

Eingang 30/04/20 18 D.



Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

Der Landrat

Fachdienst 6.3
Planung

Stadt Bramsche
Fachbereich 4
Herrn Hartmut Greife
Hasestraße 11
49565 Bramsche



Datum: 19.04.2018
Zimmer-Nr.: 4058
Auskunft erteilt: Herr Berger

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
6.3 Be

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

**Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes
hier: Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie eines
Sonderpostenmarktes (Postenbörse) in Stadt Bramsche**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bramsche hat mir mit Schreiben vom 28. Dezember 2017 nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie eines Sonderpostenmarktes (Postenbörse) im Bereich „Meyers Tannen“ in der Stadt Bramsche mitgeteilt. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll eine Verkaufsfläche von 1.200 m² (derzeit 725 m²) für den Lebensmitteldiscounter und von 950 m² (derzeit 580 m²) für den Sonderpostenmarkt realisiert werden.

Für das geplante Grundstück ist derzeit ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO sowie teilweise ein Mischgebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“). Aktuell befindet sich die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im Verfahren, wobei eine Erweiterung des SO-Gebietes in südöstliche Richtung erfolgen 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

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 08:00 bis 13:00 Uhr
Donnerstag 08:00 bis 17:30 Uhr
Ansonsten nach Vereinbarung

Der Landkreis im Internet:
<http://www.lkos.de>

chlorfrei gebleicht

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. Weiterhin erfolgte am 27.03.2018 ein Erörterungsgespräch mit den Beteiligten (s. Anhang), in welchem die – nachfolgend – zusammengestellten Bedenken thematisiert und diskutiert wurden.

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim :

Die IHK geht eingangs auf die geplanten Erweiterungsvorhaben (Aldi zukünftig 1.200 m² VKF; Postenbörse, 950 m² VKF) ein, was einem ins gesamten Verkaufsflächenzuwachs von 845 m² bedeutet. 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 Erweiterungsvorhaben in dem Mittelzentrum Bramsche auf Basis der vorliegenden Unterlagen (Kommunales Einzelhandelskonzept (2009), Auswirkungsanalyse (2016)) aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht teilweise gegeben ist.

Die Erweiterungsvorhaben befinden sich in einer „dezentralen Agglomeration“. Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse 2016, S. 26). Demzufolge werden die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben bzw. Ge- und Verbote nicht vollumfänglich eingehalten.

Die IHK weist aber darauf hin, dass zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Standort um gewachsene und langjährige Anbieterstrukturen handelt. Ebenso begrüßt die Kammer grundsätzlich marktgerechte Arrondierungen von Sortimenten und/oder Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen an Handelsstandorten.

Zum Zeitpunkt der abgegebenen Stellungnahme geht die IHK zwar nicht davon aus, dass die Planungen zu negativen und wettbewerbsschädigenden Auswirkungen im Marktumfeld führen, sie empfiehlt dennoch ein Erörterungsgespräch zwischen den betroffenen Akteuren, bevor eine abschließende Bewertung im Zuge des Beteiligungsverfahrens erfolgt. Dabei könnte auch, so die IHK, der Zusammenhang der beantragten Planungen zu den im Gutachten ebenfalls geprüften Lebensmittelmärkten [familia & netto; Anm. d. Verf.] klärend dargestellt werden.

Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland:

Der Handels- und Dienstleistungsverband stellt fest, dass die beiden Erweiterungsvorhaben gemäß RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 innerhalb des solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes Nr. 9.6 in der Stadt Bramsche geplant sind. Für diesen Standort wird in der Teilfortschreibung aufgeführt, dass dieser eine Nahversorgungsfunktion für die Altstadt und die Gartenstadt in Bramsche erfülle. Hinsichtlich des bestehenden Vollsortimenters (familia), des Discounters (Aldi) sowie des Sonderpostenmarktes (Postenbörse) wird in der Teilfortschreibung ausgeführt, dass bei späteren Nutzungsänderungen nur nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden sollen. Ergänzend weist der Verband auf die, in TF Einzelhandel 2010 angegebene, Gesamtverkaufsfläche von 11.200 m² hin, welche nicht überschritten werden soll, da eine Überschreitung als raumordnerisch unverträglich eingestuft wird.

Die den Erweiterungsvorhaben zugehörige Auswirkungsanalyse (GMA 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass aus raumordnerischer Sicht das Integrationsgebot nicht erfüllt ist. Weiterhin führt die GMA hinsichtlich der Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes aus, dass die durch die Erweiterungen zu erwartenden Umsatzumverteilungen zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, weder in ihre Funktionsfähigkeit noch ihrer Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen werden, da die festgestellten Umverteilungsquoten zwischen 4 % und 5 % liegen sollen.

Aus den Unterlagen ergibt sich nicht, inwieweit bei der geplanten Flächenausstattung noch die Nahversorgungsfunktion für die Altstadt und die Gartenstadt sichergestellt ist. Der Verband stellt jedoch die Frage, weshalb die in der Gartenstadt vorhandenen Anbieter, gemeinsam mit dem vorhandenen Angebot am Planstandort nicht ausreichen.

Der Handels- und Dienstleistungsverband beanstandet außerdem, dass Vorschädigungen, welche die Beschränkungen für den Standort 9.6 (s. TF Einzelhandel 2010) bedingt haben, nicht mehr berücksichtigt worden sind. Insbesondere ist nicht dargestellt worden, warum trotz der geplanten Erweiterung der gesamten Verkaufsfläche am Standort 9.6 Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen bleiben.

Der Verband nimmt daher an, dass aus raumordnerischer Sicht neben dem Integrationsgebot auch das Beeinträchtigungsverbot nicht beachtet worden ist.

In seiner Bewertung geht der Verband davon aus, dass im bisherigen Bebauungsplan Nr. 114 die sich aus der Beschreibung des Standortes Nr. 9.6 ergebenden Verkaufsflächen vollständig ausgeschöpft worden sind.

Das Vorhaben wird letztendlich als raumordnerisch unverträglich eingestuft.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie eines Sonderpostenmarktes

(Postenbörse) innerhalb eines solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes (Standort Nr. 9.6 Meyers Tannen) erfolgen.

Hier ist die maximale raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche mit 11.200 m² festgesetzt. Die RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort 9.6 mit ca. 11.200 m² an. Entsprechend einer Auflistung der Stadt Bramsche, würde durch die Erweiterung der beiden hier gegenständlichen Einzelhändler die Verkaufsfläche auf knapp 11.800 m² VKF¹ anwachsen. Gemäß RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (D 1.6 05) sind für die festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich. Für den hier betroffenen Standort 9.6 sind maximal 11.200 m² Gesamtverkaufsfläche raumordnerisch abgestimmt und verträglich. Allerdings ist eine bestandsorientierte Erweiterung ausnahmsweise möglich (RROP TF Einzelhandel 2010 D 1.6 05, S. 5), sodass der Erweiterung der beiden Einzelhändler – die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns sowie anderer zentraler Orte wird gemäß gutachterlicher Analyse nicht beeinträchtigt – ausnahmsweise möglich erscheint. Ein weiteres Anwachsen des solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes Nr. 9.6 ist jedoch zu unterbinden. Ebenso ist, damit die oben erwähnten ca. 11.800 m² VKF aus raumordnerischer Sicht realisiert werden können, der aktuelle Bebauungsplan u.a. dahingehend zu ändern, als dass der Baumarkt auf seinen aktuellen Verkaufsflächenbestand festgesetzt wird

Laut dem Mitteilungsbogen für die geplanten Einzelhandelsprojekte würde sich bei den Erweiterungen die vorhandene Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet im periodischen Bedarf auf 18.060 m² Verkaufsfläche (aktuell: 17.585 m²) erhöhen; im Bereich des aperiodischen Bedarfs auf 60.185 m² (derzeit: 59.815 m²).

Unter Zugrundelegung von 31.000 Einwohnern (Stand 2017) kann daher nach den Ansiedlungsvorhaben von einem Schwellenwert von ca. 0,58 m² / EW für den periodischen Bedarf sowie 1,94 m² / EW für den aperiodischen Bedarf ausgegangen werden. Damit werden der raumordnerisch ermittelten Schwellenwerte jeweils unterschritten.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht somit unter Zugrundelegung der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 bzw. dem dort festgelegten Verfahren zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen durch die Regionalplanung sowie der erwähnten Restriktionen (Änderung d. Bebauungsplanes) der raumordnerischen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bramsche.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Daniel Berger

¹ familia: 4.200 m² (+156 m² Shopflächen); Hagebau: 5.250 m²; Postenbörse (neu): 950 m²; Aldi (neu): 1.200 m²
+ Backshop: 30 m²