



**LANDKREIS
OSNABRÜCK**



Ausgezeichnet als
familienfreundlicher Betrieb

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

Der Landrat

PLANUNG

siehe Verteiler

Datum: 06.07.2011

Zimmer-Nr.: 4058

Auskunft erteilt: Frau Kraft

Durchwahl: _____

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom _____

Mein Zeichen, meine Nachricht vom _____

6.4 Kr./Ho.

Tel. (05 41) 501- 4058

Fax: (05 41) 501- 64058

e-mail krafthehmann@lkos.de

Raumordnerische Beurteilung zum geplanten Fachmarktzentrum an der Lohbecker Straße in der Stadt Bersenbrück, Samtgemeinde Bersenbrück, Landkreis Osnabrück

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadt Bersenbrück hat mir am 17. März 2011 gemäß § 21(2) Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die geplante Errichtung eines Fachmarktzentums als Änderung eines ehemaligen Möbelmarktes auf dem Grundstück „Lohbecker Straße 1“ mitgeteilt und um raumordnerische Überprüfung gebeten.

Von der Stadt Bersenbrück wird mitgeteilt, dass vorgesehen sei, auf dem Grundstück einen Lebensmittelverbrauchermarkt mit 3.250 m² Verkaufsfläche, einen Lebensmitteldiscounter mit 790 m², einen Textilfachmarkt von 580 m², einen Möbelfachmarkt mit 800 m² sowie Konzessionäre im Mall-Bereich des Lebensmittelverbrauchermarktes mit insgesamt 270 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von 5.690 m² entstehen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 ist die geplante Fläche als solitär gelegener Einzelhandelsstandort festgelegt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sondergebiet West“, das für das Gebiet eine Zweckbindung „Möbelmarkt“ vorsieht.

Im Vorfeld dieses raumordnerischen Beurteilungsverfahrens hat die Stadt Bersenbrück zur Prüfung der Ansiedlungsfähigkeit der einzelnen Sortimente ein Verträglichkeitsgutachten bei der CIMA Beratungs- und Management GmbH beauftragt (Februar 2011).

Landkreis Osnabrück
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Sprechzeiten: P: V/D/6 5/Kraft-Hehmann/Einzelhandelsgr/Bersenbrück-SG/Stadt Bersenbrück/Zusammenfassung eingegangener Stellungnahmen zum FMZ
Montag bis Freitag, 8.00 bis 12.00 Uhr.
Donnerstag auch 13.30 bis 16.00 Uhr.
Ansonsten nach Vereinbarung

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Umnutzung des Vorhabens in der geplanten Flächendimensionierung keine negativen städtebaulichen Effekte auf die Innenstadt bzw. die Nachbargemeinden ausübt.

Parallel dazu hat die Interessengemeinschaft Innenstadt-Bersenbrück eine Plausibilitäts- und Verträglichkeitsuntersuchung durch die Firma Dr. Lademann & Partner erarbeiten lassen. (März 2011). Aus Sicht der Firma Lademann & Partner wird dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot nicht entsprochen. Durch die CIMA Beratungs- und Management GmbH erfolgte eine zusätzliche und ergänzende Bewertung dieser Untersuchung (März 2011).

Neben der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung wurden die ergänzenden Unterlagen den Beteiligten mit der Bitte zugesandt, sie in ihre Stellungnahme bis zum 29. April 2011 einfließen zu lassen.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen ergab sich weiterer Gesprächsbedarf bzgl. der geplanten Flächenausweisungen.

In einem Erörterungstermin mit den Beteiligten am 26. Mai 2011 wurde als Ergebnis eine Begründung der CIMA zur Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie eine Berechnung der sog. Schwellenwerte für das Grundzentrum Bersenbrück als erforderlich eingestuft (Mai 2011). Diese Unterlagen wurden den Beteiligten mit der Bitte um abschließende Bewertung und Stellungnahme bis zum 21. Juni 2011 zugesandt.

Neben der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und dem Unternehmerverband Einzelhandel Osnabrück-Emsland e.V. wurden die Stadt Bramsche und die Samtgemeinden Artland, Fürstenau und Neuenkirchen gebeten, aus ihrer Sicht zu dem geplanten Vorhaben Stellung zu nehmen. Eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen liegt diesem Schreiben als **Anlage** bei.

Die Samtgemeinde Fürstenau und die Gemeinde Ankum haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Grundlagen:

Raumordnungsgesetz (ROG)

Gemäß § 4 ROG sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Regelvermutung des § 11 BauNVO unterstellt Auswirkungen von Vorhaben ab einer Geschossflächengröße von 1.200 m². Nach neuester höchstrichterlicher Rechtsprechung entspricht das einer Verkaufsfläche von 800 m².

Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG)

Gem. § 13 (1) NROG sollen für Vorhaben, die in der Raumordnungsverordnung des Bundes bestimmt sind, Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

In der Raumordnungsverordnung des Bundes werden in § 1 Ziff. 19 u.a. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgeführt.

Von einem Raumordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes entspricht.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 sowie Teilfortschreibung (TF) Einzelhandel 2010 des RROP für den Landkreis Osnabrück

Die raumordnerischen Ziele sind in erster Linie bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zu beachten, unabhängig davon, ob es sich um Angebots- oder projektbezogene Planungen handelt. Die Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten löst dabei in der Regel ein Planungserfordernis im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB aus. Im Rahmen der raumordnerischen Bindungswirkungen gelten die Regelungen daneben auch im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Neuerrichtung und Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten.

Für die räumliche Steuerung der Daseinsvorsorge gilt daher Folgendes:

1. Zu LROP - Ziel 2.3 03 und RROP-TF Einzelhandel 2010 Ziel D 1.6 03, Sätze 1 und 2:
Nach dem Kongruenzgebot muss das Einzelhandelsgroßprojekt hinsichtlich des Umfangs der Verkaufsfläche und in seinem Warensortiment so konzipiert sein, dass es der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes entspricht. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
2. Zu LROP - Ziel 2.3 03 und RROP-TF Einzelhandel Ziel 2010 D 1.6 03, Satz 3:
Das raumordnerische Konzentrationsgebot bestimmt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind.
3. Zu LROP - Ziel 2.3 03 und RROP-TF Einzelhandel 2010 Ziel D 1.6 03, Sätze 5 bis 7:
Das Integrationsgebot bestimmt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 % und höchstens 800 m² der Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig, es sei denn, dass sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

4. Zu LROP - Ziel 2.3 03 und RROP-TF Einzelhandel 2010 Ziel D 1.6 03, Satz 3:

Das festgelegte Ziel des Beeinträchtigungsverbotes, nach dem ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt dürfen, darf nicht verletzt werden.

5. Zu LROP - Ziel 2.3 03 und RROP-TF Einzelhandel 2010 Ziel D 1.6 03, Satz 8:

Das Abstimmungsgebot verlangt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen sind.

Als Grundsatz wird im LROP im Satz 17 aufgeführt, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen

6. Zu RROP-TF Einzelhandel 2010 Grundsatz D 1.6 03, Satz 13

In den Versorgungskernen sind Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der grundzentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl. des periodischen Bedarfs in Grundzentren von 0,9 m² VKF/EW und bzgl. des aperiodischen Bedarfs in Grundzentren von 1,5 m² VKF/EW nicht überschritten wird. Für die Berechnung dieses Schwellenwertes ist das gesamte Gemeindegebiet maßgeblich.

Bei deutlicher Überschreitung des periodischen Schwellenwertbereiches sind nähergehende Aussagen zur möglichen Überversorgung von Seiten des Investors oder der Gemeinde vorzunehmen.

7. Zu RROP-TF Einzelhandel 2010 Ziel D 1.6 05, Satz 1 :

Die solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte bedürfen aufgrund der über das zentrale Siedlungsgebiet des zentralen Ortes hinausgehenden Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes eine besondere Regelung.

Für den zu betrachtenden Standort ist unter Punkt 6.1.1 Gewerbegebiet West eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 18.500 m² zulässig.

Dabei wird allgemein angemerkt, dass es sich um eine Bestandssicherung handelt, bei der Veränderungen innerhalb der jeweiligen vorhandenen zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente raumordnerisch verträglich und abgesichert sind.

Begründend wird für diesen Standort ausgeführt, dass der Standort eine erhebliche Versorgungsfunktion für die Stadt Bersenbrück und die Samtgemeinde Bersenbrück übernommen hat. Dabei werden auch zentrenrelevante Sortimente angeboten. Für den Bereich Möbel mit 8.000 m² VKF sind als Folgenutzung nicht zentrenrelevante Sortimente verträglich. Darüber hinausgehende veränderte Planungsabsichten sind in einem gesonderten raumordnerischen Verfahren zu beurteilen. Aufgrund der geringen räumlichen Entfernung zum Ortskern der Stadt Bersenbrück sollen zentrenrelevante Sortimente in der zentralen Lage vorgehalten werden.

Beurteilung:

Zu 1. Kongruenzgebot

Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Verkaufsflächengröße, die Differenzierung des Sortiments u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf sowie zu vermutende vorhabenbedingte Veränderungen des Einzelhandelszentralität im Einzugsbereich bzw. des regionalen Verkaufsflächenbesatzes können wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes hinsichtlich des Kongruenzgebotes sein.

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt werden.

In die Prüfung, ob ein Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht, ist nach Satz 2 auch einzustellen, in welchem Ausmaß und welcher Qualität der zentralörtliche Versorgungsauftrag bereits durch vorhandene Einrichtungen erfüllt werden kann, und inwiefern sich durch die innergemeindliche Zentrenstruktur, d.h. die Verteilung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet, besondere Beurteilungsmaßstäbe ergeben.

Da das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 unter Abschn. 2.3.03 *Entwicklung der Versorgungsstrukturen* die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte zur Grundlage der Bewertung des Kongruenzgebotes macht, wurden im Rahmen von ergänzenden Untersuchungen von der CIMA die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche der Samtgemeinde Bersenbrück sowohl für das Grundzentrum Ankum als auch für das Grundzentrum Bersenbrück ermittelt und räumlich abgegrenzt.

Dabei wurden die zur Samtgemeinde gehörenden Gemeinden Kettenkamp und Eggermühlen dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Ankum und die Gemeinden Alfhausen, Rieste und Gehrde dem Grundzentrum Bersenbrück zugeordnet.

Somit übernimmt die Stadt Bersenbrück für die Gemeinden Alfhausen, Gehrde und Rieste die grundzentrale Versorgungsfunktion, wonach in der Stadt Bersenbrück zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln sind.

Die Bedenken des Unternehmerverbandes Einzelhandel, ob eine Abgrenzung von Verflechtungsbereichen innerhalb einer Samtgemeinde überhaupt möglich sei, können nicht geteilt werden. Die Abgrenzungen beziehen sich nicht auf das Gebiet der Samtgemeinde, sondern die Verflechtungsbereiche beziehen sich auf die jeweiligen Grundzentren Ankum bzw. Bersenbrück. Dies entspricht durchaus den Ausführungen der Landesraumordnung Niedersachsen. Sowohl die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (IHK) als auch der Unternehmerverband Einzelhandel Osnabrück-Emsland stufen das raumordnerische Kongruenzgebot auf der Grundlage des CIMA- und des Dr. Lademann- Gutachtens als nicht beachtet ein.

Diese Einschätzung wird seitens der IHK auch nach Vorlage des Ergänzungsgutachtens der CIMA beibehalten, in dem zusätzlich auf das Nachfragepotenzial der Touristen eingegangen wurde.

Auch vor diesem Hintergrund sei das Kongruenzgebot durch den geplanten Zuwachs an Verkaufsfläche für den Bereich Lebensmittel, Reformwaren weiterhin verletzt.

In ihrer Stellungnahme unterbreitet die IHK daher mehrere Empfehlungen, nach denen eine Zulässigkeit des Planvorhabens herbeigeführt werden könnte (Einzelheiten sind aus der anliegenden Zusammenfassung der Stellungnahmen ersichtlich).

Ergänzend und unterstützend zur Beurteilung des Kongruenzgebotes wurden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als raumordnerischer Grundsatz die sogenannten Schwellenwerte aufgenommen, die Hinweise für eine entsprechende Versorgungsabdeckung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs geben können. Für die Berechnung der **Schwellenwerte** war das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich.

Auf der Grundlage des durch die CIMA definierten zentralörtlichen Verflechtungsbereiches, der im Bereich der Samtgemeinde Bersenbrück die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums übernimmt, wurde vom Gutachter die Verkaufsflächendichte in qm je Einwohner ermittelt.

Danach sind die ermittelten Schwellenwerte nach Realisierung des Planvorhabens mit 0,83 für den periodischen Bedarf und mit 0,63 für den aperiodischen Bedarf mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

In den Stellungnahmen der IHK und des Unternehmerverbandes werden jedoch die Ausgaben im touristischen Bereich für Lebensmittel und Reformwaren anders gewichtet. Hierdurch sieht die IHK wie auch der Unternehmerverband, auch mit Bezug auf die Einzelhandelszentralität, eine Überversorgung der Gemeinde für diese Sortimentsbereiche als gegeben an.

Unter Würdigung der Anregungen bzw. Bedenken der Verfahrensbeteiligten und um eine Größenordnung des Vorhabens zu erreichen, die dem raumordnerischen **Kongruenzgebot** entspricht, wird eine Reduzierung des nahversorgungsrelevanten Sortiments für erforderlich gehalten.

- Hierzu ist auf die geplante Festsetzung eines Lebensmitteldiscounters im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verzichten und stattdessen eine Verkaufsfläche von ca. 790 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente festzulegen.

Zu 2. Konzentrationsgebot

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Der Einzelhandel trägt als Frequenzbringer ganz wesentlich zur ihrer Stabilisierung bei. Es ist daher raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen.

Das Konzentrationsgebot gilt als erfüllt, wenn sich der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet. Dabei ist nicht ausschließlich auf den baulichen Bestand abzustellen, sondern es sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen.

Sowohl die Gutachter der CIMA als auch von Dr. Lademann sehen in ihren Ausführungen das Konzentrationsgebot als erfüllt an.

Nach der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 wird der Standort dem Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Bersenbrück zugeordnet. Das **Konzentrationsgebot** gilt daher als erfüllt.

Zu 3. Integrationsgebot

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit zu wahren und zu stärken.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig, soweit das Konzentrationsgebot erfüllt wird.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes umfasst auch einen Anschluss an den ÖPNV.

Die Verwendung des Planzeichens „**solitär gelegener Einzelhandelsstandort**“ in der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 dient dem Umgang mit Standorten, an denen vorhandene oder zu erwartende Summationswirkungen von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Steuerung erforderlich machen.

Es handelt sich dabei um in der Vergangenheit gewachsene Einzelhandelsstandorte, die Auswirkungen auf gewachsene Versorgungskerne der gleichen oder benachbarten Kommune haben können. Die Festlegung solitärer Einzelhandelsstandorte erfolgte im Einvernehmen mit den betroffenen Gemeinden auf der Basis regionaler und kommunaler Bestandsermittlungen und Konzepten der Einzelhandelsentwicklung.

Da diese Standorte nicht als städtebaulich integrierte Standorte zu werten sind, wurden in der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 diese Standorte einzeln bewertet und eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche festgelegt (siehe auch Ausführungen zum Kongruenzgebot). Ergänzend ist zu würdigen, dass es sich bei dem Standort um ein planungs-

rechtlich bestandsgeschütztes SO-Gebiet – großflächiger Einzelhandel – gem. § 11 (3) BauN-VO handelt.

Zu 4. Beeinträchtigungsverbot

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes.

Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen.

Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens.

In ihrer Stellungnahme weist die IHK auf erhebliche Beeinträchtigungen vorhandener Versorgungsstrukturen in der Stadt Bersenbrück und den Mitgliedsgemeinden hin.

Um insbesondere auch die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bersenbrück und den angrenzenden Gemeinden nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wird auf der Basis der Empfehlungen der IHK und des Unternehmerverbandes Einzelhandel aus raumordnerischer Sicht festgelegt,

- dass der Textilfachmarkt als Textil-Discounter mit max. 580 m² VKF festzulegen ist und
- für die sog. Konzessionärflächen (Mall) die max. Verkaufsfläche auf 135 m² reduziert wird und weitere innenstadtrelevante Sortimente wie Schuhe, Schmuck, Apotheke unzulässig sind.

Aus raumordnerischer Sicht wird durch diese einschränkenden Festlegungen das **Beeinträchtigungsverbot** eingehalten.

Zu 5. Abstimmungsgebot

Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen.

Der Landkreis Osnabrück hat die mit dem LROP Nds. 2008 eröffneten Möglichkeiten, durch eine verbindliche Einzelhandelskonzeption im RROP die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten regional abzustimmen, aufgegriffen. Durch das regionale Einzelhandelskonzept wird der Rahmen zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsgroßprojekte neu definiert bzw. die Möglichkeiten der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten regional geregelt. Mit einer landkreisweiten Konzeption können Spielräume genutzt werden, die das LROP Nds. 2008 ermöglicht.

Das **Abstimmungsgebot** wird durch die RROP Teilfortschreibung Einzelhandel 2008 erfüllt.

Durch die Vorlage der ergänzenden Berechnungen und Informationen durch die CIMA GmbH sowie der Stadt Bersenbrück wurden die Bedenken der benachbarten Kommunen Artland und Bramsche aufgegriffen.

Insbesondere durch die empfohlene Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche im periodischen Bedarf und der damit vorhandenen deutlichen Reduzierung der Umsatzprognose des Vorhabens werden die Bedenken bzgl. des Kongruenz- und Integrationsgebotes gewürdigt.

Aus der Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde sind die Forderungen des Abstimmungsgebotes berücksichtigt. Die grundsätzlichen Festlegungen im RROP – TF Einzelhandel 2010 – sowie das derzeitige Raumordnerische Beurteilungsverfahren dienen der Abstimmung aller Verfahrensbeteiligten.

Zusammenfassende Bewertung

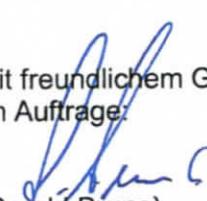
Die raumordnerische Beurteilung ergeht unter der Prämisse, dass im Rahmen der Bauleitplanung gutachterlich zu belegen ist, dass die landesplanerische Festlegung zum Kongruenzgebot, nach der nicht mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt wird, eingehalten wird und die Ergebnisse dieser raumordnerischen Beurteilung im nachfolgenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens ist auf der Grundlage der vorstehenden Beurteilungen aus raumordnerischer Sicht noch gegeben.

Um die Einzelhandelsentwicklungen in Bersenbrück und Ankum sinnvoll zu steuern und auszuloten, welche Einzelhandelsnutzungen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen verträglich und wünschenswert sind, wird die ausdrückliche Empfehlung gegeben, dass ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Samtgemeinde Bersenbrück erarbeitet wird und dieses von den jeweiligen Kommunalvertretungsorganen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wird.

Weiterhin ergeht die Anregung, dass die Stadt Bersenbrück die Absicht erklärt, bei künftigen Ansiedlungen/Nutzungsänderungen im Rahmen des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet-West“ nur noch gewerbliche Nutzungen und keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten zuzulassen

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage:



(Gerald Bruns)
Dipl.-Ing.

/ Anlage