK auf ca. 1.200 m² VK;
- Erweiterung der „Posten-Börse“ im Bereich „Meyer’s Tannen“ von ca. 750 m² VK auf ca.1.000 m² VK;
- Erweiterung des Famila um ca. 300 m² VK auf ca. 4.500 m² VK (alle drei vorstehend genannten Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 „Zwischen Hafenstr. und Osnabrücker Str.“).

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegelände an der Hafestraße“ schließt die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten aus. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Zwischen Hafestraße und Osnabrücker Straße“ lässt die von den Firmen Aldi, Famila und Posten-Börse beabsichtigten Erweiterungen vom flächenmäßigen Umfang her nicht zu. Alle Anträge sind hinsichtlich ihrer raumordnerischen Auswirkungen zu überprüfen und dem Landkreis Osnabrück im Zuge einer raumordnerischen Beurteilung vorzulegen, um einen Abgleich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesraumordnungsprogramm Nds. bzw. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück) zu ermöglichen.

Die Stadt Bramsche hat im Jahre 2015 die GMA (Ges. für Markt- und Absatzforschung mbH) mit einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Famila, des Aldi und der Posten-Börse sowie zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters beauftragt. Die Endfassung des Gutachtens liegt seit dem 01.03.2016 bei der Stadt vor. Das Gutachten der GMA kommt in der zusammenfassenden Bewertung des Ansiedlungsvorhabens eines möglichen Netto-Marktes an der Engter Straße zum Ergebnis, dass hinsichtlich der raumordnerischen Bewertungskriterien das Integrationsgebot nicht erfüllt wird, da

das Umfeld einen Gewerbegebietscharakter aufweist und dass das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ebenfalls nicht eingehalten wird, da eine Umsatzumverteilung von ca. 13 % am integrierten Nahversorgungsstandort im Stadtteil Engter prognostiziert wird und somit die dortige Versorgungsstruktur nicht nur beeinträchtigt wird, sondern von einer vorhabenbedingten (mögl. Netto-Ansiedlung) Betriebsaufgabe des Markant-Marktes auszugehen ist. Hinsichtlich der anderen drei geprüften Vorhaben (Aldi, Famila, Posten-Börse) kommt die GMA zum Ergebnis, dass zwar das Integrationsgebot nicht erfüllt wird, da aber alle anderen raumordnerischen Kriterien erfüllt werden und es sich um die Erweiterung bestehender Standorte handelt, sieht die GMA bei der beabsichtigten Erweiterung der drei Einzelhandelsbetriebe keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Investor des geplanten Netto-Discounters hat bei der Stadt ein von ihm selbst beauftragtes Gutachten, erstellt durch die Cima GmbH, vorgelegt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass alle raumordnerischen Beurteilungskriterien durch die mögliche Ansiedlung des Netto-Marktes erfüllt werden.

Die Verwaltung hat daraufhin beschlossen, bei einem qualifizierten Beratungsbüro eine vergleichende Plausibilitätsprüfung der beiden vorliegenden Gutachten zu beauftragen, da die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten diametral unterschiedlich sind.

Im März 2016 wurde die Stadt + Handel Partnerschaft Gesellschaft mit einer vergleichenden Plausibilitätsprüfung der beiden vorliegenden Gutachten beauftragt. Die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel kommt hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Nds. 2012 zu den gleichen Ergebnissen, wie die von der Stadt beauftragte GMA. Dies trifft insbesondere auf die städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Engter zu (raumordnerisches Kriterium „Beeinträchtigungsverbot“). Gleichwohl übt Stadt + Handel an beiden vorliegenden Gutachten, allerdings in durchaus unterschiedlicher Intensität, Kritik. Die GMA hat zu verschiedenen Kritikpunkten mit dem dieser Vorlage beigefügten Schreiben Stellung genommen.

Die differenzierten Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung sowie das Erfordernis einer raumordnerischen Beurteilung sowie die rechtliche Würdigung der Ergebnisse werden durch einen Vertreter von Stadt + Handel im Rahmen der Sitzung umfänglich dargestellt.

Anlagenverzeichnis:

Endbericht Stand 01.03.2016

s+h_plausibilität_bramsche_engter_straße_cima-gma_2016-05-10 - endfassung

Stellungnahme GMA