

Der Landrat

**Fachdienst 6.3
Planung**

Stadt Bramsche
Fachbereich 4
Herrn Hartmut Greife
Hasestraße 11
49565 Bramsche

Datum: 02.11.2017
Zimmer-Nr.: 4058
Auskunft erteilt: Herr Berger

Durchwahl:
Tel.: (0541) 501- 4058
Fax: (0541) 501- 64058
E-Mail: daniel.berger@lkos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
6.3 Be

**Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes
hier: Ansiedlung eines Euronics-Elektronikmarktes & Actionmarktes in Bramsche**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bramsche hat mir mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes (Euronics) sowie eines Non-Food-Discounters (Action) auf dem Grundstück Maschstraße 4 in der Stadt Bramsche mitgeteilt. Im Zuge der geplanten Ansiedlung auf dem Gelände des ehemaligen Telepoint-Elektrofachmarktes soll eine Verkaufsfläche von 1.100 m² für den Euronics und von 770 m² für den Actionmarkt realisiert werden.

Für das geplante Grundstück ist derzeit ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt Elektro/Elektronik“ ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 133 „Innenstadt III“). Aktuell befindet sich die 1. Änderung des BBP Nr. 133 im Verfahren, wobei u.a. die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu „Fachmarkt Elektro/Elektronik und Non-Food-Discounter“ geändert werden soll.

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP Niedersachsen 2017), Abschnitt 2.3 sowie die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) in Verbindung mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (TF EH 2010), Abschnitt D.1.6 - des Landkreises Osnabrück aufgeführten Grundsätze und Ziele heranzuziehen.

Mit der RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – hat der Landkreis Osnabrück auf die aktuellen Entwicklungen im Handel reagiert. Durch die dort festgelegten Ziele wurde eine

verbindliche Einzelhandelskonzeption geschaffen, die eine regionale Abstimmung erfahren hat und eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in enger Abstimmung mit den Kommunen ermöglicht.

Das RROP – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – ist ein regional abgestimmtes Konzept, das für Kommunen, Investoren und ansässige Einzelhandelsbetriebe mehr Planungs- und Rechtssicherheit sowie Verbindlichkeit schafft, aber auch für öffentliche Stellen eine Vereinfachung der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedeutet.

Zur Vorbereitung meiner raumordnerischen Stellungnahme wurden die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland beteiligt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim :

Die IHK geht eingangs auf die geplanten Vorhaben (Euronics, 1.100 m² VKF; Action, 770 m² VKF), sowie die aktuelle planungsrechtliche Situation (aktueller Bebauungsplan sowie derzeitige 1. Änderung) ein. Es wird auf das Erfordernis einer raumordnerischen Beurteilung verwiesen, bedingt durch die insgesamt Größe der geplanten Vorhaben.

Im Folgenden weist die IHK auf die allgemeinen Vorgaben nach landesplanerischen (LROP 2017; vgl. Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot), regionalplanerischen (RROP 2004 – TF Einzelhandel 2010) sowie städtebaulichen Bestimmungen (BauGB/BauNVO; vgl. § 11 Abs. 3) hin.

Die IHK kommt zu der Bewertung, dass die Zulässigkeit der Ansiedlungsvorhaben auf Basis der vorliegenden Planunterlagen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben ist. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben bzw. Ge- und Verbote werden eingehalten.

Der Stadt Bramsche ist nach RROP des Landkreises Osnabrück ein Mittelzentrum, weiterhin befindet sich der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich. Die IHK begrüßt eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in diesen Lagen.

Zum Zeitpunkt der abgegebenen Stellungnahme geht die IHK nicht davon aus, dass die Planung zu negativen und wettbewerbsschädigenden Auswirkungen im Marktumfeld führt.

Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland:

Der Handels- und Dienstleistungsverband stellt fest, dass die beiden Einzelhandelsansiedlungen (zusammen ca. 1.870 m² VKF) nach RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 innerhalb des festgelegten Versorgungskerns des Mittelzentrums Bramsche geplant sind. Gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel ergibt sich demnach die raumordnerische Verträglichkeit, wenn die in der Teilfortschreibung 2010 festgelegten Schwellenwerte nicht überschritten werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot eingehalten sind.

Obwohl im vorliegenden Verfahren kein entsprechendes Gutachten vorgelegt worden ist, geht der Verband nicht davon aus, dass, bedingt durch die Reduzierung des

Elektronikfachmarktes von 1.780 auf ca. 1.100 m² VKF, nunmehr plötzlich dem Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot nicht mehr Rechnung getragen wird. Laut Handels- und Dienstleistungsverband lässt die Flächenproduktivität in dieser Branche einen solchen Schluss nicht zu. Daher kommt der Verband zu der Einschätzung, dass die Nachnutzung mit einem Elektronikfachmarkt mit ca. 1.100 m² VKF nach der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 raumordnerisch verträglich ist.

Eingeschränkt gilt dies auch für die Nachnutzung durch einen (für sich genommenen nicht großflächigen) Non-Food-Discounter mit 770 m² VKF, welcher eigentlich ohne entsprechende gutachterliche Stellungnahme nicht beurteilt werden kann. Wegen der Dimensionierung des Marktes und des vorhandenen Angebots im Mittelzentrum Bramsche geht der Verband aber nicht davon aus, dass es durch die Ansiedlung aus raumordnerischer Sicht zu einer Nichteinhaltung des Beeinträchtigungsverbotes oder zu einer Missachtung des Kongruenzgebotes nach LROP 2017 kommen wird.

Der Verband geht daher davon aus, dass das Vorhaben nach der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück raumordnerisch verträglich ist.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Ansiedlung der beiden Märkte (Euronics und Action) innerhalb des festgelegten Versorgungskerns des Mittelzentrums Bramsche durchgeführt werden.

Im raumordnerischen Sinne haben Versorgungskerne eine zentrale Versorgungsbedeutung für ihren jeweiligen Siedlungs- und Verflechtungsbereich. Einzelhandelsgroßprojekte sollen hier konzentriert werden.

Daraus ergibt sich die Anwendung der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 mit dem raumordnerischen Grundsatz D 1.6 03 Sätze 13 und 14.

Auszug RROP TF Einzelhandel 2010, D 1.6 03, Seite 4:

„¹³In den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl.

- des periodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die Verkaufsflächendichte von 1,1 m² VKF/EW und in Grundzentren von 0,9 m² VKF/EW und bzgl.*
- des aperiodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die gesamte Verkaufsflächendichte von 2,3 m² VKF/EW und in Grundzentren von 1,5 m² VKF/EW*

nicht überschritten wird.

¹⁴Dabei ist für die Berechnung dieses Schwellenwertes das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich.“

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskerne ist unter Berücksichtigung des vorgenannten Grundsatzes raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bramsches entspricht. Als Indikator einer möglichen Überversorgung bzgl. des periodischen Bedarfs soll die Verkaufsflächendichte von $1,1 \text{ m}^2/\text{EW}$, bzgl. des aperiodischen Bedarfs von $2,3 \text{ m}^2 \text{ VKF}/\text{EW}$ nicht überschritten werden. Für die Berechnung dieses Schwellenwertes ist das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich.

Laut dem Mitteilungsbogen für die geplanten Einzelhandelsprojekte vergrößert sich die vorhandene Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet sowohl für den periodischen (17.585 m^2) als auch den aperiodischen Bedarf (59.815 m^2) nicht. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung eines Elektronikfachmarktes mit vergleichbar großer Verkaufsfläche.

Unter Zugrundelegung von 31.500 Einwohnern (Stand 2017) kann daher nach den Ansiedlungsvorhaben von einem Schwellenwert von ca. $0,56 \text{ m}^2 / \text{EW}$ für den periodischen Bedarf sowie $1,9 \text{ m}^2 / \text{EW}$ für den aperiodischen Bedarf ausgegangen werden. Damit werden der raumordnerisch ermittelten Schwellenwerte eingehalten.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht somit unter Zugrundelegung der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 bzw. dem dort festgelegten Verfahren zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen durch die Regionalplanung der raumordnerischen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bramsche.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Daniel Berger