



IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim | Postfach 30 80 | 49020 Osnabrück

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Herrn
Samtgemeindebürgermeister
Dr. Horst Baier
Samtgemeinde Bersenbrück
Lindenstraße 2

49593 Bersenbrück

Ihr Ansprechpartner
Falk Hassenpflug

E-Mail
hassenpflug@osnabrueck.ihk.de

Tel.
0541 353-215

Fax
0541 353-212

Osnabrück, 3. März 2015

Planung eines Einzelhandelsprojektes in der Stadt Bersenbrück; hier: Neubau eines Baumarktes mit Baustoffhandel, eines Gartencenters und eines Möbelmarktes auf dem Grundstück „Lohbecker Straße 1“, ergänzende Stellungnahme zum BPlan Nr. 108

Sehr geehrter Herr Dr. Baier,

gerne nehmen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit wahr, zum o. g. Planvorhaben bzw. Bebauungsplan in der Stadt Bersenbrück eine Stellungnahme abzugeben.

In diesem Zusammenhang verweisen wir ebenfalls auf unsere raumordnerische Beurteilung vom 15. Oktober 2014, die wir dem Landkreis Osnabrück übermittelt haben, sowie auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom 18. Dezember 2014 (per Email).

Beschreibung des Vorhabens

Der anstehende Planentwurf sieht zum einen ein Sondergebiet "Baumarkt/Gartencenter/ Möbelmarkt" und zum anderen mehrere Gewerbegebiete vor. Das Nutzungsprogramm des SO-Gebietes ist in der Festsetzung Nr. 2 aufgeführt. Danach sind in dem Gebiet "*auch großflächige Baumärkte, Gartencenter und Möbelmärkte*" zulässig. Hierfür werden eine absolute und drei sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen festgelegt. Daraus ergibt sich eine max. Gesamtverkaufsfläche von 7.049 qm Verkaufsfläche. Für den Baumarkt wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 3.995 qm festgelegt; für das Gartencenter sind es 3.054 qm und für den Möbelmarkt 3.054 qm. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente dürfen 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und 40 qm je Warengruppe nicht überschreiten. Welche Sortimente als nahversorgungs- und zentrenrelevant anzusehen sind, ergibt sich aus der Aufzählung der Sortimente, die in den in diesem Gebiet auch noch zulässigen "sonstigen Einzelhandelsbetriebe" ausgeschlossen sind. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sind gem. Festsetzung Nr. 3 auch in den festgesetzten Gewerbegebieten unzulässig.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Das vorgenannte Festsetzungsprogramm können aus unserer Sicht sachlich und rechtlich problematisch werden.

1.

Im Planentwurf wird für das wohl aus mehreren Parzellen bestehende SO-Gebiet offengelassen, welcher der drei genannten Fachmärkte (Baumarkt, Gartencenter und Möbelmarkt), wo zum Zuge kommen soll. Klärungsbedürftig ist die Offenheit der SO-Festsetzung für die drei Betriebsformen. Normalerweise wird bei der Zweckbestimmung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO genau festgelegt, auf welcher Baufläche welche Betriebsform zulässig ist. Sodann werden zur Sicherheit für den jeweiligen Fachmarkt nahver-

sorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen und als Randsortimente qualitativ und quantitativ begrenzt.

2.

Ungewöhnlich ist weiterhin, dass in diesem an sich für die genannten großflächigen Fachmärkte gedachten Sondergebiet auch noch sonstige Einzelhandelsbetriebe unterkommen können, "*die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären*". In einem Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich die in der Zweckbestimmung und bei der Konkretisierung der Art der Nutzung genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Erweiterung der Zulässigkeit auf andere, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wirft die Frage nach der rechtlichen Zulässigkeit einer solchen SO-Festsetzung auf.

3.

Aus fachlicher und rechtlicher Hinsicht besonders wichtig ist unserer Ansicht der Umgang mit den Ausschlüssen und Beschränkungen für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in dem Plangebiet. Bei dem Katalog der als Hauptsortimente auszuschließenden und als Randsortimente in den drei genannten Fachmärkten zu beschränkenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente fällt auf, dass hier wichtige zentrenrelevante Sortimente nicht aufgeführt sind. Vergleicht man diesen Festsetzungskatalog mit der Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in dem GMA-Vorschlag („Bersenbrücker Liste“) für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bersenbrück, wird deutlich, dass im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht nur Schnittblumen, sondern auch die für die Zentrenentwicklung wichtigen Sortimente Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Getränke fehlen. Folglich wären – nach dieser Aufstellung und unserer Bewertung der uns vorliegenden Planunterlagen – in dem Sondergebiet und in den Gewerbegebieten etwa ein Getränkemarkt oder auch ein Drogeriefachmarkt mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zulässig.

Ein solcher Fachmarkt ist insbesondere für die Zentrenbildung ein wichtiger Frequenzbringer. Dieses zentrenstärkende Potenzial ginge der Innenstadt verloren, wenn ein solcher Fachmarkt in dem Plangebiet zugelassen werden müsste. Für die Innenstadtentwicklung noch bedeutsamer ist das Fehlen auch wichtiger zentrenrelevanter Sortimente in dem Ausschluss- und Beschränkungskatalog. Auch soweit diese Sortimente noch nicht in der Innenstadt vorhanden sind, sind sie zentrenrelevant (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bersenbrück, S. 46). Wenn man eine Innenstadt erhalten und stärken will, muss man jegliche Chance zur Ansiedlung entsprechender Betriebe prüfen und darf diese Betriebe nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulassen. Mit dem im Planentwurf vorgesehenen Ausschluss- und Beschränkungskatalog wäre es möglich, in dem Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche für diese in dem Katalog fehlenden zentrenrelevanten Sortimente in den vorgesehenen Gewerbegebieten zuzulassen sowie diese Sortimente evtl. sogar als Hauptsortimente in einem der drei genannten Fachmärkte zu führen. Dies gilt z.B. für Elektrogeräte.

Warum die o.g. Sortimente in Bersenbrück speziell im Hinblick auf das Plangebiet (auch in Abweichung von dem Entwurf des eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts) nicht zentrenrelevant sein sollen, ist aus unserer Sicht nicht überzeugend begründet. Der Hinweis, dass nur die Sortimente ausgeschlossen werden sollten, die in Betrieben der Innenstadt bereits vorhanden seien und deshalb geschützt werden sollten, greift zu kurz, weil es Ziel des anstehenden Bebauungsplanes sein müsste, auch das Ansiedlungspotenzial für Sortimente, die zentrenstärkend wirken können, für die Innenstadt zu sichern.

4.

Hinzu kommt, dass der Ausschluss des für die Innenstadt besonders wichtigen Leitsortiments "Bekleidung/Wäsche" durch den vorgesehenen Zusatz "ausgenommen Textildiscounter" relativiert wird. Solche Textil- und Bekleidungsdiscounter sind bedeutsame Frequenzbringer für die Zentrenentwicklung und sollten in der Innenstadt angesiedelt werden.

Bewertung: Mit dem jetzigen Entwurf wird das Ziel, den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken und damit zur Aufrechterhaltung der Vitalität in der Bersenbrücker Innenstadt beizutragen, wird nicht ausreichend erfüllt. Die Begründung, der Ausschluss auch der o.g. zentrenrelevanten Sortimente sei "zu weitgehend und würde das durchaus wünschenswerte Entwicklungspotenzial in diesem zentrumsnahen Plangebiet übermäßig einschränken", kann weder aus

raumordnerischer noch aus städtebaulicher Sicht überzeugen, weil diese Präferenz für das Plangebiet eindeutig zu Lasten der Innenstadtentwicklung geht.

Das Plangebiet liegt trotz seiner „Zentrumsnähe“ außerhalb des geschützten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt (*siehe dazu auch den Beschluss des OVG Lüneburg vom 17.5.2013 - 1 ME 56/13 Rdn. 39-42 der juris-Version*). Der vorliegende Planentwurf verstößt insoweit gegen den wichtigen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und dürfte wegen des Verstoßes gegen das Integrationsgebot des LROP raumordnerisch problematisch sein.

Wir empfehlen die Festsetzungen – insbesondere zentrenrelevanter Sortimentsgrößen – im Sinne zentrenstärkender Entwicklung klarer und enger zu fassen. Nach unserer fachlichen Bewertung des BPlan 108 sollte die zentrale Umsetzungsempfehlung des GMA-Gutachtens erfüllt werden, indem zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Innenstadt auszuschließen bzw. im Randsortimente-Bereich in Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu beschränken ist.

Wir stehen für Nachfragen gerne zur Verfügung.

Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten zeitgleich der Handelsverband Osnabrück-Emsland e.V. und der Landkreis Osnabrück zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Falk Hassenpflug