GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

NAHVERSORGUNGSKONZEPT DER STADT BRAMSCHE

Wesentliche Ergebnisse, 25.04.2022

Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Aufgabe von Nahversorgungskonzepten

- Bewertung der Rahmendaten für die Einzelhandelsentwicklung
- Bewertung des Angebotes: räumliche Verteilung, Betriebstypen, Angebotsmix, Größen, Zukunftsfähigkeit
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung der Vorgaben der Landes-Raumordnung

➔ Einzelhandel mit **periodischen Sortimenten** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften

Zulässigkeit von Einzelhandel nach Baugebieten

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
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

Landes-Raumordnung Niedersachsen

Vorgaben:

- Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Abstimmungsgebot

Wann sind die Vorgaben der Raumordnung anzuwenden?

- bei der Neuaufstellung / Änderung von Bebauungsplänen
- wenn es sich um **großflächige** Einzelhandelsvorhaben (ab 800 m² Verkaufsfläche) handelt,
- wenn die Betriebe **raumbedeutsam** sind
- ➔ immer alle einzuhalten

Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung

Integrationsgebot für Betriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment *(LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)*

- betrifft alle Lebensmittelmärkte

*„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.“*

Ausnahmeregelung:

*„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.“*

Nicht raumbedeutsame Vorhaben nach der Landes-Raumordnung

= Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung: sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen

Voraussetzungen:

- 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 periodische Sortimente

Notwendig sind mind. 3.000 Einwohner im fußläufigen Nahbereich, damit ein ausreichendes Kaufkraftvolumen zur Verfügung steht.

Einwohnerveränderung Bramsche im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 2016 / 2021	
	31.03.2016	31.03.2021	abs.	in %
Bramsche	**31.650**	**31.298**	**-352**	**-1,1**
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	9.369	9.552	183	2,0
Merzen	3.937	3.894	-43	-1,1
Neuenkirchen	4.492	4.630	138	3,1
Voltlage	1.728	1.787	59	3,4
LK Osnabrück	**354.295**	**359.711**	**5.416**	**1,5**
Stadt Osnabrück	162.150	164.224	2.074	1,3
Niedersachsen	7.936.262	8.007.888	71.626	0,9

Quelle: LSN 06/2021

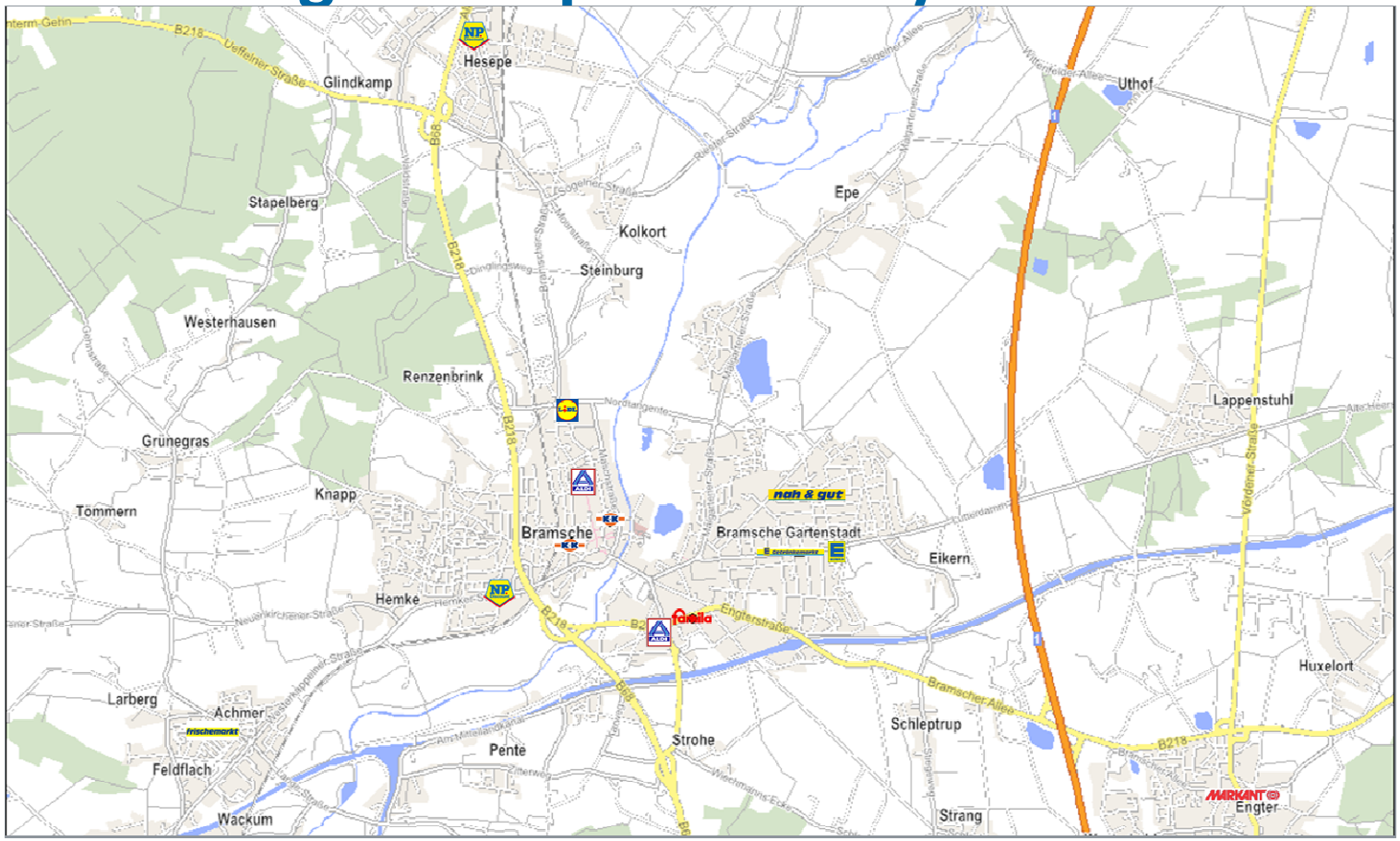
Schwerpunkte in Bramsche:
Kernstadt: ca. 13.000 Einwohner
Gartenstadt: > 6.000 Einwohner

Angebot im periodischen Bedarf

61 Betriebe mit ca. 18.900 m² Verkaufsfläche

- Innenstadt: ca. 3.000 m²
- Sonderstandorte Meyers Tannen, Engter Straße: ca. 7.000 m²
- Lutterdamm: ca. 2.100 m²
- Kernstadt Streulagen: ca. 4.100 m²
- Stadtteile: ca. 2.700 m²

Verteilung der Supermärkte / Discounter



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia, GMA-Bearbeitung 2021

Bewertung der Supermärkte

Betreiber	Verkaufsfläche in m²	Bewertung
Famila, Sonderstandort	4.200	moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung
K+K, Innenstadt	1.600	Verlagerung an die Maschstraße
K+K, Meyerhofstraße	820	Optimierungsbedarf
Edeka Supermarkt, Lutterdamm	1.000	nicht zukunftsfähig, Erweiterungsbedarf
Edeka Getränkemarkt	400	
Markant, Engter	840	ausreichend dimensioniert

GMA-Zusammenstellung

➔ keine Ansiedlungen notwendig, Optimierung der Betriebe

Bewertung der Lebensmittel-Discounter

Betreiber	Verkaufsfläche in m²	Bewertung
Lidl, Lindenstraße	1.300	Neubau
Aldi, Lindenstraße	800	Standort ist städtebaulich nicht integriert, zu wenige Einwohner im fußläufigen Nahbereich, **kein nicht-raumbedeutsamer Nahversorger** → keine Erweiterung auf großflächiges Format
Aldi, Sonderstandort	1.270	Neubau
Penny, Engter Straße	800	✔
NP, Brucknerstraße	460	geplant ist die Verlagerung in die Hemker Straße, ca. 900 m² VK zu wenige Einwohner im fußläufigen Nahbereich für größeren Markt
NP Hespe	700	✔

GMA-Zusammenstellung

Gründe für die Erweiterung der Lebensmittelmärkte

- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren
- Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- ein bequemeres 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
- Einsatz neuer Technologien

Zentrale Versorgungsbereiche

Kennzeichen:

- Räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune
- Einzelhandel, kombiniert mit weiteren Nutzungen, z. B. Dienstleister, Gastronomie, Hotellerie, öffentliche Einrichtungen, medizinische Praxen
- hohe Nutzungsdichte
- möglichst kompakter, fußläufig erlebbarer Raum.

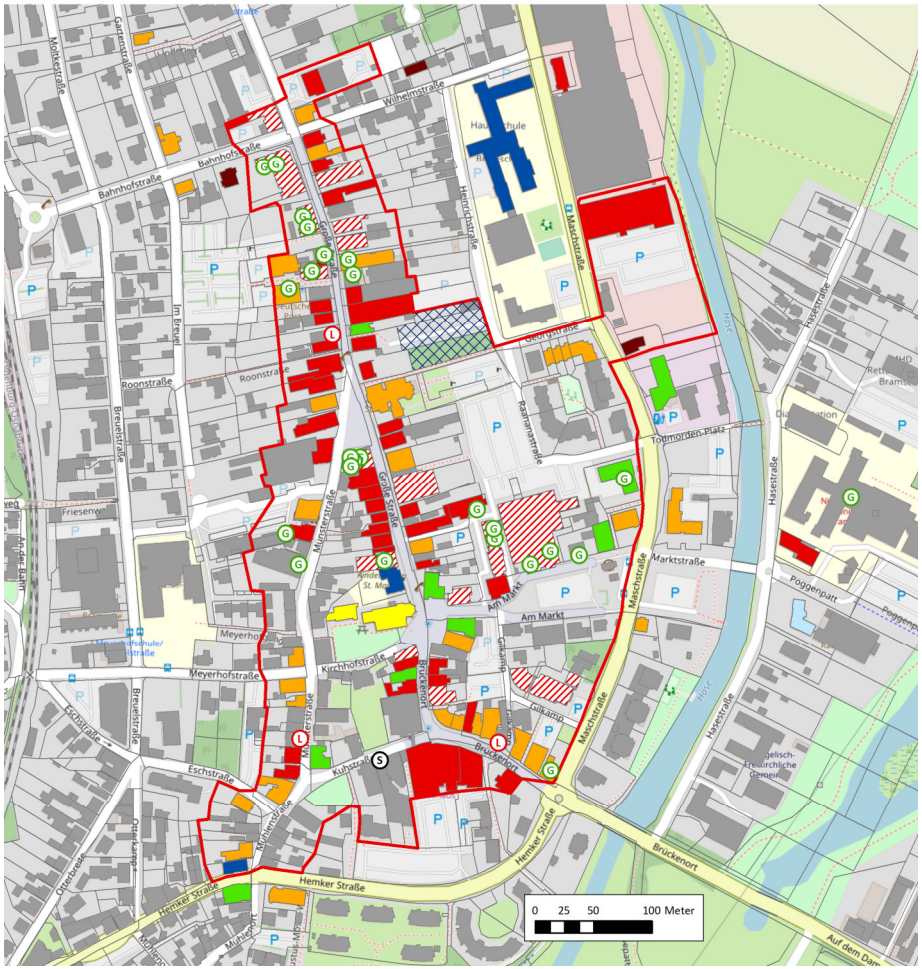
Die Abgrenzung richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten.

Da ein zentraler Versorgungsbereich immer eine städtebaulich integrierte Lage voraussetzt, dürfen hier großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden, sofern weitere Vorgaben des LROP eingehalten sind.

Kriterien für eine zentralen Versorgungsbereich

Kriterien	Hauptzentrum Innenstadt
Versorgungsfunktion	Betriebe übernehmen überwiegend eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Magnetbetriebe periodischer Bedarf	K+K Supermarkt, Rossmann
Magnetbetriebe aperiodischer Bedarf	Modehaus Böckmann, Euronics
Einzelhandelsangebot	75 Betriebe mit ca. 15.500 m² Verkaufsfläche
Komplementärnutzungen	> 70 dienstleistungsbezogene Nutzungen (u. a. Kreditinstitute, Versicherungen, Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, Friseure, Reisebüros, Fahrschulen) > 20 medizinische Praxen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen Tourismus-Information
Entwicklungsziele	Stabilisierung des Einzelhandelsbesatzes Erweiterung von K+K, Ansiedlung eines Drogeriemarktes

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

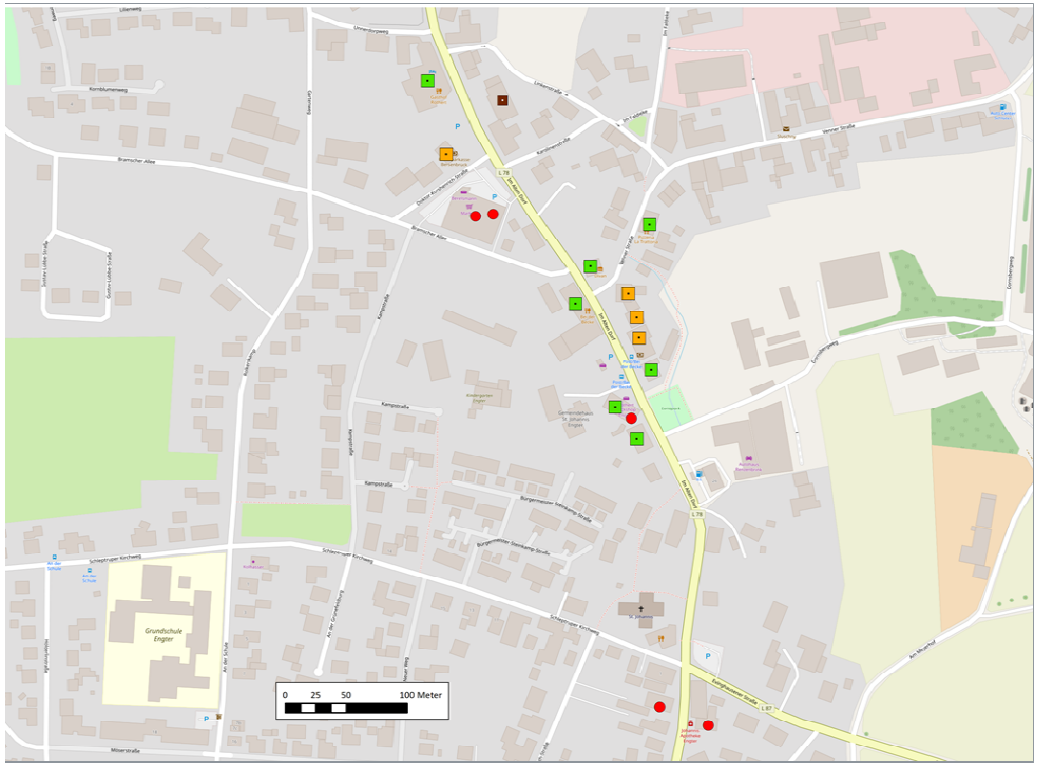


- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe, Handwerk
- Mehrfachnutzungen
- Leerstand
- Gesundheitseinrichtungen
- Spielhallen, Wettbüros etc.

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

Nutzungsstruktur in Engter



Nutzungen

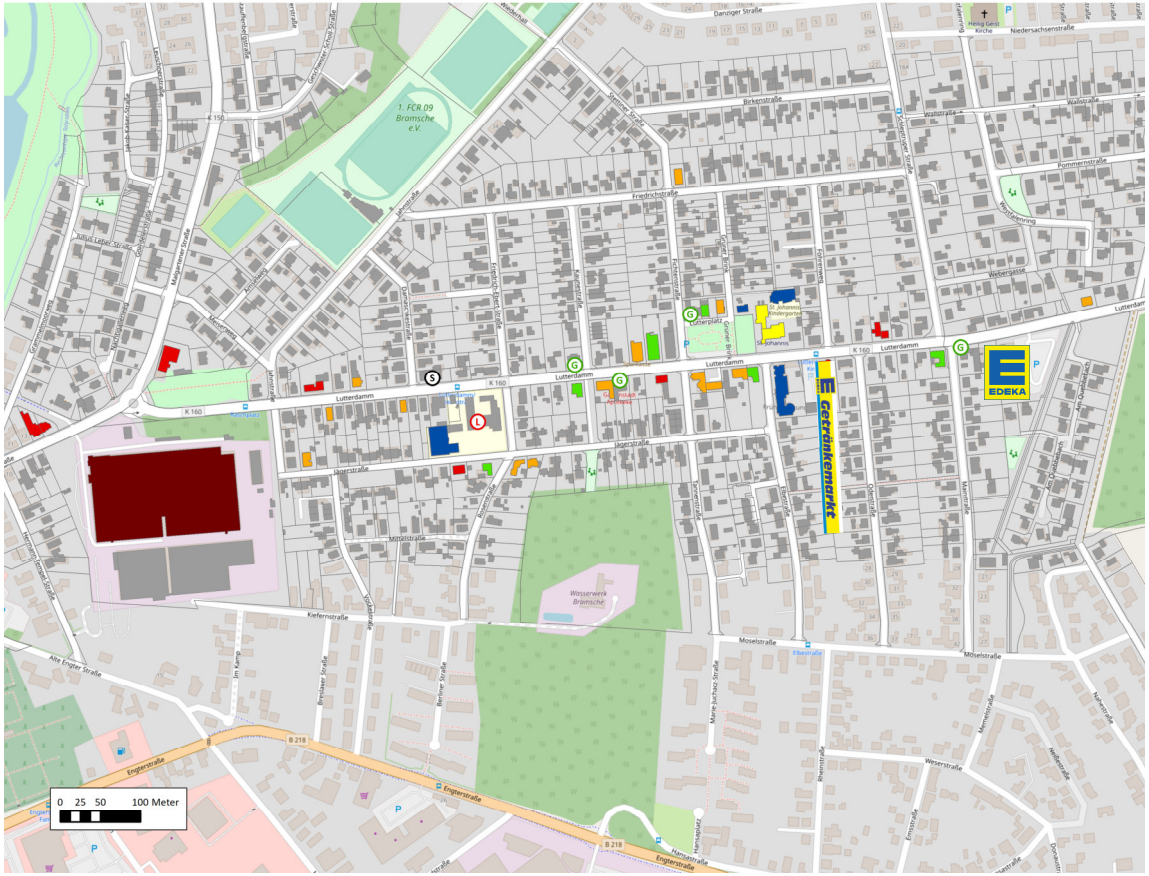
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Gesundheit / Pflege
- Spielhallen / Wettbüros

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

- kaum Einzelhandel, wenige weitere Nutzungen
- geringe Nutzungsdichte

→ kein zentraler Versorgungsbereich

Nutzungsstruktur am Lutterdamm



Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Gesundheit / Pflege
- Spielhallen / Wettbüros

- kaum Einzelhandel, wenige weitere Nutzungen
- geringe Nutzungsdichte
- zu weit auseinander gezogen

→ kein zentraler Versorgungsbereich

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

Ausnahmeregelung Integrationsgebot

„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.“*

Überprüfung der Kriterien für die Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	Erfüllt ?
Einzelhandelsgroßprojekt	Edeka, ca. 2.200 m² Verkaufsfläche geplant	✔
mindestens 90 % periodische Sortimente	periodische Sortimente = Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften Anteil = ca. 98 %	✔
Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes	kein Außenbereich	✔
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Zusammenhang mit Wohnbebauung zu den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten Versorgungsfunktion für die Gartenstadt: ca. 6.000 Einwohner	✔

Überprüfung der Kriterien für die Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	Erfüllt?
Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches	✔

Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt:

- Verbundstandort action / Euronics: Verlagerung des K+K Supermarktes, keine Flächen mehr
- Entlang des Biskupiec-Weges: zusammen ca. 3.200 m², für einen Vollversorger zu klein sind.

Versorgungsstruktur:

zweiter Vollversorger in der Innenstadt nicht zweckmäßig, aber Versorgungslücke in der Gartenstadt, wenn Edeka nicht mehr dort betrieben werden könnte

Überprüfung der Kriterien für die Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	Erfüllt?
vorhandene Anbindung an das Netz des ÖPNV	fußläufig erreichbare Bushaltestelle am Markenweg / Lutterdamm (Buslinien 620, 680, 686, 866)	✔

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Siegburger Straße 215 / 50679 Köln
Tel 0221 – 989438-0
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz