



# Nahversorgungskonzept für die Stadt Bramsche

AUFTRAGGEBER: Stadt Bramsche

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Geogr. Tanja Nagelsmeier

Köln, den 31.03.2022

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0221 – 989438-0 / Fax 0221 – 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im April 2021 beauftragte die Stadt Bramsche die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Nahversorgungskonzept für die Stadt Bramsche zu erarbeiten. Seit ca. 2 Jahren ist seitens der Firma Kuhlmann die Erweiterung des Edeka-Marktes am Lutterdamm geplant. Da am jetzigen Standort keine Erweiterung möglich ist und Flächen in zentraler Lage am Lutterdamm nicht verfügbar sind, ist eine Verlagerung auf ein unbebautes Areal stadtauswärts geplant. An diesem neuen Standort soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit Blick auf die Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen ist somit die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot zu überprüfen. Dies erfordert ein städtebauliches Konzept, sodass ein Nahversorgungskonzept erstellt wird.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Bramsche, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Bramsche. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 31.03.2022  
KST/TN-aw

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Aufgabenstellung und Methodik</b>	<b>6</b>
<b>2. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung</b>	<b>6</b>
2.1    Lebensmitteleinzelhandel	6
2.2    Einzelhandel mit Drogeriewaren	8
2.3    Entwicklung des Onlinehandels	8
<b>3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung</b>	<b>9</b>
3.1    Bauplanungsrecht	9
3.2    Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	11
3.2.1    Definition von Einzelhandelsgroßprojekten	11
3.2.2    Ziele und Grundsätze der Landes-Raumordnung	11
3.2.3    Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung	12
3.2.4    Nicht raumbedeutsame Nahversorgung	13
3.2.5    Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot	13
3.3    Regionalplanung	14
3.4    Zentrale Versorgungsbereiche	15
<b>4. Makrostandort Bramsche</b>	<b>18</b>
<b>5. Angebots- und Nachfragesituation im periodischen Bedarf</b>	<b>19</b>
5.1    Räumliche Angebotsverteilung	19
5.2    Bewertung der Angebotssituation	20
5.3    Planungen zur Erweiterung und / oder Verlagerung	23
<b>6. Kaufkraft und Zentralität</b>	<b>24</b>
<b>7. Standortstruktur und zentraler Versorgungsbereich</b>	<b>25</b>
7.1    Standortstruktur	25
7.2    Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	28
<b>8. Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung</b>	<b>31</b>
8.1    Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung	31
8.2    Überprüfung der Voraussetzungen bezogen auf den Edeka-Standort	32
<b>Verzeichnisse</b>	<b>36</b>

## 1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Nahversorgungskonzept bildet die Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels für Betriebe mit periodischem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrungen, Zeitungen / Zeitschriften).

Im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes werden wesentliche Grundlagen dargelegt, um großflächige Vorhaben beurteilen zu können. Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes ist die Bewertung der Einzelhandelslagen, die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Bewertung der vorhandenen Versorgungsstruktur im periodischen Bedarf. Ein Nahversorgungskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des Gemeinderates wird diese Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Das Nahversorgungskonzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten<sup>1</sup>:

- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Kernsortimenten
- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- /// Nutzungskartierung in der Innenstadt von Bramsche.

Die Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe in der Bramscher Innenstadt ist mit Blick auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ notwendig.

## 2. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

### 2.1 Lebensmitteleinzelhandel

Zu den prägenden Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel, welche bundesweit zwischenzeitlich fast nur noch in großflächigen Einheiten (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entwickelt werden, gehören Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Bei **Lebensmitteldiscountern** handelt es sich um ein Vertriebskonzept mit konsequenter Niedrigpreispolitik. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %<sup>2</sup>, wobei bundesweit über 16.000 Lebensmitteldiscounter vortreten sind. In den vergangenen Jahren flachte sich deren Expansion deutlich ab. Im Vordergrund steht mittlerweile die Optimierung vorhandener Filialen. **Supermärkte** und **SB-Warenhäuser** expandierten ebenfalls in den letzten Jahren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl kleinerer Lebensmittelgeschäfte von über 12.800 (2009) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)<sup>3</sup>.

Supermärkte und Lebensmitteldiscounter unterscheiden sich insbesondere in Bezug auf die Anzahl der im festen Sortiment geführten Artikel. In einem Lebensmitteldiscounter werden ohne wöchentliche Aktionswaren zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die Aufnahme der Einzelhandelsbetriebe erfolgte Ende September 2020.

<sup>2</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

<sup>3</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %. Hinsichtlich des Sortiments werden Biowaren, regionale, internationale und fair gehandelte Produkte ausgebaut und in fast allen Discountern, Supermärkten, Bio-Märkten sowie in kleineren Geschäften geführt. Auch im Verbraucherverhalten scheint langsam das Bewusstsein zu wachsen, lokale und regionale Produkte verstärkt einzukaufen.

Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (i. d. R. mit Green building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

**Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen**

mögliche / typische Angebotselemente	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca.-Werte)
Großer Supermarkt (z. B. Famila, E-Center, Rewe Center)	15.000	ab 2.500
Supermarkt (z. B. Rewe, Edeka, Combi, K+K)	6.000 – 7.000	1.800
Netto Marken-Discount	4.000	800 – 1.200
Penny	4.000	800 – 1.200
Lidl	5.000 – 6.000	1.300 – 1.500
Aldi-Nord	5.000 – 6.000	1.200 – 1.400

GMA-Standortforschung 2020

Die Erweiterungen werden sowohl in Supermärkten als auch in Discountern angestrebt, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Während bei Aldi-Nord und Lidl bereits viele der Filialen auf ein zukunftsfähiges Format erweitert wurden, zeigen sich bei Supermärkten in Abhängigkeit vom Betreiber deutliche Unterschiede. So sind z. B. bei den auch in Bramsche vorhandenen K+K Supermärkten oftmals noch kleine Einheiten, z.B. ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vorhanden, welche modernisierungsbedürftig sind. Bei Edeka zeigt sich noch ein Nachholbedarf in Bezug auf Erweiterungen, was auf die in der Gartenstadt vorhandene Edeka-Filiale zutrifft. Auch bei Rewe werden sukzessive die Einheiten, welche z. T. noch um die 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche groß sind, erweitert. Aufgrund raumordnerischer Vorgaben werden Standorte in städtebaulich integrierten Lagen überprüft, um so ggf. Verlagerungen aus Gewerbegebietsstandorten in zentrale Lagen zu ermöglichen.

## 2.2 Einzelhandel mit Drogeriewaren

Zu einer umfassenden und qualitativ guten Versorgungsstruktur im periodischen Bedarf gehören Drogeriemärkte. Diese werden wie folgt definiert:

### *„Drogeriemarkt:*

*Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“<sup>4</sup>*

Von den größten Drogeriemarktbetreibern dm, Rossmann und Müller werden i. d. R. großflächige Einheiten entwickelt, wobei im Einzugsgebiet über 8.000 Einwohner für eine Rossmann-Filiale und über 20.000 Einwohner für Filialen von dm bzw. Müller benötigt werden.

**Rossmann** betreibt bundesweit 2.233 Filialen<sup>5</sup> auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von knapp 600 m<sup>2</sup>; der Umsatz lag bei ca. 6,8 Mrd. €. Das Karlsruher Handelsunternehmen **dm** ist mit fast 2.000 Filialen und einem Umsatz von ca. 8,37 Mrd. €<sup>6</sup> im Jahr 2018 / 2019 Deutschlands größter Drogeriefachanbieter. Im Durchschnitt sind dm-Filialen 623 m<sup>2</sup> groß. **Müller Drogeriemärkte** werden derzeit in 878 Filialen betrieben, wovon der überwiegende Teil (573) auf Deutschland entfiel. Die Größe der Filialen reicht von ca. 400 m<sup>2</sup> bis über 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insgesamt werden ca. 190.000 Artikel<sup>7</sup> geführt. Fast ausschließlich in Hamburg und Schleswig-Holstein ist **Budnikowsky** mit ca. 180 Filialen und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup> vertreten; der Umsatz lag bei ca. 0,5 Mrd. €.<sup>8</sup>

Sämtliche Betreiber bevorzugen frequenzstarke Standorte, wie z. B. 1a-Innenstadtlagen, Fachmarktlagen in Verbindung mit Lebensmittelmärkten.

## 2.3 Entwicklung des Onlinehandels

Bezogen auf alle Branchen stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 20,2 Mrd. € in 2010 auf ca. 71,5 Mrd. € in 2020 an. Im stationären Einzelhandel erhöhte sich der Umsatz von 407 Mrd. € (2010) auf ca. 505,9 Mrd. € (2020).

Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2019: 1,1 %). Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konnten ihren online-Umsatz hingegen deutlich erhöhen. So stieg deren Umsatz bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 6,8 % (2019)<sup>9</sup>.

Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik entwickelte sich der Onlineanteil ebenfalls dynamisch und liegt bereits bei ca. 13,1 % (7,5 % in 2015). Bei Drogeriewaren (Hygieneartikel,

<sup>4</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, Seite 398.

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen, basierend auf Bulwiengesa, Trade dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

<sup>6</sup> Quelle: dm Presseinformationen zum Geschäftsjahr 2018 / 2019.

<sup>7</sup> Angaben der Firma Müller: www.mueller.de, abgerufen 20.08.2021.

<sup>8</sup> Eigene Berechnungen, basierend auf Bulwiengesa, Trade dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

<sup>9</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020

Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hat der Online-Vertrieb hingegen nur einen Anteil von 1,7 % auf einem geringen Niveau

Auch Artikel des Heimtierbedarfs (Tiernahrung / Zubehör) werden verstärkt online nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 12,1 % (2015) auf 20,6 % (2019).<sup>10</sup>

### 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

#### 3.1 Bauplanungsrecht

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

**Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen**

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

\* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

<sup>10</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- „(5) *Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*
- (6) *Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,*
- 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
  - 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Das **Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB** bietet Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## 3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

### 3.2.1 Definition von Einzelhandelsgroßprojekten

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** wie folgt beschrieben:

*„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“*

### 3.2.2 Ziele und Grundsätze der Landes-Raumordnung

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

**Konzentrationsgebot** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“*

**Integrationsgebot** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 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; Satz 2 bleibt unberührt.“*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

- a) *wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*

b) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Nahversorgungskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)*

**Kongruenzgebot (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)**

*„In einem **Mittelzentrum** 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 Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)“.*

*„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“*

**Abstimmungsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Nahversorgungskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichungen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“*

**Beeinträchtungsverbot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)**

*„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.“*

### 3.2.3 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

*„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- *sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“*

Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Stadt festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

### 3.2.4 Nicht raumbedeutsame Nahversorgung

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

-  Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
-  Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

-  überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d.h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)
-  mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe, Sonderpostenmärkte, Lebensmittelhandwerk) aufsuchen.

### 3.2.5 Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten, sodass

eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

**Städtebaulich integrierte Lagen** stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. **Ausnahmeregelung**<sup>11</sup> angewandt werden:

*„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“*

*„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:<sup>12</sup>*

- *inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*
- *welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte.“*

### 3.3 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP 2010) legt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung für den Planungsraum fest. Bramsche ist als Mittelzentrum ausgewiesen, wobei zum aperiodischen Kongruenzraum folgende Gemeinden seitens des Landkreises festgelegt wurden:

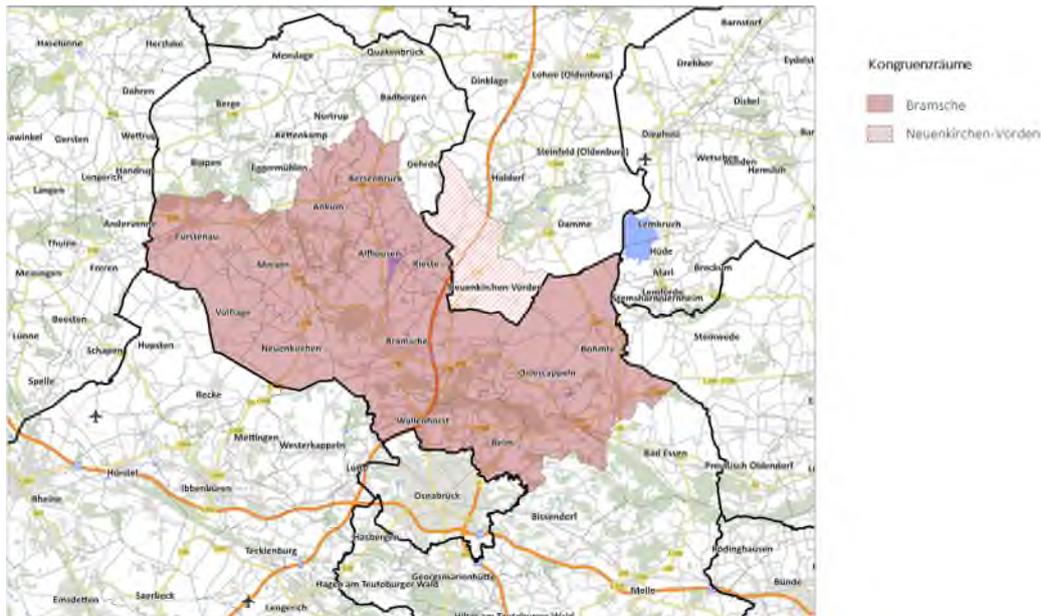
<sup>11</sup> Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

<sup>12</sup> Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z.B. einem gemeindlichen Nahversorgungskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

- /// Mitgliedsgemeinden der SG Bersenbrück: Alfhausen, Ankum, Bersenbrück, Rieste
- /// Mitgliedsgemeinden der SG Neuenkirchen: Merzen, Voltlage, Neuenkirchen
- /// SG Fürstenuau: Stadt Fürstenuau
- /// Bohmte, Ostercappeln, Wallenhorst.

Mit einbezogen wurde außerdem die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden aus dem Nachbarlandkreis Vechta.<sup>13</sup> Insgesamt leben im **aperiodischen Kongruenzraum** ca. 143.500 Einwohner

### Karte 1: Aperiodischer Kongruenzraum des Mittelzentrums Bramsche



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, Landkreis Osnabrück, GMA-Bearbeitung 2021

Hinsichtlich des Angebotes im periodischen Bedarf ist zu berücksichtigen, dass sich der für die Betriebe maßgebliche Versorgungsauftrag auf den **grundzentralen Kongruenzraum** bezieht und damit auf Bramsche mit ca. 31.300 Einwohner.

### 3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>14</sup>:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich

<sup>13</sup> Quelle: Nach Auskunft des Landkreises Osnabrück vom 10.06.2021. soll die Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume im Landkreis Osnabrück auf Basis der cima-Vorschläge, 2018 erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, besteht keine Kenntnis darüber, dass Neuenkirchen-Vörden dem mittelzentralen Kongruenzraum von Bramsche zugeordnet wurde. U.E. besteht hierüber Abklärungsbedarf.

<sup>14</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
  
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
  
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

*„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>15</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>16</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

<sup>15</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>16</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>17</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
  
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
  
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>18</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>19</sup>
  
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, kulturelle, freizeitbezogene, öffentliche Einrichtungen) aus.
  
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtliches oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet, z.B. Stadtteil, abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines lokalen Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumliches Einzugsgebiet haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit**

<sup>17</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

<sup>18</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>19</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

#### 4. Makrostandort Bramsche

In Bramsche leben ca. 31.300 Einwohner, wobei In den letzten fünf Jahren die Einwohnerentwicklung etwas rückläufig war. Der Landkreis Osnabrück verbuchte hingegen Zuwächse. Die meisten Gemeinden des aperiodischen Kongruenzraums verzeichneten ebenfalls Einwohnerzunahmen.

**Tabelle 3: Einwohnerveränderungen von Bramsche im Vergleich**

Daten	Einwohner		Veränderung 2016 / 2021	
	30.03.2016	30.03.2021	abs.	in %
Belm	13.602	13.907	305	2,2
Bohmte	12.661	12.722	61	0,5
<b>Bramsche</b>	<b>31.650</b>	<b>31.298</b>	<b>-352</b>	<b>-1,1</b>
Ostercappeln	9.605	9.801	196	2,0
Wallenhorst	23.112	22.869	-243	-1,1
Alfhausen	3.872	4.021	149	3,8
Ankum	7.394	7.723	329	4,4
Bersenbrück	8.383	8.729	346	4,1
Rieste	3.438	3.615	177	5,1
Fürstenau	<b>9.369</b>	<b>9.552</b>	<b>183</b>	<b>2,0</b>
Neuenkirchen	9.369	9.552	183	2,0
Merzen	3.937	3.894	-43	-1,1
Voltlage	4.492	4.630	138	3,1
<b>LK Osnabrück</b>	<b>354.295</b>	<b>359.711</b>	<b>5.416</b>	<b>1,5</b>
Stadt Osnabrück	162.150	164.224	2.074	1,3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 06/2021, GMA-Darstellung

Die Siedlungsstruktur Bramsches wird durch die Kernstadt und 13 Stadtteile geprägt, welche von der Kernstadt räumlich deutlich entfernt liegen. Zu den größeren Stadtteilen zählen Hesepe und Achmer (jeweils über 4.000 bzw. 3.000 Einwohner) sowie Engter (über 2.700 Einwohner). In den kleinsten Stadtteilen, wie Balkum und Evinghausen, leben hingegen weniger als 500 Einwohner. Innerhalb der Kernstadt (ca. 13.000 Einwohner) bildet sog. Gartenstadt<sup>20</sup> mit über 6.000 Einwohnern einen weiteren Schwerpunkt.

Neben der Funktion als Wohnstandort kommt der Stadt Bramsche eine hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zu. So waren in Bramsche im vergangenen Jahr etwa 9.970 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort<sup>21</sup> registriert, was über 316 Beschäftigten / 1.000 Einwohner entspricht.

<sup>20</sup> zur Gartenstadt werden die Wohnquartiere nördlich und südlich der Hauptverkehrsachse Lutterdamm zwischen dem Raschplatz bis stadtauswärts in Richtung Lappenstuhl gerechnet.

<sup>21</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06.2020).

Tabelle 4: Beschäftigtenbesatz von Bramsche im Vergleich

Daten	Beschäftigte Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Ein- pendler	Aus- pendler	Saldo
Bramsche	9.966	31.225	319	5.517	8.228	-2.711
Wallenhorst	6.676	22.907	291	4.693	7.950	-3.257
Alfhausen	799	4.024	199	586	1.619	-1.033
Rieste	2.231	3.612	618	1.976	1.431	545
Ankum	3.236	7.703	420	2.351	2.433	-82
Merzen	775	3.874	200	516	1.324	-808
Bersenbrück	5.052	8.722	579	3.827	2.400	1.427
Neuenkirchen	1.381	4.625	299	938	1.470	-532
<b>Stadt Osnabrück</b>	<b>131.232</b>	<b>164.223</b>	<b>799</b>	<b>57.183</b>	<b>25.956</b>	<b>31.227</b>
<b>LK Osnabrück</b>	<b>97.405</b>	<b>359.471</b>	<b>271</b>	<b>46.029</b>	<b>68.261</b>	<b>-22.232</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2020, GMA-Darstellung 06/2021

Allerdings waren mehr Auspendler als Einpendler zu verzeichnen (5.517 Einpendler, 8.228 Auspendler). Die meisten Einpendler stammen aus der Stadt Osnabrück (778 Einpendler) und aus Wallenhorst (509), gefolgt von Bersenbrück (301), Rieste (263), Neuenkirchen (245) und Fürstenau (207). Ebenfalls noch recht starke Einpendlerströme (je 100 – 200 Einpendler) waren aus den Nachbarkommunen Alfhausen, Merzen, Ankum, Ostercappeln, Belm sowie aus dem Mittelzentrum Quakenbrück zu verzeichnen.

## 5. Angebots- und Nachfragesituation im periodischen Bedarf

### 5.1 Räumliche Angebotsverteilung

In den 61 Betrieben mit periodischem Kernsortiment liegt eine Verkaufsfläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup> vor, welche sich wie folgt verteilt:

- /// Innenstadt: ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- /// Sonderstandorte Meyers Tannen, Engter Straße: ca. 7.000 m<sup>2</sup>
- /// Lutterdamm: ca. 2.100 m<sup>2</sup>
- /// Kernstadt Streulagen: ca. 4.100 m<sup>2</sup>
- /// Stadtteile: ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

In der **Innenstadt**<sup>22</sup> (zentraler Versorgungsbereich) verteilt sich das Angebot im periodischen Bedarf auf den großflächigen K+K Supermarkt, den Drogeriemarkt Rossmann, verschiedene Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer), ethnische Lebensmittelmärkte, auf Teilsortimente spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weine, Feinkost, Confiserie), fünf Apotheken und ein Blumenfachgeschäft. Der Action-Nonfooddiscounter in der Maschstraße führt ein kleines Sortiment an Getränken und Süßwaren.

<sup>22</sup> Vgl. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Kap. 7.

Der Angebotsschwerpunkt konzentriert sich auf den **Sonderstandort Meyers Tannen** mit dem Familia-Supermarkt in direkter Nähe zur Aldi-Filiale. An diesem Standort ist neben einer Bäckereifiliale die Posten Börse ansässig, welche ebenfalls ein Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren vorhält. Am **Sonderstandort Engter Straße** besteht die Verbundlage eines Dänischen Bettenlagers mit einem Getränkemarkt, einem Fachmarkt für Tiernahrung / Tierzubehör (Fressnapf) und einer Penny-Filiale.

In der **Gartenstadt** ist am Lutterdamm der Edeka-Supermarkt mit dem Hauptmarkt und einem separaten Getränkemarkt vorhanden, welcher etwa 200 m entfernt vom Hauptmarkt liegt. Zudem sind am Lutterdamm kleinere Betriebe (Apotheke, Bäckerei, Fachgeschäft für Blumen, Fahrräder) ansässig. Ein kleiner Lebensmittelmarkt (ca. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist in der Schleptruper Straße etwa 900 m entfernt vom Edeka Markt lokalisiert. Der Edeka Supermarkt übernimmt eine Versorgungsfunktion für über 6.000 Einwohner<sup>23</sup>.

In sog. **Streulagen** sind in der **Kernstadt** Aldi mit einer weiteren Filiale in der Lindenstraße und weiter stadtauswärts Lidl vertreten, diese Filiale wurde neu gebaut und ist mittlerweile eröffnet. Beide Standorte sind nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Ein weiterer Supermarkt von K+K ist in der Meyerhofstraße ansässig. In der Hemker Straße ist eine Filiale von NP vorzufinden, wobei diese am jetzigen Standort nicht mehr erweitert werden kann. Seitens Edeka ist geplant, einen Supermarkt auf einem unbebauten Areal stadtauswärts zu errichten und den NP Discounter aufzugeben.

Im **Stadtteil Engter** ist Markant angebotsprägend, ferner sind kleinteilige Betriebe (Blumenfachgeschäft, Apotheke, Bäckerei) ansässig. Insgesamt liegt eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in Engter vor. In **Achmer** sind ein kleinerer Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt sowie eine Bäckerei bzw. ein Fachanbieter ansässig. Auch in **Hesepe** ist NP mit einer Verkaufsfläche knapp unter der Großflächigkeit vertreten. Der dortige Sonderpostenmarkt Thomas Philipps hält auch ein Angebot im periodischen Bedarf auf einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> vor.

## 5.2 Bewertung der Angebotssituation

Mit Blick auf die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt ist die Relation der Betriebstypen in Bezug zur Einwohnerzahl von Bramsche wichtig. So ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Supermarkt auf einem guten Niveau gewährleistet, wenn ca. 6.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen. In Bramsche sind mit Familia, Edeka und den beiden K+K Märkten vier Supermärkte vorhanden. Der Frischemarkt in Achmer ist nicht großflächig (ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Bezogen auf die ca. 31.300 Einwohner ist dieser Betriebstyp angemessen vertreten ist, d.h. die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes ist nicht erforderlich, vielmehr geht es um die Optimierungen bestehender Märkte.

Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner / Discounter. Mit den Lebensmitteldiscountern Aldi (2 Filialen), Lidl, Penny und NP (2 Filialen) weist Bramsche eine durchschnittliche Ausstattung auf.

Die großflächigen Supermärkte werden wie folgt bewertet:

- 
 Der innerstädtisch gelegene **K+K Markt** hält eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> vor, welche für einen Vollversorger noch vertretbar ist. Allerdings zeichnet sich, wie

<sup>23</sup> Angaben der Verwaltung.

bei vielen K+K Märkten, ein Optimierungsbedarf hinsichtlich Marktauftritt, Warenpräsentation und Gestaltung ab. Der Markt ist in ein Wohn- und Geschäftshaus integriert, welches etwas „in die Jahre gekommen ist“. Die Kundenparkplätze befinden sich in einer Tiefgarage, wenngleich in direkter Nähe der Zentralparkplatz liegt. Von der nahe gelegenen Hauptverkehrsachse Maschstraße ist der Markt nicht sichtbar.

- Der **K+K-Markt** in der Meyerhofstraße ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 820 m<sup>2</sup> etwas zu klein. Diese Filiale ist eingebettet in Wohnbebauung und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die dortige Wohnbevölkerung. Auch wenn die Filiale im letzten Jahr etwas modernisiert wurde, besteht Optimierungsbedarf. Eine Erweiterung ist aufgrund fehlender Flächen am Standort nicht mehr möglich.
- **Famila** weist ca. 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf; in der Vorkassenzone sind die üblichen Konzessionäre (Bäcker, Blumen, Tabakwaren) sowie eine Poststelle integriert. Famila führt ein für einen Supermarkt in dieser Größe übliches Sortiment, welches neben periodischen Sortimenten auch Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Bekleidung / Wäsche einbezieht. Famila ist stark frequentiert, leistungsstark und modern gestaltet. Da Famila eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt und einen hohen auswärtigen Kundenanteil aufweist, sollten moderate Erweiterungen im Rahmen der Bestandssicherung eingeräumt werden.
- Die Verkaufsfläche des **Edeka-Marktes** Kuhlmann verteilt sich auf den Hauptmarkt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerfiliale (ca. 30 m<sup>2</sup>), Filiale Sostmann (ca. 45 m<sup>2</sup>) sowie den Getränkemarkt mit ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Bestandsimmobilie entspricht seit langem nicht mehr einem modernen Standard, was insbesondere den kleinen Eingangsbereich, die Mall, die engen Gänge zwischen den Warenträgern und die Höhe der Warenträger betrifft. Dies erschwert einen ungehinderten Kundenlauf sowie die Bereitstellung von genügenden Abstandsflächen, wodurch der Markt sehr unübersichtlich und veraltet wirkt. Hinzu kommt die Aufteilung in den Hauptmarkt und den Getränkemarkt, was allerdings nicht mehr Standard von Supermärkten bzw. nicht kundenfreundlich ist. Edeka übernimmt als einziger Vollversorger eine wichtige Versorgungsfunktion für die BürgerInnen aus der Gartenstadt. Der kleine Lebensmittelmarkt in der Schlepstruper Straße (ca. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) hält nur ein geringes Sortiment vor, wobei eine Erweiterung nicht angestrebt wird. Zu den Einschränkungen für die Kunden des Edeka-Marktes kommen noch etliche betriebsinterne Faktoren hinzu, wie z.B. fehlende Lagerflächen, erschwertes und personalintensives Einräumen der Waren, geringe Größe der Sozialräume, keinen ausreichenden Entsorgungsmöglichkeiten, schlechte Anlieferbedingungen. Seit Jahren zeichnet sich ein dringender Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf ab.
- Der **Markant** Supermarkt in Engter weist mit einer Verkaufsfläche von ca. 840 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckereifiliale in der Vorkassenzone zwar eine kleine Verkaufsfläche auf, wenngleich der Markt eine Versorgungsfunktion für Engter übernimmt und für die Einwohnerzahl ausreichend dimensioniert ist.

Die Lebensmitteldiscounter werden wie folgt bewertet:

- **Lidl** wird aktuell am jetzigen Standort in der Lindenstraße in direkter Nähe zur Nordtangente neu gebaut. Lidl wurde jahrelang auf einer Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>

betrieben und wird jetzt auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> erweitert. Mit dieser Einheit ist Lidl zukunftsfähig aufgestellt. Lidl übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Direkt angrenzend befindet sich ein Getränkemarkt.

- /// Ebenfalls in der Lindenstraße, aber im Vergleich zu Lidl deutlich weiter stadteinwärts und mit Wohngebietsbezug besteht seit Langem eine **Aldi-Filiale** mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup>. Diese Filiale übernimmt eine quartiersnahe Versorgungsfunktion. Seitens des Betreibers wird eine Erweiterung angestrebt, welche jedoch mit Blick auf die planungsrechtlichen Anforderungen bzw. der raumordnerischen Vorgaben an diesem Standort nicht möglich ist (vgl. Kap. 5.3).
- /// Die **Aldi-Filiale** in Meyers Tannen wurde vor ca. drei Jahren neu gebaut und weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.270 m<sup>2</sup> auf. Damit liegt ein zukunftsfähiges Format vor. Diese Filiale übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
- /// Die **Penny-Filiale** in der Engter Straße wurde vor ca. drei Jahren neu angesiedelt, wobei es sich um ein Mischgebiet handelt und damit eine Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> ermöglicht wurde. Die Penny-Filiale profitiert vom Durchgangsverkehr.
- /// Eine **NP-Filiale** ist in der Brucknerstraße in Ecklage zur Hemker Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> vertreten. Diese Einheit ist zu klein, um ein entsprechendes Angebot vorhalten zu können. Eine weitere Filiale ist in Hesepe mit einer für die Versorgungsfunktion des Stadtteils ausreichender Größe von ca. 740 m<sup>2</sup> VK ansässig.

Das Angebot in den weiteren periodischen Sortimenten wird wie folgt bewertet:

- /// Das Angebot bei **Drogeriewaren** verteilt sich auf die Fachabteilungen in den Supermärkten, Discountern, Sonderpostenmärkte sowie auf Rossmann. Die Filiale von Rossmann weist mit rd. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine übliche Einheit auf. In Relation zur Einwohnerzahl wäre durchaus ein weiterer Drogeriemarkt, z. B. dm, Müller vertretbar. Aufgrund des hohen täglichen Kundenaufkommens sollte ein Standort in innerstädtischer Lage angestrebt werden, so dass Kopplungs- und Verbundeinkäufe ausgelöst werden.
- /// Der Besatz bei **Apotheken** ist mit sieben Apotheken angemessen, wobei zu beachten ist, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.
- /// Mit fünf Fachgeschäften für **Blumen, Pflanzen / Zubehör** ist die Ausstattung angemessen. Aufgrund der üblichen Einheiten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ist kein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf gegeben.
- /// Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf sämtliche Lebensmittelbetriebe sowie den Fachmarkt für Tiernahrung / Zubehör Fressnapf (ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Verbundstandort mit dem Dänischen Bettenlager, Hoffmann Getränkemarkt und Penny.

Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch den Frischemarkt Achmer, ethnische Lebensmittelmärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, spezialisierte Anbieter (u. a. Weine, Confiserie, Feinkost), Getränkemarkte, Kioske und Tankstellenshops ergänzt. Der Frischemarkt Achmer hält eine Verkaufsfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckereifiliale in der Vorkassenzonenzone vor. Diese Einheit ist für die Versorgungsfunktion bezogen auf Achmer ausreichend.

### 5.3 Planungen zur Erweiterung und / oder Verlagerung

Seitens der Eigentümer bzw. Betreiber von Lebensmittelmärkten wurden Anträge zur Änderung des Marktes / Filiale eingebracht.

Seitens der Regionalgesellschaft von **Aldi** wurde das Interesse bekundet, die Filiale in der Lindenstraße am jetzigen Standort auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Im Falle einer Erweiterung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Da es ein großflächiges Vorhaben ist, sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung einzuhalten. Bei Aldi handelt es sich um einen Betrieb mit einem periodischen Kernsortiment (= zentrenrelevant), wobei diese Betriebe in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt sein (sog. städtebauliche Integrationsgebot) müssen. Der solitäre Standort weist zwar Wohngebietsbezug auf, aber keine weiteren Einzelhandelsbetriebe oder ergänzende Nutzungen, z.B. Dienstleister. Insofern werden die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich i.S. eines Nahversorgungszentrums nicht erfüllt. In den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kann der Standort aufgrund der Entfernung nicht einbezogen werden. Das Integrationsgebot wird somit nicht erfüllt.

Der Aldi-Discounter kann nicht als sog. nicht raumbedeutsamer Nahversorger eingeordnet werden, da dafür zwei wesentliche Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Dies bezieht sich auf den Umsatz, welcher zu mehr als 50 % aus dem fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) erwirtschaftet werden muss. Dafür sind wiederum mindestens 2.500 Einwohner erforderlich, welche vom Standort im fußläufigen Nahbereich nicht erreicht werden. Die zweite Voraussetzung bezieht sich auf den Verkaufsflächenanteil der aperiodischen Sortimente, welcher maximal 10 % entsprechen darf. Auch diese Voraussetzung ist angesichts der wöchentlichen Aktionswaren nicht einzuhalten.

Zu beachten ist, dass durch die angestrebte Verlagerung von K+K in der Innenstadt eine Bestandsimmobilie frei wird. Die Nachnutzung durch Aldi sollte näher überprüft werden.

Für die **NP-Filiale** in der Brucknerstraße wurde seit längerem ein neuer Standort gesucht, da am jetzigen Standort die für eine Erweiterung notwendigen Flächen fehlen. Als Ersatzstandort ist ein unbebautes Areal an der Hemker Straße stadtauswärts in Richtung Neuenkirchen bzw. Achmer vorgesehen. Von der Regionalgesellschaft von Edeka soll jedoch nicht mehr das Discount-Format errichtet werden, sondern das Supermarkt-Format. Der Neubau von Edeka wurde von der GMA in 2020 überprüft, wobei eine Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> noch als verträglich eingeordnet wurde.

In Bezug auf den **innerstädtisch gelegenen K+K Markt** wurde vor über 10 Jahren von der Firma K+K die Verlagerung in die Maschstraße am Verbundstandort Action / Euronics beantragt. Vorgesehen ist die unbebaute Fläche hinter den Kundenstellplätzen. Hierzu wurde die Baugenehmigung erteilt, welche vor etwa 2 Jahren verlängert wurde, da die Verlagerung bisher nicht vollzogen worden ist. Im Falle der Verlagerung sollte die Nachnutzung in Bezug auf einen Drogeriemarkt bzw. Verlagerung der Aldi-Filiale von der Lindenstraße überprüft werden. In der Innenstadt sind grundsätzlich Betriebe mit periodischem Kernsortiment auch mit großflächigen Formaten zulässig. Die Verlagerungsfläche (knapp 10.000 m<sup>2</sup>) von K+K wird mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, zumal eine Baugenehmigung vorliegt. Zudem besteht ein direkter Bezug zu weiteren Nutzungen am Münsterplatz und der Großen Straße. In der Maschstraße stehen verschiedene Querungshilfen

für Fußgänger zur Verfügung, sodass die fußläufige Anbindung an die Große Straße etc. gewährleistet ist.

Seitens der Firma **Kuhlmann** wird seit Jahren die Erweiterung des **Edeka-Marktes** auf eine Verkaufsfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> angestrebt, was die Zusammenführung mit dem Getränkemarkt einbezieht. Die Konzessionäre sind Bestandteil der Planung, wobei das Café der Bäckerfiliale und für die Metzgerei ebenfalls ein gastronomischer Bereich ausgebaut werden soll. Ohne gastronomische Bereiche liegt eine Verkaufsfläche von ca. 1.470 m<sup>2</sup> bei Edeka vor<sup>24</sup>. Die Verkaufsfläche von Edeka selbst soll auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> erweitert werden, die Mall von ca. 26 m<sup>2</sup> auf ca. 90 m<sup>2</sup>. Auf der jetzigen Verkaufsfläche werden fast ausschließlich periodische Sortimente geführt. Das aperiodische Randsortiment umfasst momentan ca. 24 m<sup>2</sup> und entfällt auf Kleintextilien, Kurzwaren, Haushaltswaren, Elektrowaren sowie Schreibwaren. Die Verkaufsfläche dieser Randsortimente soll um 14 m<sup>2</sup> erhöht werden, wenngleich die Artikelzahl nicht erhöht werden soll. Auch im neuen Markt liegt der Anteil der Verkaufsfläche der Randsortimente lediglich bei ca. 2 %.

Am den jetzigen Standortes des Hauptmarktes und des Getränkemarktes ist eine Erweiterung nicht möglich. Da Edeka der einzige Vollversorger in der Gartenstadt ist, kommt nur ein Standort am Lutterdamm in Frage. Außerdem sind Standorte in Wohngebietslagen, also auch abseits einer Hauptverkehrsachse mit Blick auf die täglichen Anliefer- und Kundenverkehre kaum umsetzungsfähig, selbst wenn eine Fläche vorhanden wäre.

Bereits vor 4 Jahren wurde eine landwirtschaftliche Fläche am Stadtausgang in Richtung Lappenstuhl als Standort in Erwägung gezogen, welche jedoch nicht städtebaulich integriert ist. Deshalb wurde in den letzten 2 Jahren nach Standorten in integrierte Lage am Lutterdamm gesucht. So wurde u. a. der Standort der ehemaligen Schule in Ecklage zur Rosenstraße als möglicher Verlagerungsstandort überprüft. Jedoch ist das Schulgelände (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) für einen modernen Supermarkt mit einem ebenerdigen Stellplatzangebot nicht ausreichend groß. Hierzu wird eine Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> benötigt. Insofern müssten benachbarte private Grundstücke einbezogen werden, wenngleich die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit waren. Inwieweit die Fläche stadtauswärts über die sog. Ausnahmereglung vom Integrationsgebot eingeordnet werden kann, wird nachfolgend dargelegt.

## 6. Kaufkraft und Zentralität

Entsprechend der Vorgaben der Landes- Raumordnung wird als Marktgebiet der grundzentrale Kongruenzraum von Bramsche verwendet. Tatsächlich gehen die Einzugsgebiete der großflächigen Betriebe, Famila, Aldi (Engter Straße), Lidl über diesen Kongruenzraum hinaus.

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.210 €, davon entfielen ca. 3.112 € auf den periodischen Bedarf<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Verkaufsfläche Hauptmarkt, Getränkemarkt, Bäckerei und Metzgerei, inkl. Mall und Eingangsbereich.

<sup>25</sup> Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Bramsche lag im Jahr 2020 mit 93,3 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (Bundesdurchschnitt: = 100) vor. Auch im Landkreis Osnabrück liegt ein leicht unterdurchschnittliches Niveau mit 98,7 vor.

Das Kaufkraftvolumen beträgt in Bramsche ca. 90,9 Mio. € p. a im periodischen Bedarf. Dieser Kaufkraft steht ein Umsatz von ca. 76 – 77 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität bei ca. 84 % liegt und damit auf einem für ein Mittelzentrum eher geringen Niveau.

Die einzelhandelsrelevante Zentralität zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Die Zentralität von ca. 86 % zeigt zum einen, geringe Zuflüsse aus dem Umland und Abflüsse der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in andere Standorte. Insbesondere ist auf die Nähe von Wallenhorst mit einem umfangreichen Angebot im periodischen Bedarf mit großen, modernen und leistungsstarken Supermärkten, so insbesondere der Edeka-Gruppe (Kuhlmann, Dütmann), aber auch Combi, Markt, Rewe und etlichen Discountern. Auch in Bersenbrück ist ein gutes Angebot und ein breites Angebotsspektrum (u. a. Combi, Aldi, Lidl, 2x Netto Marken-Discount) und v.a. Kaufland vorhanden.

## 7. Standortstruktur und zentraler Versorgungsbereich

### 7.1 Standortstruktur

Im **Einzelhandelskonzept 2009**<sup>26</sup> wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche eingeteilt:

- /// Hauptzentrum Innenstadt
- /// Nahversorgungszentren Gartenstadt.

Neben diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen wurden Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels im Bereich Struven Eck, Meyer's Tannen und Fachmarktzentrum Engter Straße dargelegt. Eine Begründung zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. eine detaillierte Darstellung der Nutzungen erfolgte in diesem Konzept nicht.

Während die **Innenstadt** nach wie vor die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, **ist dies für die Gartenstadt nicht mehr der Fall**. Das damalige Nahversorgungszentrum erstreckte sich entlang der Hauptverkehrsachse Lutterdamm etwa von der Einmündung Jahnstraße bis hin zu Edeka Kuhlmann auf einer Länge von ca. 1,3 km, welche für ein Nahversorgungszentrum sehr ausgedehnt ist. Größter Betrieb und Frequenzbringer war der Edeka Markt; der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz war auch vor über 10 Jahren nicht durchgängig auf beiden Straßenseiten vorhanden. Der Edeka Markt blieb hinsichtlich Standort, Standortbedingungen, Größe und Konzessionäre unverändert.

Neben Edeka mit Schlachter und Bäcker sind am Lutterdamm einzelne Fachgeschäft für Fahrräder, Blumen und für Unterhaltungselektronik, eine Bäckerfiliale sowie eine Apotheke vertre-

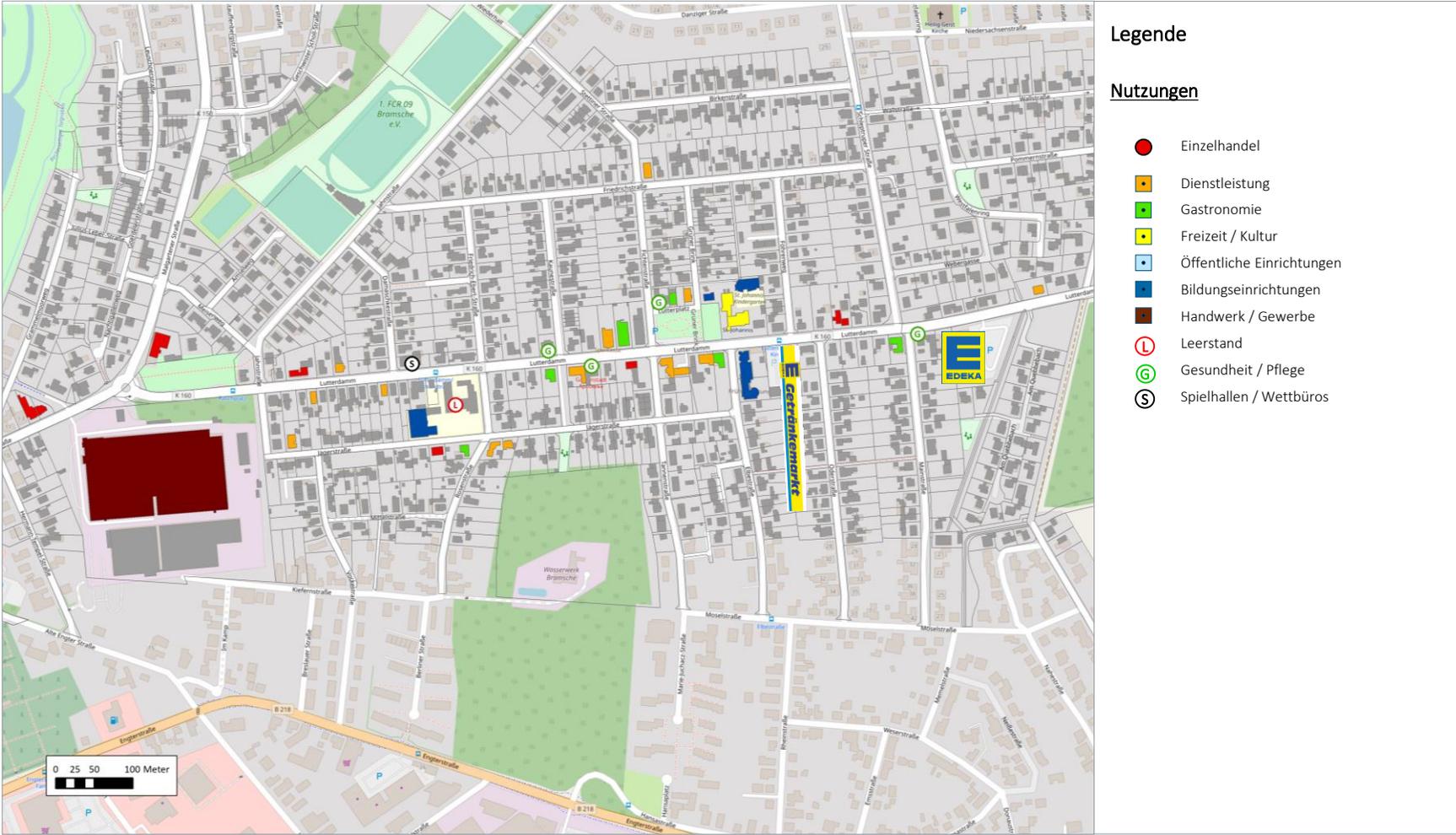
<sup>26</sup> Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bramsche, Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept, Lademann & Partner, Hamburg, Januar 2009 (Teilaktualisierung Oktober 2009).

ten. Allerdings liegen diese weit auseinander. Hinzu kommen gastronomische Betriebe, dienstleistungsbezogene Anbieter (u. a. Fahrschule, Bankfiliale, Versicherung, Kosmetik, Friseur), eine Gemeinschaftspraxis und eine Praxis für Physiotherapie. Vor ein paar Jahren wurde neben dem Getränkemarkt das Kinderzentrum Haus Elbstraße und das Heilpädagogische Zentrum Gartenstadt errichtet, während die Grundschule seit Längerem, mit Ausnahme einer Filiale der Volkshochschule im Obergeschoss, leer steht. Der einzige Frequenzbringer liegt in Richtung des Stadtausgangs nach Lappenstuhl, im direkten Umfeld sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ansässig, Verbund- und Kopplungseinkäufe werden nicht ausgelöst. Aufgrund der geringen Zahl an Einzelhandelsbetrieben und komplementären Nutzungen, der Länge bzw. fehlenden Konzentration liegt kein Nahversorgungszentrum vor.

Im **Stadtteil Engter** sind im Umfeld des Markant-Supermarkt (Im alten Dorfe) wenige Nutzungen, insbesondere Gastronomie (Gasthaus, Restaurant, Eiscafé), eine Volksbankfiliale, und ein Kosmetikstudio vorzufinden. Allerdings beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf Markant mit Bäckerfiliale und auf ein Blumengeschäft. Die Apotheke und eine weitere Bäckerei liegen in der Wallenhorster Straße deutlich entfernt vom Markant Markt. Eine kompakte Einkaufslage mit kurzen Wegen zwischen Einzelhandel und weiteren zentrenprägenden Nutzungen liegt nicht vor. Die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums für Engter ist nicht möglich.

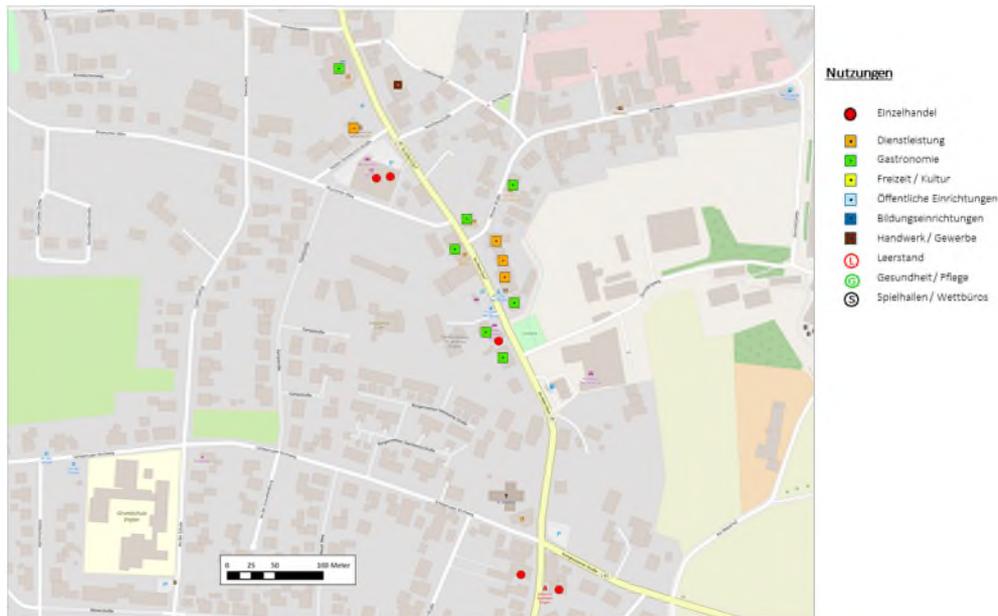
Auch in **Achmer** oder **Hesepe**, in welchen sich kleine Lebensmittelmärkte befinden, fehlen weitere zentrenprägende Nutzungen, um einen zentralen Versorgungsbereich i.S. eines Nahversorgungszentrums bilden zu können.

**Karte 2 : Nutzungsstruktur am Lutterdamm**



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Bramsche 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

### Karte 3: Nutzungsstruktur in Engter



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Bramsche 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2021

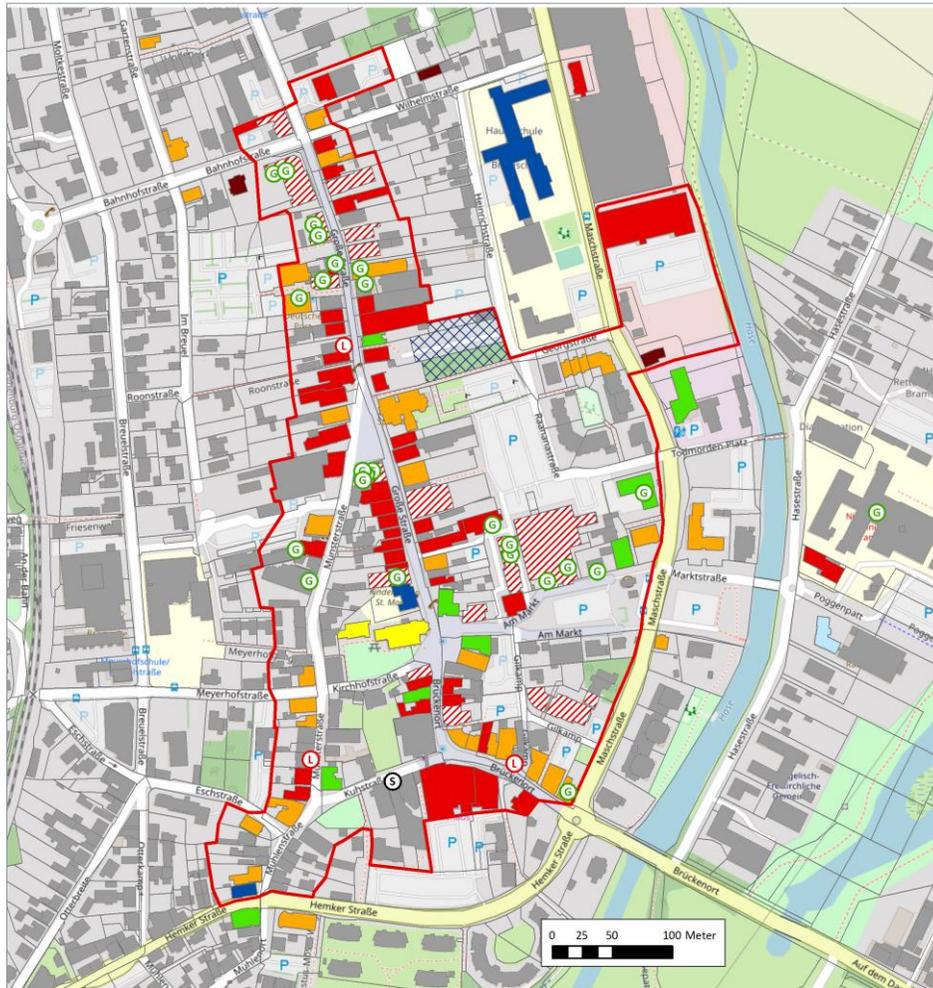
## 7.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ umfasst die historisch gewachsene Altstadt mit der Großen Straße, den prägenden Plätzen Marktplatz und Münsterplatz sowie angrenzende Straßenzüge (u. a. Kirchhofstraße, Gilkamp, Kuhstraße, Münsterstraße, Georgstraße). Der Standortbereich von Action mit dem Elektrofachmarkt an der Maschstraße wird aufgrund der Nähe und der Baugenehmigung von K+K ebenfalls mit einbezogen.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt innerhalb der Hemker Straße und der Maschstraße und wird auf der westlichen Seite durch den Verlauf der Bahnstrecke und im nördlichen Bereich an der Einmündung Lindenstraße / Bahnhofstraße begrenzt. Im weiteren Verlauf der Lindenstraße ist Wohnbebauung vorherrschend, sodass nur noch der vordere Teilbereich mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden kann. Dies bezieht den ehem. Standort von Aldi mit ein, wobei hier war bis vor kurzem ein kleines Fachgeschäft für Kunstbedarf angesiedelt, mittlerweile steht dieses Ladenlokal leer.

Die sich in Richtung Hemker Straße südlich des Modehauses Böckmann erstreckenden Parkplätze werden nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gerechnet, da diese als Stellplätze weiterhin genutzt werden und somit nicht einbezogen werden müssen.

**Karte 4 : Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Bramsche 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Foto 1: Münsterplatz



Foto 2: Große Straße



Foto 3: Nördlicher Bereich der Große Straße



Foto 4: Modehaus Böckmann Straße



Aufnahmen: GMA 2021

Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich im Überblick wie folgt darstellen:

### Räumliche Situation

- / Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Große Straße, den Markt-, und Münsterplatz sowie angrenzende Straßenzüge (u.a. Gilkamp, Kuh-, Kirchhof-, Münsterstraße). Der Standortbereich von Action mit dem Elektrofachmarkt an der Maschstraße wird mit einbezogen.
- / Strukturprägend für das optische Erscheinungsbild sind Fachwerkhäuser, in welchen entlang der Großen Straße fast durchgehend Geschäfte, Gastronomie oder Dienstleister in Erdgeschosslagen integriert sind.

### Versorgungsfunktion

- / ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 75 Einzelhandelsbetrieben
- / Der überwiegende Teil der Betriebe übernimmt eine Versorgungsfunktion für Verbraucher aus Bramsche und dem mittelzentralen Kongruenzraum
- / strukturprägende Betriebe im periodischen Bedarf: K+K Markt, Rossmann

- / strukturprägende Betriebe im aperiodischen Bedarf: Modehaus Böckmann (ca. 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), euronics
- / öffentliche Einrichtungen: Bibliothek
- / Komplementärnutzungen: über 70 dienstleistungsbezogene Nutzungen (u. a. Versicherungen, Kreditinstitute, Krankenkassen, Rechtsberatungen, Steuerberatungen, Friseure, Kosmetikinstitute, Reisebüros), über 20 gesundheitsbezogene Einrichtungen (u. a. Medizinisches Zentrum, Therapiezentrum, Fachärzte, Heilpraktiker, Physiotherapie, Logopädie), 10 gastronomische Betriebe (Restaurants, Cafés, Eiscafés), Handwerksbetriebe
- / Leerstände: 3 Ladenlokale, geringe Quote von ca. 4 % bezogen auf den Einzelhandel

Um die quantitative und qualitative Versorgung sicherzustellen, werden sog. Potenzialflächen mit Blick auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort überprüft.

### Potenzialflächen

---

- / **Fläche 1, Biskupiec-Weg:** Entlang des Fußwegs sind drei unbebaute Grundstücke (jeweils als Garten genutzt) mit zusammen ca. 3.200 m<sup>2</sup> vorhanden, davon entfallen auf die Flurstücke 27/3 ca. 1.200 m<sup>2</sup>, 25/2 ca. 1.600 m<sup>2</sup> und 23/2 ca. 500 m<sup>2</sup>. Diese langen Grundstücke liegen im rückwärtigen Bereich der Kreissparkasse und eines Wohnhauses, welche von der Großen Straße aus erschlossen werden. Beim Biskupiec Weg handelt es sich um einen engen Fußweg von der Großen Straße aus in die Heinrich- bzw. Georgstraße. Sämtliche Flächen befinden sich in Privateigentum. Diese liegen im zentralen Versorgungsbereich und könnten von der Heinrichstraße aus erschlossen werden, wenngleich der Straßenquerschnitt für den Anlieferverkehr nicht ausreichen wird. Außerdem ist die Fläche für einen großflächigen Supermarktes, wie z.B. Edeka Kuhlmann, zu klein. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der fehlenden Sichtbeziehungen sind diese für frequenzstarke großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet. Diese eignen sich für Wohnbebauung und / oder dienstleistungsbezogene Nutzungen.
- / **Fläche 2, Maschstraße, Verbundstandort Action, euronics:** Die unbebaute Fläche hinter der Sparkasse hat eine Größe von knapp 10.000 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum von K+K. Die Fläche ist für den Vollsortimenter grundsätzlich ausreichend, auch die verkehrliche Erschließung kann von der Maschstraße aus gesichert werden.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- Sicherung des Einzelhandelsangebotes, der komplementären Nutzungen, u. a. Gastronomie, Dienstleister
- Erweiterung des K+K Marktes

## 8. Ausnahmenregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung

### 8.1 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung

Um eine gute Versorgungsqualität und eine möglichst quaternahe Versorgung bieten zu können, besteht Optimierungsbedarfs hinsichtlich des Angebotes im periodischen Bedarf in der

Gartenstadt. Dies bezieht sich auf den Edeka Supermarkt, für welchen seit Jahren ein dringender Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf festzuhalten ist. Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, sind keine geeigneten Flächen in städtebaulich integrierter Lage am Lutterdamm für den Supermarkt geeignet. Auch perspektivisch sind diese nicht aufzubereiten. Insofern bleibt die Möglichkeit, den seitens Edeka vorgesehenen Standort stadtauswärts mit Blick auf die Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot zu überprüfen.

Die Ausnahmeregelung<sup>27</sup> sollte gemäß LROP angewandt werden, um der

*„flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“*

Zu klären ist auch die Frage, ob die „Gefahr eines Versorgungsdefizit“ entsprechend der Erläuterungen der Arbeitshilfe:

*„Zunächst hat die Gemeinde zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann (siehe Frage 5.23). Diese Auseinandersetzung hilft bei der Feststellung, welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen. Mit einem für die ermittelte Versorgungsnotwendigkeit offensichtlich weit überdimensionierten Einzelhandelsgroßprojekt kann nicht der Nachweis geführt werden, dass in der städtebaulich integrierten Lage keine Ansiedlung möglich ist.“*

## 8.2 Überprüfung der Voraussetzungen bezogen auf den Edeka-Standort

Die Anwendung der Ausnahmeregelung setzt u. a. voraus, dass diese auf einer städtebaulichen Konzeption beruht, in diesem Fall das Nahversorgungskonzept.

Das LROP 2017 gibt folgende Voraussetzungen vor, welche für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen:

- // **Es muss sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln**  
 Bei der Erweiterung von Edeka auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Betrieb hat heute bereits ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist großflächig.
- // **Mindestens 90 % periodische Sortimente**  
 Diese Voraussetzung wird entsprechend im Bebauungsplan geregelt werden. Edeka plant, im neuen Markt ebenfalls fast ausschließlich periodische Sortimente zu führen, der Anteil liegt im Bestand und im Vorhaben bei ca. 98 %.

<sup>27</sup> Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.

### /// Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes

Der Standort befindet sich nicht im Außenbereich und liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bramsche.

### /// Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung

Diese Voraussetzung bedeutet nicht, dass mehrere tausend Einwohner im fußläufigen Nahbereich leben müssen, sondern bezieht sich vielmehr auf den räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Dieser räumlich funktionelle Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht zu den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten. Außerdem übernimmt Edeka als einziger Supermarkt die wichtigste Versorgungsfunktion für über 6.000 Einwohner in der Gartenstadt. Mit dieser Einwohnerzahl liegt eine ausreichende Größe für einen modernen Vollversorger vor.

### /// Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich

Diese Voraussetzung bedarf einer Betrachtung von Alternativstandorten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes. Die innerstädtische Potenzialfläche vom Verbundstandort des nonfooddiscounters und des Elektrofachmarktes ist für die Verlagerung des K+K Supermarktes vorgesehen. Ein weiterer Supermarkt ist flächenseitig nicht möglich. Auch mit Blick auf die Versorgungsstruktur ist ein Supermarkt an diesem Standort ausreichend. Weitere unbebaute Grundstücke erstrecken sich entlang des Biskupiec-Weges, wenngleich diese selbst wenn man sie zusammen nimmt mit ca. 3.200 m<sup>2</sup> für einen Vollversorger zu klein sind. Weitere Flächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stehen nicht zur Verfügung.

Zu beachten ist, dass ein zweiter Vollversorger in der Innenstadt in versorgungsstruktureller Hinsicht nicht zweckmäßig ist. Vielmehr besteht die räumliche Versorgungslücke in der Gartenstadt, sodass ein Standort für einen Vollversorger ausschließlich in diesem Bereich entwickelt werden soll. Wie in Kapitel 7.1 geschildert, liegt in der Gartenstadt im Bereich Lutterdamm kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums mehr vor.

### /// Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle am Markenweg in Ecklage zum Lutterdamm ist der Standort in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden. Hier verkehren in regelmäßiger Taktung die Buslinien 620, 680, 686 und 866.

Bezogen auf die zu klärende Frage nach dem **Versorgungsdefizit** wird die sog. die Flächendichte (Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) für die Gartenstadt und die Gesamtstadt bewertet: In der Gartenstadt liegt eine Verkaufsfläche in den Betrieben mit periodischem Kernsortiment von ca. 2.130 m<sup>2</sup> vor, was in Bezug auf die ca. 6.000 Einwohner einer Flächendichte von ca. 350 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner entspricht. Im Vergleich dazu entfallen in der Stadt Bramsche ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.000 Einwohner (ca. 18.860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 31.300 Einwohner). Insofern zeigt sich, dass in der Gartenstadt ein geringes Angebot an Betrieben mit periodischen Kernsortiment vorhanden ist, d.h. es besteht heute bereits ein Versorgungsdefizit.

Auch das zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf von ca. 17,4 Mio. € liegt weit über dem Umsatz der relevanten Betrieben von ca. 8,5 Mio. €, d.h. die Zentralität liegt bei etwa zu 49 % und damit ebenfalls deutlich unter dem gesamtstädtischen Referenzwert

von ca. 84 %. Auch die geringe Zentralität der Betriebe in der Gartenstadt zeigt ein eher geringes Niveau und eine eher geringe Ausstattung.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Edeka-Markt aufgrund vielfacher Einschränkungen insbesondere im internen Betriebsablauf auf Dauer nicht in dieser Form betrieben werden kann. Insofern ist eine Aufgabe dieses Marktes nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan am jetzigen Standort des Hauptmarktes lässt einen großflächigen Lebensmittelmarkt zwar vor, wenngleich ein anderer Betreiber eines Supermarktes aufgrund der vielen Einschränkungen ebenfalls nicht möglich wäre. Im Falle der Aufgabe des Edeka-Marktes käme bestenfalls ein Lebensmitteldiscounter auf der kleinen Fläche am jetzigen Standort des Edeka-Marktes zurecht. Allerdings führt ein Discounter kein mit einem Vollversorger vergleichbares Angebot.

Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung für den Standort gegeben sind. Da die Erweiterung und Verlagerung des Edeka-Marktes für die Versorgungsstruktur der Gartenstadt wichtig ist und kein Standort in städtebaulich integrierter Lage in diesem östlichen Stadtgebiet zur Verfügung steht, kann somit der Standort stadtauswärts am Lutterdamm ausnahmsweise im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot herangezogen werden.

Für den jetzigen Standort ist eine Anpassung des Bebauungsplans zu empfehlen. Vorstellbar wären hier durchaus Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortiment, wie z.B. Raiffeisenmarkt, Fahrradfachmarkt.

**Tabelle 5 Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung**

Kriterien	Bewertung	erfüllt?
Einzelhandelsgroßprojekt	Bestandsobjekt mit ca. 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Vergrößerung auf ca. 2.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant	ja
mind. 90% periodische Sortimente	periodische Sortimente = Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften, Anteil zu 98 %	ja
Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes	kein Außenbereich	ja
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung nördlicher und östlicher Richtung	ja
Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Flächenkapazitäten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	ja

GMA-Darstellung 2021

Mit dem Nahversorgungskonzept 2021 liegt das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept für Bramsche zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels, insbesondere der Erweiterung von Aldi, vor. Erforderlich ist im nächsten Schritt die Beschlussfassung des Rates über die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens werden die Ziele der Landes-Raumordnung (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) abzu prüfen sein, u. a. auch die konkreten absatzwirtschaftlichen und daraus gegebenenfalls resultierenden städtebaulichen Auswirkungen.

Das Nahversorgungskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Bramsche erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die politischen Gremien als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Nahversorgungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Nahversorgungskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Nahversorgungskonzept verwendet werden, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Münsterplatz	30
Foto 2: Große Straße	30
Foto 3: Nördlicher Bereich der Große Straße	30
Foto 4: Modehaus Böckmann	30
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Aperiodischer Kongruenzraum des Mittelzentrums Bramsche	15
Karte 2: Nutzungsstruktur am Lutterdamm	27
Karte 3: Nutzungsstruktur in Engter	28
Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	29
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	7
Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	9
Tabelle 3: Einwohnerveränderungen von Bramsche im Vergleich	18
Tabelle 4: Beschäftigtenbesatz von Bramsche im Vergleich	19
Tabelle 5: Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung	35