



**LANDKREIS
OSNABRÜCK**

Die Landrätin

Gemeinde Bad Rothenfelde
Herrn Matthias Gruben
Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde

**Fachdienst 6
Planung**

Datum: 19.07.2022
Zimmer-Nr.: 4060
Auskunft erteilt: Herr Berger

Durchwahl:
Tel.: (0541) 501- 4060
Fax: (0541) 501- 64060
E-Mail: Daniel.Berger@lkos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Gr

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
6.3 Be

**Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes;
hier: Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Lidl) in der Gemeinde Bad Rothenfelde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27. Juni 2022 hat die Gemeinde Bad Rothenfelde um raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsprojektes gebeten.

Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und –erweiterungen durch die Regionalplanung wird festgestellt:

Die geplante Erweiterung des Lidlmarktes in der angedachten Größenordnung entspricht unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Rothenfelde hat nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die Verkaufsflächenenerweiterungsabsichten eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 50 in Bad Rothenfelde mitgeteilt. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll die Verkaufsfläche des Lidlmarktes von derzeit 928 m² um ca. 392 m² auf zukünftig insgesamt 1.320 m² erweitert werden.

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in

der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP Niedersachsen 2017), Abschnitt 2.3 sowie die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) in Verbindung mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (TF EH 2010), Abschnitt D 1.6 des Landkreises Osnabrück aufgeführten Grundsätze und Ziele heranzuziehen.

Mit der RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – hat der Landkreis Osnabrück auf die aktuellen Entwicklungen im Handel reagiert. Durch die dort festgelegten Ziele wurde eine verbindliche Einzelhandelskonzeption geschaffen, die eine regionale Abstimmung erfahren hat und eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in enger Abstimmung mit den Kommunen ermöglicht.

Das RROP – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – ist ein regional abgestimmtes Konzept, das für Kommunen, Investoren und ansässige Einzelhandelsbetriebe mehr Planungs- und Rechtssicherheit sowie Verbindlichkeit schafft, aber auch für öffentliche Stellen eine Vereinfachung der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedeutet.

Zur Vorbereitung meiner raumordnerischen Stellungnahme wurden die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland beteiligt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim:

Eingangs weist die IHK auf die Projektdaten sowie die ursprüngliche Planung hin (geplant war im Jahr 2020 die Erweiterung auf 1.228 m² Verkaufsfläche). Für diese erste Planung wurde von der GMA Köln ein Gutachten erarbeitet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Da ein Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bad Rothenfelde nicht besteht, ist kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 für den Landkreis Osnabrück werden die zentralen Siedlungsgebiete i.S. des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 nicht explizit ausgewiesen. In der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP 2004 wird auf die „im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde“ verwiesen. Der solitär gelegene Einzelhandelsstandort wird in einem gesonderten Kennblatt als innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegend beschrieben. Die Kammer weist zutreffend darauf hin, dass auf dem Kennblatt als Anlage zur Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 dem Standort Bahnhofstraße eine maximale raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² zugebilligt wird.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim kann den Ausführungen des Gutachterbüros folgen. Aus ihrer Sicht ist auch die nochmalige, im Jahr 2022 beantragte, Erweiterung um ca. 90 m² im Vergleich zum vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2020 standortverträglich. Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Bad Rothenfelde auf 1.320 m² Verkaufsfläche gehen weder städtebauliche noch versorgungs-strukturelle Folgewirkungen einher.

Das Konzentrationsgebot gemäß LROP 2017 wird nach Ansicht der Kammer erfüllt. Der Vorhabenstandort liegt zwar nicht im zentralen Siedlungsgebiet des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Landkreis Osnabrück 2004, ist aber in der Teilfortschreibung Einzelhandel als innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Bad Rothenfeldes gewürdigt.

Das Integrationsgebot gemäß LROP 2017 wird von der IHK aufgrund der Einstufung im RROP 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - als erfüllt angesehen. Der geplante Lebensmittelmarkt führt als Betriebstyp Lebensmitteldiscounter mindestens 90 Prozent periodische Sortimente. Dem Standort wird in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP 2004 „eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie den östlichen Gemeindebereich“ attestiert. Er ist als solitär gelegener Einzelhandelsstandort festgelegt. Bestandssichernde Maßnahmen zur Bereitstellung nahversorgungsrelevanter Sortimente werden raumordnerisch als verträglich eingestuft. Der Standort liegt am Rande innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in Bad Rothenfelde und wird von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Auch das Kongruenzgebot gemäß LROP Niedersachsen 2017 wird erfüllt. Das Gutachten der GMA (04.11.2020) weist nach, dass ca. 71 Prozent des Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Kongruenzraum, dem Gemeindegebiet Bad Rothenfeldes, generiert werden und nur ca. 29 Prozent von außerhalb. Wir gehen davon aus, dass in Folge der marginalen Verkaufsflächen-erhöhung auf 1.320 m² im Jahr 2022 der 30-Prozent-Schwellenwert eingehalten bleibt, ohne eine neuerliche gutachterliche Aussage treffen zu müssen. Anderenfalls wäre eine Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens erforderlich, so die Kammer.

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP 2017 wird erfüllt, da mit dem Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche, bzw. hier der verbraucher-nahen Versorgung, zu erwarten sind. Die im gültigen RROP (Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 und Anlagen) für den Standort ausgewiesenen, maximal verträglicher Verkaufsfläche von 1.500 m² wird unterschritten. In den textlichen Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Die IHK empfiehlt im Zuge weiterer Planungsvorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde, die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, um den Handelsstandort perspektivisch weiterentwickeln zu können.

Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V.:

Der Handelsverband fasst die zu Beginn die Erweiterungsabsichten zusammen und weist darauf hin, nach der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP für den Landkreis Osnabrück handelt es sich um einen solitär gelegenen Einzelhandelsstandort, welcher unter Ziffer 4.2 aufgeführt ist. In den Anmerkungen ist für diesen Standort ausgeführt, dass im Rahmen der Bestandssicherung eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² als zulässig erachtet wird.

Der Handelsverband skizziert das Vorgehen gemäß TF Einzelhandel 2010 dergestalt, als dass nach dem Verfahren zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen durch die Regionalplanung für Einzelhandelsstandorte in solitärer Lage ausgeführt ist, dass für diese überprüft werden soll, ob es durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung zu einem Überschreiten der max. raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsfläche kommt. Dabei soll auch das Verhältnis von Verkaufsfläche und Einwohnerzahl beachtet werden.

Durch die in den Anmerkungen vorgesehene max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² und die durch das Planvorhaben vorgesehene Erweiterung auf

1.320 m² Verkaufsfläche ist die Verträglichkeit nach der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 anzunehmen, so der Verband. Auch unter Berücksichtigung der damit in der Gemeinde Bad Rothenfelde in Gesamtheit entstehenden Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf sind die dort aufgeführten Grenzwerte eingehalten.

Mithin geht der Handelsverband davon aus, dass durch das Erweiterungsvorhaben schon anhand der Prüfung nach der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP für den Landkreis Osnabrück das Vorhaben als raumordnerisch verträglich anzusehen ist.

An dieser Betrachtung ändert sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen auch nichts, wenn das Vorhaben an den Vorgaben des LROP 2017 gemessen wird. Zumindest sind nach Ansicht des Verbandes nach den gutachterlichen Feststellungen insofern keine Abweichungen offensichtlich. Die vorhandene Sondergebietsausweisung ist entsprechend anzupassen.

Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben empfiehlt der Handelsverband aber, mit Rücksicht auf die gutachterlich festgestellten Auswirkungen, bei weiteren Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen zuvor die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts, um damit die zukünftige Entwicklung in der Gemeinde Bad Rothenfelde entsprechend steuern zu können.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist Gemeinde Bad Rothenfelde eine grundzentrale Bedeutung zugewiesen. Sie hat demnach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort 4.2 (Bahnhofstraße) aufgeführt. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt.

Die RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort 4.2 mit 700 m² Verkaufsfläche an. Diese Zahl scheint mittlerweile überholt, da der einzige Markt an dem Standort, der Lidlmarkt, bereits über eine Verkaufsfläche von 928 m² verfügt.

Gemäß RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (D 1.6 05) sind für die festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich. Für den hier betroffenen Standort 4.2 wären demzufolge maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche raumordnerisch abgestimmt und verträglich. Die Begründung zu dem Standort führt auf, der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie den östlichen Gemeindebereich. Der Standort soll daher auf Basis nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterentwickelt werden. Bestandssichernde Maßnahmen im Rahmen der raumordnerischen Zielsetzungen werden als verträglich eingestuft.

Mit der nun geplanten Verkaufsflächengröße von 1.320 m² bleibt der Lidl unterhalb der festgesetzten Schwelle von 1.500 m², demzufolge ist von einer raumordnerischen Verträglichkeit auszugehen.

Dem Verfahren aus der TF Einzelhandel 2010 zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen folgend, kann auch festgestellt werden, dass sich nach Durchführung der Erweiterungen innerhalb des Grundzentrums Bad Rothenfelde eine Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf von rd. 0,60 m² pro Einwohner ergibt, die deutlich unterhalb des im RROP-TE 2010 für Grundzentren definierten Orientierungswertes von 0,9 m² VKF/EW liegt. Daher ist auch bei der vorliegenden Verkaufsflächendichte von < 0,9 m² VKF/EW eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens anzunehmen.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen daher gegen das Erweiterungsvorhaben des Lidlmarktes keine Bedenken.

Wie bereits von den Beteiligten angeregt, sieht auch der Landkreis Osnabrück eine Änderung des Bebauungsplans als erforderlich an. Dem Schreiben der Gemeinde nach, ist diese Änderung bereits angedacht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Berger', with a long horizontal stroke extending to the right.

Daniel Berger