

Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: 389/2015		
Einzelhandelskonzept				
a) Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	16.04.2015	öffentlich	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss	03.06.2015	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	02.07.2015	öffentlich	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Einzelhandelskonzept wird wie in der beigefügten Form vorgenommen. Wie in einzelnen Abschnitten der Abwägung vorgesehen, werden Anregungen in einzelne Passagen des Einzelhandelskonzeptes übernommen.

2. Beteiligte Stellen:

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e

Sachverhalt:

Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bersenbrück

<u>Landkreis Osnabrück</u>	<u>Abwägung der Stadt Bersenbrück</u>
Bezüglich des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bersenbrück merke ich an, dass eine starke Einbeziehung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - des Landkreis Osnabrück wünschenswert wäre. Gerade im Hinblick auf Neuansiedlungen und Erweiterungen von	

Einzelhandelsgroßprojekten entfaltet dieses Steuerungswirkung und setzt bauplanerische Restriktionen fest. Hierzu weise ich insbesondere auf das Beurteilungsverfahren im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung (Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, S. 9) hin, welches Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowohl innerhalb des Versorgungskerns als auch in den festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandorten regelt.

Hinsichtlich der solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte, welche in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 festgelegt wurden, verweise ich auf den „Standort 6.1.1 – Gewerbegebiet West“ in der Stadt Bersenbrück. Für u. a. diesen Standort formuliert das RROP Ziele betreffend Erweiterung, Neuansiedlung oder Nutzungsänderung mit zentrenrelevanten Sortimenten, welche eine strikte Beachtungspflicht gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entfalten. Daher wird eine Einarbeitung der Ziele und auch Grundsätze, beispielsweise wenn es um Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bersenbrück in Bezug auf das LNK-Gelände oder das Gewerbegebiet West des Stadtgebietes geht, empfohlen.

In der beigefügten zusätzlichen Abgrenzungskarte ist das Nahversorgungszentrum Bramscher Straße zeichnerisch dargestellt. Da sich dieses scheinbar innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist nicht ersichtlich, welche Absicht die Stadt Bersenbrück hiermit verfolgt. Sollte es hierbei um den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gehen, weise ich vorsorglich darauf hin, dass auch Nahversorgungszentren zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des §

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den sogenannten solitär gelegenen Einzelhandelsstandorten sieht das Konzept ein Steuerungsschema vor. Dieses Steuerungsschema ist bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Andererseits ist auch zu diskutieren, in wie weit vorhandene Bebauungspläne entsprechend dieses Schemas geändert werden. In der Abgrenzungskarte wird das ursprünglich als Nahversorgungszentrum Bramscher Straße zeichnerisch dargestellte Gebiet mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Hierdurch sollen Entwicklungspotenziale zwischen dem Kernbereich der Bramscher Straße und dem Standort Bramscher Straße 48 genutzt werden.

<p>34 Abs. 3 BauGB sein können (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08), eine zusätzliche Ausweisung daher nicht erforderlich ist.</p> <p>Mit der Einführung des Buchstabens d) in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht die Option, zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen, um so den informellen Einzelhandelskonzepten der Gemeinden ein stärkeres rechtliches Gewicht zu geben. So kann sich die Gemeinde im Rahmen der gemeinde-nachbarlichen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB gegenüber Bauleitplanungen von Nachbargemeinden auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.</p> <p>Im Zuge der aktuellen Bauleitplanung für das LNK-Gelände (BBP Nr. 108 „Ankumer Straße/Lohbecker Straße“) rege ich an, die Ausführungen auf S. 43 des Einzelhandelskonzepts betreffend der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment aufzugreifen, so dass das Konzept nicht bereits vor dem Ratsbeschluss konterkariert wird.</p> <p>Abschließend bitte ich darum, die Abb. 1 (S. 2) dahingehend zu vervollständigen, dass ersichtlich wird, auf was genau sich der dort dargestellte prozentuale Marktanteil bezieht (Umsatz, Fläche etc.). Weiterhin sollte in Abb. 22 (S. 28) der exakte Befragungsstandort (Edeka Ankum, Aldi Ankum) genannt werden.</p>	<p>Nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes wird die Stadt Bersenbrück bei der Samtgemeinde Bersenbrück die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück beantragen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 108 hat die Stadt Bersenbrück zentrenrelevante Sortimente bis auf das in der Innenstadt nicht vorhandene Sortiment „Elektronik“, das bis auf einen Betrieb bis zu 800 m² begrenzt zugelassen wird, grundsätzlich alle zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. In den Randsortimenten der großflächigen nicht innenstadtrelevanten Sortimente wurde eine Begrenzung bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden aufgenommen und in das Einzelhandelskonzept eingearbeitet.</p>
<p>Handels- und Dienstleitungsverband Osnabrück</p>	
<p>Für uns besteht Anlass, darauf hinzuweisen, dass entscheidende Passagen in diesem Konzept entscheidende Aussagen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung</p>	

in Bersenbrück enthalten.

Zunächst ist die Feststellung, dass die einzelhandelsrelevante Zentralität und damit Kaufkraftbindung in Bersenbrück bereits für ein Grundzentrum erfreulichen Wert erreicht hat, zutreffend (S. 38).

Allerdings ist es aus unserer Sicht nicht folgerichtig, im Weiteren die Nachfrageverflechtung mit Verbrauchern aus Alfhausen, Gehrde und Rieste vorzunehmen und damit eine niedrigere Zentralität unkommentiert in das Konzept aufzunehmen. Bei einem Grundzentrum lässt sich immer durch Hinzuziehung der Nachfrageverflechtung mit umliegenden Gemeinden eine niedrigere Zentralitäts-kennziffer begründen. Dann stellt sich aber auch die Frage, warum ein Verflechtungsraum in einer bestimmten Größe gezogen worden ist. Vorliegend dürfte es insoweit nicht schlüssig sein, warum zum Nachfrageverflechtungsraum bestimmte Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde hinzugerechnet werden, die genauso gut dem anderen Grundzentrum Ankum in der Samtgemeinde zurechenbar sind. Mithin ist die über das Stadtgebiet Bersenbrück hinausgehende Betrachtung wenig aussagekräftig.

Die branchenbezogenen Entwicklungspotenziale (S. 39 ff) und die dabei aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten und das Bedürfnis der Sicherung des Bestandes sind folgerichtig. Dabei wird hinsichtlich der räumlichen Entwicklungspotenziale ebenso kritisch gesehen die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes (S. 42) und die sich daraus ergebene Gefährdung bestehender Nahversorgungsbetriebe, die sich nicht durch

Der hohe Wert bei der einzelhandelsrelevanten Zentralität und Kaufkraftbindung stellt sich insbesondere deswegen so positiv dar, weil bei der Berechnungsgrundlage die Einwohnerzahl der Stadt Bersenbrück herangezogen wird. Hier ergibt sich ein wesentlicher Unterschied zwischen Grundzentren in Einheitsgemeinden und Grundzentren in sogenannten Samtgemeinden. Innerhalb der Samtgemeinde Bersenbrück bilden die Stadt Bersenbrück und die Gemeinde Ankum zwei Grundzentren. Die Einwohnerzahlen der sonstigen Mitgliedsgemeinden gehen bei den Berechnungen, anders als z. B. beim Grundzentrum Wallenhorst, verloren. Aus diesem Grunde wird im Einzelhandelskonzept versucht, einen räumlich abgegrenzten Verflechtungsbereich zu definieren. Zum Einzugsbereich des Grundzentrums Bersenbrück gehören die Mitgliedsgemeinden Alfhausen, Gehrde und Rieste, während die Mitgliedsgemeinden Eggermühlen und Kettenkamp aufgrund ihrer räumlichen Lage dem Grundzentrum Ankum zuzuweisen sind. Dass es zwischen den beiden grundzentralen Einzugsbereichen Verflechtungen untereinander gibt, ist bekannt. Diese detailliert abzugrenzen, ist pauschal sicherlich schwierig.

<p>Festsetzungen ausschließen lässt.</p> <p>Wiederum richtig ist die Forderung für die dezentrale Gewerbegebietslage des ehemaligen LNK Möbelhauses, nämlich dass nur nicht zentrenrelevante Kernsortimente angesiedelt werden dürfen (S. 43).</p> <p>Auch den Aussagen zur sog. „Sortimentsliste des Einzelhandels von Bersenbrück“ (S. 46) und der Zuordnung der einzelnen Sortimente wird zugestimmt.</p> <p>Schließlich werden die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung (S. 53 ff) begrüßt sowie die Umsetzungsempfehlungen für das Einzelhandelskonzept.</p> <p>Für nicht zwingend wird die in der Begleitung der Übersendung des Einzelhandelskonzeptes mitgeteilte Entscheidung der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches über die Empfehlungen der GMA hinaus angesehen, da per Definition zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde sind, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt und deshalb gegen schädliche Auswirkungen geschützt werden müssen. Insoweit bestehen hinsichtlich der Erweiterung zumindest Zweifel.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Beratungen des Einzelhandelskonzept in den verschiedenen Gremien der Stadt Bersenbrück wurde entgegen der Empfehlung der GMA auf Seite 51 zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine Erweiterung dieses Bereiches entlang der Bokeler Straße in Richtung Westen vorgeschlagen. Dabei ursächlich für diese Erweiterung waren die in diesem Bereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit einem Getränkemarkt, Gartenmarkt, Fachgeschäft für Heimtextilien und einer Wäscherei. Diese vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sind ursächlich für die vorgesehene Änderung.</p>
<p>IHK Osnabrück</p>	
<p>Zum Hintergrund: Im April 2013 hat die Stadt Bersenbrück der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) den Auftrag, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen, erteilt. Parallel dazu wurde ein Arbeitskreis, in dem auch die IHK mitgewirkt hat, zur Begleitung des Erstellungsprozesses einberufen. Der vorliegende Entwurf datiert vom</p>	

<p>Oktober 2014.</p> <p>Die Ausarbeitungen sind nach unserer Durchsicht eine Grundlage für folgende Beteiligungsprozesse nach dem Nds. Raumordnungsgesetz (NROG) bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB). Es ist sicherzustellen, dass innenstadtrelevante Sortimente zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches definiert und über eine abgestimmte „Bersenbrücker Sortimentsliste“ (vgl. GMA, S. 46) gefördert wird. In dieser Liste sollte auch das Sortiment „Heimtextilien“ als zentrenrelevant definiert und ausgeführt werden. Die Struktur des Konzepts folgt vergleichbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten. Wir empfehlen eine förmliche Verabschiedung durch den Stadtrat der Stadt Bersenbrück. Dadurch wird für die beteiligten Akteure oder potenziellen Investoren der strategische Ansatz bindend.</p> <p>Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes halten wir die Möglichkeit zur Einleitung förmlicher raumordnerischen Abstimmungsverfahren, die durch den Landkreis Osnabrück, geführt werden, für gegeben.</p> <p>Wir regen weiterhin an, im Sinne eines konsensualen interkommunalen Abstimmungsprozesses die angrenzenden Kommunen über die weiteren Schritte zeitnah zu informieren. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem NROG wird die IHK als Träger öffentlicher Belange ebenfalls zu konkreten Planvorhaben eine Stellungnahme abgeben können.</p>	<p>In der Sortimentsliste des Einzelhandels von Bersenbrück (in Tabelle 9 auf Seite 45) wird das Sortiment Heimtextilien explizit nicht aufgeführt. Hier wird eine Aufteilung vorgenommen, in dem die Sortimente Haus-, Tischwäsche, Bettwaren als zentrenrelevant eingestuft werden, während die Sortimente Gardinen und Zubehör, Teppiche, Bodenbeläge dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet werden. Der Vorschlag der GMA soll beibehalten werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, das Einzelhandelskonzept im Rat der Stadt Bersenbrück förmlich beschließen zu lassen.</p>
<p>Gemeinde Ankum</p>	
<p>Der in Nummer 1.4 „Makrostandort“ des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bersenbrück angenommene</p>	<p>Die Ausführungen der Gemeinde Ankum werden zur Kenntnis genommen. Die Feststellung, dass es Überschneidungen</p>

Verflechtungsbereich weist aus Sicht der Gemeinde Anklam Überschneidungen mit dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Anklam auf.	zwischen den grundzentralen Einzugsbereichen des Grundzentrums Anklam und Bersenbrück besteht, wird bestätigt. Hier sind im Einzelfall Abgrenzungen vorzunehmen.
Gemeinde Eggermühlen	
Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bersenbrück haben.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Gehrde	
<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gehrde hat sich in seiner Sitzung am 12.02.2015 mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bersenbrück beschäftigt. Es bestehen erhebliche Bedenken.</p> <p>Ende 2014 wurden der Combi Bersenbrück und Aldi Bersenbrück neu eröffnet. Anschließend stellte der in der Gemeinde Gehrde ansässige „Conti-Markt“ einen deutlichen Umsatzrückgang fest und erwägt eine Schließung des Marktes. Die Geschäftslage/-situation war schon sehr angespannt.</p> <p>Weitere Neugründungen oder Erweiterungen wirken sich also direkt in den benachbarten Orten aus und werden von uns sehr kritisch gesehen.</p> <p>Durch das enorme Angebot in Bersenbrück ist es unmöglich, eine Nahversorgung in Gehrde zu sichern ggfls. auszubauen.</p>	Die Stadt Bersenbrück bemüht sich, mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes eine Steuerung des innerstädtischen Einzelhandels vorzusehen. Andererseits hat das Grundzentrum Bersenbrück aufgrund der Nähe und der räumlichen Lage auch eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde Gehrde als direkten Einzugsbereich.
Gemeinde Rieste	
Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bersenbrück vom Oktober 2014 wird zur Kenntnis genommen.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Gez. Dr. Baier

gez. Heidemann

