

### 3. Sitzung des Ortrates Schleptrup

Mi., 18.05.2022 um 19:00 Uhr | Ratssaal, Hasestraße 11, 49565 Bramsche

TOP 7 Einwohnerfragestunde

#### Erweiterung EDEKA Kuhlmann |Potenzieller Standort

Nahversorgungskonzept (NVK) Bramsche

Beratungsfolge

- 25.04.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt
- 28.04.2022 VA
- 23.06.2022 Rat

#### Nahversorgungskonzept

- **Anlass für das Nahversorgungskonzept** war die **seitens der Firma Kuhlmann angestrebte Erweiterung** des zu kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Edeka Supermarktes in der Gartenstadt. [vgl. Vorlage für den Ausschuss am 25.04.2022] **Erweiterungsbedarf darf nicht mit einem Modernisierungsbedarf** gleichgesetzt werden. Vgl. Nahversorgungskonzept. **S. 32.**
  - d.h. es war **nicht die Handlungsnotwendigkeit** seitens der Verwaltung **auf Grund einer drohenden Gefahr des Versorgungsdefizites** [so Aussage im Nahversorgungskonzept **S. 14**]. Diese ist jedoch Voraussetzung für die Anwendung einer Ausnahmeregelung.
  - § 1 Abs. 5 BauGB (3) „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. **Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.**“
- **Versorgungsdefizit**
  - Vgl. Nahversorgungskonzept **S. 21 ff.** „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.“. **Wie sind hier die Referenzwerte [Bund, Land, Stadt].**
  - Vgl. Nahversorgungskonzept **S. 21 ff.** „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.“
    - Widerspruch zu **S. 33.** Hier wird bei der Berechnung der bereitstehenden Verkaufsflächen für die Gartenstadt Lidl nicht mit einbezogen.
    - $2.130\text{m}^2/6=355\text{m}^2$
    - $(2.130+650 [=1/2 \text{ der Lidl Fläche}])/6=463\text{m}^2$  [vgl.  $600\text{m}^2/1000\text{Einwohner}$  in der Innenstadt]
- „Im Rahmen weiterer Untersuchungen konnte nur ein weiterer Standort lokalisiert werden. [...]“ Vgl. Beschlussvorlage.

Diese Untersuchung muss/soll bitte seitens der Verwaltung **vorgelegt/vorgelegt werden**.

- „Diese Voraussetzung bedarf einer Betrachtung von Alternativstandorten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes. [...]“ vgl. Nahversorgungskonzept S. 33
- Vgl. LROP S.28, Ziffer 05, „[...]**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, [...] nicht möglich ist; [...].“**

**II Flächenverfügbarkeit ist nach BauGB kein städtebaulicher Grund.**

Ziel der Raumordnung ist es weiterhin Lebensmittel- und Drogeriebetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Hiermit soll die frequenzschaffende Wirkung zur Stärkung der weiteren Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich nutzbar gemacht werden.

#### ▪ **Zentraler Versorgungsbereich**

- Vgl. Nahversorgungskonzept S. 25 ff. „Im Einzelhandelskonzept 200926 wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche eingeteilt: Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentren Gartenstadt. [...] **Aufgrund der geringen Zahl an Einzelhandelsbetrieben und komplementären Nutzungen, der Länge bzw. fehlenden Konzentration liegt kein Nahversorgungszentrum vor.**“
- D.h. jetzt schon hat die Gartenstadt Probleme ein Nahversorgungszentrum aufrecht zu erhalten. **Durch die Verlagerung des EDEKA an den Ortsrand entstehen zu den bereits vorhandenen Leerständen [u.a. die alte Grundschule] mindestens zwei weitere große Leerstände [Getränkemarkt EDEKA und EDEKA-Markt].**  
**?? was sind die städtebaulichen Ziele für die Gartenstadt. Warum gibt es hierzu kein Konzept?**

Einen Masterplan, ein 2030-Gartenstadt-Konzept, o.ä. Entwicklungskonzepte würden die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts für die Stadt mit sich bringen und damit einen Handlungsspielraum für die Flächenentwicklung und die Steuerung der Ansiedlung u.A. für Einzelhandel. Versäumnisse der Stadtentwicklung können/sollten nicht durch Sonderregelungen abgefangen werden.

### Grundsätze der Stadtplanung

#### ▪ **BauGB**

- § 1 Abs. 5 BauGB (4) **„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“** Dazu zählt das LROP.
- Laut § 1 Abs. 5 BauGB (5) gilt: „Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige **Umwelt zu sichern**, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

- § 1 Abs. 5 BauGB (6) 9: „die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des **nicht motorisierten Verkehrs**, unter besonderer Berücksichtigung einer auf **Vermeidung und Verringerung von Verkehr** ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“

#### ▪ „Ist-Situation“ städtebaulich

- FNP: WA=allgemeines Wohngebiet; d.h. einem wirtschaftlichen Interessen wird Vorrang vor Wohnbebauung [für junge Bramscher Familien] gegeben.
- **Qualifizierter/einfacher B-Plan liegt nicht vor → BauGB §35 greift [Bauen im Außenbereich]**

*In den Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) fallen alle Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören.*

- Für die EDEKA Ansiedlung muss die Fläche als SO= Sondergebiet ausgewiesen werden. D.h. FNP-Änderung notwendig