Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

LANDKREIS OSNABRÜCK
Die Landrätin

Fachdienst 6.3
Planung

Stadt Fürstenau
FB Planung und Verwaltung
Frau Esders
Schloßplatz 1
49584 Fürstenau

Datum: 06.11.2023
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	Mein Zeichen, meine Nachricht vom
II/5/60-Esd.	6.3 Be

Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes;
hier: Erweiterung eines Jyskmarktes in der Stadt Fürstenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Fürstenau hat um raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsprojektes gebeten.
Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterung durch die Regionalplanung wird festgestellt:

> Die geplante Erweiterung des Jyskmarktes 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 Stadt Fürstenau hat nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die Verkaufsflächenerweiterungsabsichten eines Möbelmittelmarktes (Jysk) auf dem Grundstück Werner-von-Siemens-Straße 1 in der Stadt Fürstenau mitgeteilt. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll die Verkaufsfläche des Jyskmarktes von derzeit 799 m^2 um ca. 150 m^2 auf zukünftig insgesamt 950 m^2 erweitert werden.

Da die geplante Verkaufsfläche nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ vereinbar ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes durch die Stadt vorbereitet.

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 (in der aktuell gültigen Fassung), 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 e.V. beteiligt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim:

Von der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim sind zwei Stellungnahmen eingegangen, welche im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden:

Stellungnahme vom 14.09.2023:

Einleitend vermittelt die IHK einen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen des Einzelhandels im Allgemeinen (demographischer Wandel, Online-Handel etc.) und im Bezug zur Corona-Pandemie, Ukrainekrieg, Inflation im Speziellen. Insbesondere wird die städtebauliche Aufgabe hervorgehoben, dem Funktionsverlust von Innenstädten und Ortskernen – welcher sich aus den aktuellen Entwicklungen ergibt – entgegenzuwirken. Neben der Ausgestaltung der Zentren ist auch deren Erreichbarkeit für eine zukünftige Weiterentwicklung entscheidend, so die Kammer. Um die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstädte sicherzustellen, sind sowohl eine gute Pkw-, eine gute ÖPNV- als auch Fahrradanbindung über ein Gesamtverkehrskonzept sicherzustellen.
Um den Verlust von wirtschaftlicher und auch gesellschaftliche Bedeutung der Innenstädte und Ortskerne entgegenzuwirken, müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie beispielsweise die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt bzw. Ortskern sein. Hierzu bedarf es einer verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte.

Die Kammer ordnet den Standort als MIV-orientierten Versorgungsstandort („Aue-Center“) ein, an welchem sich gegenwärtig neben dem ansässigen Fachmarkt „Jysk“ mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-/Freizeiteinrichtungen (Lebensmittelverbrauchermarkt, Bekleidung, Bau- und Heimwerkermarkt, Elektrogeschäft/Fachdiscountmarkt für Haushaltswaren, Bäckerei, Drogerie-, Sonderposten-, Tierfachmarkt, Schnellrestaurant, Sport- und Fitnesscenter) befinden.
Die IHK weist darauf hin, der Standort ist im RROP 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - des Landkreises Osnabrück als solitär gelegener Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 (Aue-Center) aufgeführt. Für diesen Standort ist eine maximale raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² festgesetzt. Sie gibt zu bedenken, die im Jahr 2010 abgestimmten Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² stimmt nicht mehr mit den, nach aktueller Durchsicht von Baugenehmigungen durch den Landkreis Osnabrück (E-Mail vom 4. September 2023), gegenwärtigen Einzelhandelsnutzungen überein. Diese würden sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 6.456 m² belaufen.
Basierend auf der raumordnerischen Einschätzung des Landkreises Osnabrück zur Fortschreibung des RROP, Teilfortschreibung Einzelhandel im Jahr 2010 würde eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft. Aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage werden für spätere Nutzungsänderungen nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente als raumordnerisch verträglich eingestuft.

Die Zulässigkeit des o. g. Erweiterungsvorhabens in der Stadt Fürstenau kann von der IHK auf der Grundlage der ihr vorliegenden Planunterlagen (Sortimentsübersicht des zukünftigen Marktes und eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau (Gutachter: CIMA Beratung + Management GmbH, Stand September 2022)) aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme kann die Kammer nicht ausschließen, dass die Erweiterungsplanung zu schädigenden Auswirkungen im Marktumfeld führen wird.
Im Vergleich zur abgestimmten Verkaufsfläche in der Größenordnung von 5.100 m² (Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche für den gesamten Standort zum einen überschritten und zum anderen haben sich die verschiedenen Einzelhandelsnutzungen geändert. Daher sieht es die IHK als erforderlich an, mithilfe einer Analyse die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gutachterlich beurteilen zu lassen. In diesem Zusammenhang ist die Agglomerationsregel des LROP („Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Abschnitte 2.8 bis 2.10) zu beachten, so die Kammer. Bei der Untersuchung sind die Abgrenzungen des Gesamtstandortes aus der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Landkreises Osnabrück heranzuziehen und auf Aktualität hinsichtlich der Außenwirkung und Attraktivität des Standortes aus Kundensicht zu überprüfen. Auf der Basis der Abgrenzungen aus dem Jahr 2010 erachtet die IHK eine Erweiterung des Standortes um die Flächen des Elektromarktes/Fachdiscountmarkt für Haushaltswaren für notwendig. Die östlich gelegenen Standorte (Werner-von-Siemens-Straße 9 und 11) sind ergänzend auf Aktualität zu überprüfen und ggf. einzubeziehen.

In der bereitgestellten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau wird die Sortimentsliste aktualisiert und u. a. Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) nun den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Damit wird eine Möglichkeit geschaffen, Einzelhandelsgroßprojekte mit diesen Sortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu realisieren. Die Verschiebung dieses Sortiments von den zentrenrelevanten zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient vordergründig der Realisierung des Erweiterungsvorhabens des Fachmarktes „Jysk“, so die

IHK. Sie bewertet diese Vorgehensweise jedoch als eine Aufweichung des Einzelhandelskonzeptes. Haus- und Heimtextilien erfüllen ihrer Ansicht nach überwiegend die Kriterien der zentrenrelevanten Sortimente (siehe CIMA 2022, Seite 9) und werden im ZVB als Hauptsortiment in einem Fachgeschäft (siehe CIMA 2022, Seite 10) angeboten. Die Begründung, dass durch den Weggang des Anbieters Matratzen Concord es zu Verschiebungen der Verkaufsflächenanteile dieses Sortiment zugunsten der Innenstadt kam, wird daher hinterfragt. Der Kammer fehlt insbesondere eine Angabe zu den nun weggefallenen Sortimenten von Matratzen Concord und wie diese durch die Erweiterung des Fachmarktes „Jysk“ kompensiert werden. Sie erbittet, dass in einer Auswirkungsanalyse die Versorgungssituation mit Haus- und Heimtextilien ermittelt werden.

Die IHK merkt an, dass bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau im Jahr 2019 auch eine Online-, Passanten- und Bürgerbefragung durchgeführt wurde. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Standorte südlich der Bundesstraße 214 etwas häufiger aufgesucht werden als die Fürstenauer Innenstadt, diese weniger besucht wird und zum Befragungszeitpunkt eine grundsätzliche Unzufriedenheit mit den Angeboten der Innenstadt in Fürstenau deutlich wurde. Die IHK befürchtet, es kommt durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Fachmarktes „Jysk“ zu einer Stabilisierung des Standortes und dass durch die Zuordnung von Haus- und Heimtextilien zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Schwächung der Innenstadt für den Einzelhandel weiter zunehmen kann, da die Ansiedlung von Haus- und Heimtextilfachmärkten bzw. Angebotsausweitung des Sortiments außerhalb der Innenstadt erleichtert wird und die planungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Flächenbeschränkungen dieses Sortiments als Randsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben entfallen (siehe CIMA 2022, Seite 10).

Abschließend weist die IHK darauf hin, dass aus methodischer Sicht die Ermittlung der einzelnen Sortimentsbereiche des zukünftigen Marktes nicht korrekt erfolgte. Zu der Verkaufsfläche eines einzelnen Sortimentsbereiches zählen u. a. auch die Kassenzonen und die dem Kunden zugänglichen Gänge. Deshalb bittet sie insbesondere um Zuordnung der „allgemeinen Wegeflächen“ (Sortimentsliste von Jysk) zu den jeweiligen Sortimentsbereichen.

Aufgrund der aufgeführten Anmerkungen ist aus ihrer Sicht eine Auswirkungsanalyse mit Prüfung der Ge- und Verbote nach LROP 2022 und Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau zu erstellen.

Erneute Stellungnahme vom 13.10.2023:

Die IHK hat die ihr im Nachgang zugesandte Auswirkungsanalyse der CIMA (Stand Juni 2023) zur Kenntnis genommen.
Die Zulässigkeit des o. g. Erweiterungsvorhabens in der Stadt Fürstenau kann aber weiterhin von der IHK auf der Grundlage der ihr vorliegenden Planunterlagen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme kann die Kammer nicht ausschließen, dass die Erweiterungsplanung zu schädigenden Auswirkungen im Marktumfeld führen wird.

Dazu fürht die Kammer im Einzelnen aus, dass die raumordnerisch abgestimmten Verkaufsfläche für den Gesamtstandort in der Größenordnung von 5.100 m² (siehe Einzelhandel 2010) überschritten wird. In der Auswirkungsanalyse des Gutachters wurden die Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung überprüft. Aber entgegen den Vorgaben der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP wurden die Beeinträchtigungen nur für das Hauptsortiment „Möbel“ ermittelt, nicht für die anderen Sortimente, in denen sich die Verkaufsfläche erhöht. Hinsichtlich der Agglomerationsregel des LROP („Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Abschnitte 2.8 bis 2.10) wurde das Kongruenzgebot für den Fachmarkt „Jysk“ und die direkt angrenzenden Einzelhandelsbetriebe „Sonderpreis Baumarkt“, „Euronics XXL“ und „Action“ für die Hauptsortimente und Randsortimente überprüft. Ein Umsatzanteil von maximal 26 % außerhalb des Kongruenzraumes wird für die einzelnen Märkte als auch für den betrachteten Gesamtstandort prognostiziert, der damit unterhalb der 30%-Schwelle liegt. Jedoch gibt die IHK zu bedenken, es ist in der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017 im Abschnitt 2.9 aufgeführt, was raumordnerisch als Agglomeration zu betrachten ist:
„Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft“ ist insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe. Sind diese beispielsweise so angeordnet, dass sie vom gleichen PKW-Stellplatz zu Fuß aus in wenigen Minuten zugänglich sind („Umparken lohnt sich nicht“), können sie als „benachbart“ wirken. Allein das Fehlen gemeinsamer Stellplätze widerlegt die Agglomeration nicht. Straßen stellen nur dann eine Unterbrechung dar, wenn sie eine echte Erreichbarkeitsbarriere bilden (Autobahn); in aller Regel sind beide Straßenseiten als Einheit und Grund der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten.“
Hinsichtlich dieses Kriteriums erachten die IHK die Mitbetrachtung der weiteren, bisher nicht betrachteten Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt Nowebau im südlichen Bereich sowie die weiteren Märkte im östlichen Bereich (u. a. EDEKA, Rossmann, Das Futterhaus, Ernsting`s Family)) als erforderlich. Insbesondere die räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort „Aue-Center“ (siehe CIMA 2023, Seite 7, 8 & 14) wirkt sich nach Ansicht der IHK nachhaltig auf die Attraktivität des Standortes aus Kundensicht aus. Die Kunden können am Gesamtstandort Verbundeinkäufe tätigen. Ebenso sind auch die weiteren Ge- und Verbote, u. a. das Beeinträchtigungsverbot, für den Gesamtstandort (siehe „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Abschnitt 2.10) und für jede Sortimentsgruppe (siehe „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP, Abschnitt 7.9) zu prüfen. Auch sollte die Festsetzung der zulässigen Randsortimente eine Stärkung der städtebaulich gewünschten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nicht konterkarieren und in diesem Sinn in regelmäßigen Abständen überprüft werden, so die Kammer.

Die Kammer weist darauf hin, in der Auswirkungsanalyse wird die Regelung der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Abschnitt 5.32 herangezogen. Hierfür ist eine planungsraumbezogene Analyse als Anforderung zur Bestimmung der Raumverträglichkeit eines größeren zentrenrelevanten Randsortimentes erforderlich.

„Über einen raumordnerischen oder städtebaulichen Vertrag ist abzusichern, dass das als raumverträglich zugelassene zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt“ („Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Seite 57).
In den bereitgestellten Unterlagen kann die Kammer allerdings nicht erkennen, wie ermittelt wurde, welcher Verkaufsflächenumfang für das zentrenrelevante Randsortiment; hier: Haus- und Heimtextilien, raumverträglich ist. Auch ein raumordnerischer oder städtebaulicher Vertrag für dieses Einzelhandelsgroßprojekt wird nicht erwähnt oder aufgeführt. Die gewählte Vorgehensweise der Zuordnung des ehemals zentrenrelevanten Sortiments zukünftig zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht sie vor dem Hintergrund des Schutzstatus der Innenstädte und Ortskerne im Einzelhandel (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) kritisch. Es wird befürchtet, dass sich das leichte Ungleichgewicht zwischen Innenstadt, d.h. zentraler Versorgungsbereich, und übrigem Siedlungsbereich für das zentrenrelevante Warensortiment Haus- und Heimtextilien (siehe Beschlussvorlagen FB 5/025/2022 und FB 5/021/2023 zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 6. Juni 2023) zuungunsten der Innenstadt weiter verschieben wird. Zudem ist der Beschlussvorlage FB 5/027/2022 zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21. Juni 2022 zu entnehmen, dass auch der in der Agglomeration ansässige „Sonderpreis Baumarkt“ eine Erweiterung plant. Mit der generellen Zulässigkeit von Haus- und Heimtextilien als nicht-zentrenrelevantes Sortiment könnten hier weitere Verkaufsflächen für dieses Warensortiment entstehen. Diese mögliche Entwicklung bewertet die IHK kritisch. Die nach „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Abschnitt 5.32 geforderte planungsraumbezogene Analyse zur Bestimmung der Raumverträglichkeit eines größeren zentrenrelevanten Randsortimentes wäre nach ihrem Dafürhalten für die Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens notwendig.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Feststellungen kann die Kammer zum aktuellen Zeitpunkt der Stellungnahme nicht ausschließen, dass die Planungen zu schädigenden Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau führen wird.

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

Von dem Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. sind zwei Stellungnahmen eingegangen, welche im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden:

Stellungnahme vom 30.08.2023:

Eingangs fasst der Handelsverband die Vorhabendaten zusammen. U.a. ist der Standort im RROP 2004 Teilfortschreibung 2010 als solitär gelegener Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 (Auecenter) beschrieben. In der Teilfortschreibung 2010 sind für den Standort Nr. 11.6 mehrere Einzelhandelsbetriebe aufgeführt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.100 qm. Eine Ausweitung dieser Sortimente ist als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft.
Vor einer abschließenden Stellungnahme bittet der Verband, dass seitens der Stadt Fürstenau mitgeteilt wird, in welchem Umfang welche Betriebe noch am Standort Nr. 11.6 mit welcher Verkaufsfläche vorhanden sind.

Außerdem wird seitens des Handelsverbandes darum gebeten, dass Stellung genommen wird zu der Einordnung der von der Firma Jysk vorgelegten Sortimentsliste anhand der sog.

Fürstenauer Liste mit dem Stand 2022, welche Zuordnung z. B. für Bettwäsche und Bettlaken als auch Tischdecken und Tischsets vorgenommen wird.
Mit diesen Informationen ist für den Verband anhand des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen durch die Regionalplanung gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 abschätzbar, ob auf eine raumordnerische Beurteilung des Raumordnungsvorhabens verzichtet werden kann.

Erneute Stellungnahme vom 05.09.2023:

Der Handelsverband weist darauf hin, dass er bereits darauf aufmerksam gemacht hatte, dass in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 für den Standort Nr. 11.6 mit Rücksicht auf das damalige überwiegende Angebot mit zentrenrelevanten Sortimenten und der daraus entstehenden Kongruenz zum Versorgungskern der Stadt Fürstenau eine Ausweitung dieser Sortimente als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft wurde.
Es wurde zusätzlich abgestimmt, dass bei späteren Nutzungsänderungen nur noch nicht zentralrelevante Sortimente als raumordnerisch verträglich eingestuft werden können. Zusätzlich wurde auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau hingewiesen.
Der Landkreis Osnabrück hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass nach der sog. Sortimentsliste der Stadt Fürstenau die Sortimentsbereiche Bettwäsche und Bettlaken als auch Tischdecken und Tischsets den Heimtextilien zugeordnet werden, die nach der Sortimentszuordnung nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft werden. Auch wenn diese Einstufung nach Einschätzung des Handelsverbandes nicht unbedingt üblich sein dürfte, handelt es sich mithin aufgrund der Festlegungen in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 für den Standort Nr. 11.6 und den Ausführungen zu Kapitel D 1.6 Ziffer 05 aufgeführten Leitsätzen vorliegend um eine Erweiterung, die diesen Vorgaben entspricht, zumal die dort vorgesehenen Begrenzungen für bestandsorientierte Erweiterungen eingehalten werden.

Mit Rücksicht darauf ist nach Erachten des Verbandes vorliegend die Durchführung eines förmlichen Raumordnungsverfahrens nicht notwendig.
Eine Sondergebietsausweisung mit entsprechenden Festsetzungen wird aber für erforderlich gehalten.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Erweiterung des Jysk von derzeit 799 m^2 um ca. 150 m^2 auf zukünftig insgesamt 950 m^2 VKF in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Standort Nr. 11.6 Aue - Center) erfolgen. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m^2 festgesetzt. Die RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort ebenfalls mit 5.100 m^2 an.

Eine Aktenrecherche hat ergeben, dass – entgegen der Erhebung in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - Baugenehmigungen für eine Verkaufsfläche von 6.456 m^2 für den solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 erteilt wurden, so dass eine Differenz gegenüber den im RROP angegebenen Werten besteht. Daher würde durch eine Erweiterung des Jysk um die geplanten 150 m^2 Verkaufsfläche der raumordnerisch abgestimmte und verträgliche Gesamtverkaufsflächenwert überschritten. Daher ist entsprechend der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 eine weitere Entwicklung und deren raumordnerische Verträglichkeit in einem gesonderten Verfahren zu prüfen, der Ablauf des beschleunigten Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -Erweiterungen durch die Regionalplanung (s. Abbildung auf S. 9 der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) ist nicht anwendbar.
Daher liegt dem Vorhaben eine gutachterliche Auswirkungsanalyse der cima bei. Anhand dessen können die Auswirkungen, ebenso wie die Agglomerationswirkung des Vorhabens abgeschätzt werden.

Bei dem geplanten Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhändler mit einem nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Nach Betreiberangaben sowie der gutachterlichen Analyse (vgl. S. 35) liegt der Anteil des zentrenrelevanten Sortiments bei < 10 %. Diese Unterschreitung ist möglich, da zwischenzeitlich die Fürstenauer Sortimentsliste im Zuge einer Fortschreibung (09/2022) des bestehenden kommunalen Einzelhandelskonzeptes geändert wurde. Da es planungsrechtlich nicht zulässig ist, die in einem Einzelhandelskonzept festgelegten zentrenrelevanten Sortimente einzelfallbezogen auf Basis eines Verträglichkeitsgutachtens zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umzudeklarieren, wurde diese Einstufung des Sortiments Haus- und Heimtextilien konzeptionel im Einzelhandelskonzept geändert. So sind nun u.a. Haus- und Heimtextilien als nicht-zentrenrelevant klassifiziert. Der Einwurf der IHK, die Begründung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, dass durch den Weggang des Anbieters Matratzen Concord es zu Verschiebungen der Verkaufsflächenanteile dieses Sortiment zugunsten der Innenstadt kam, ist zu hinterfragen, ist nachvollziehbar. Allerdings unterliegt die Erstellung kommunaler Sortimentslisten der kommunalen Planungshoheit, wobei die Art und Weise der Erstellung von Sortimentslisten jedoch nicht in das kommunale Belieben gestellt ist. Einer Sortimentsdifferenzierung in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant muss ein Planungskonzept zugrunde liegen, in welches auch die jeweiligen Planungsziele der Gemeinde einzubeziehen sind. Ein solches Planungskonzept (in welches die Planungsziele der Stadt Fürstenau eingeflossen sind) liegt mit der Fortschreibung zugrunde, weshalb der Landkreis Osnabrück diese Fürstenauer Sortimentsliste als verbindlich ansieht.

Unzweifelhaft handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Agglomeration. Die Auswirkungsanalyse der cima beschreibt diese Agglomeration als Nachbarschaft zu den Einzelhandelsbetrieben Sonderpreis Baumarkt, Euronics XXL und Action. Dieser Abgrenzung

der Zuordnung einer Agglomeration kann gefolgt werden. „Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft“ ist insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandels-Betriebe. Sind diese beispielsweise so angeordnet, dass sie vom gleichen PKW-Stellplatz zu Fuß aus in wenigen Minuten zugänglich sind („Umparken lohnt sich nicht“), können sie als „benachbart“ wirken“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP). Gegen eine weiträumigere Agglomeration (also eine Einbeziehung u.a. Edekas, Rossmann und Fressnapf) spricht nach Ansicht des Landkreises Osnabrück das Urteil des OVG Lüneburg vom 10.07.2014 (1KN 121/11). Diesem ist zu entnehmen, dass man von einer Agglomeration ausgehen kann, wenn die Einzelhandelsbetriebe von potentiellen Kunden als „eine“ Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden. Maßgeblich hierfür ist in erster Linie, dass sie jeweils zu Fuß voneinander leicht erreicht werden können. Bei einer Schau der Örtlichkeiten erscheint eine Einordnung bspw. des Edeka als „eine Einkaufsgelegenheit“ nicht zwingende gegeben. Eine Erreichbarkeit von Jysk bspw. zum Rossmann ist zu Fuß gegeben, bedarf aber ca. 3 bis 4 Gehminuten, weshalb anzunehmen ist, dass die meisten Kunden umparken. Auch wiederspricht eine solche Abgrenzung der Agglomeration nicht der Begründung des LROP zu dem Ziel Abschnitt 2.3 Ziffer 202 Satz 3. Dort heißt es: „Eine Prüfung, ob ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vorliegt, ist spätestens dann erforderlich, wenn eine neue Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes bzw. eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen planerisch ermöglicht werden soll.“ Der Jysk ist ein großflächiger Einzelhandel mit >90 nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß Fürstenauer Liste und liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Fürstenau. Eine kleinräumigere Abgrenzung der Agglomeration entspricht auch der Arbeitshilfe zum Einzelhandel des LROP, welche beispielhaft auf S. 20, erster Absatz eine Agglomeration beschreibt, dabei aber nur zentrenrelevante Einzelhändler bzw. Einzelhandel mit deutlich mehr als 10 % zentrenrelevantem Sortiment aufführt.

Der Einwand eines Verfahrensbeteiligten, in der Auswirkungsanalyse würde die Regelung der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017, Abschnitt 5.32 herangezogen und somit wäre über einen raumordnerischen oder städtebaulichen Vertrag abzusichern, dass das als raumverträglich zugelassene zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt, wird nicht geteilt. Die Ziffer 6 b) des Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP wird auf S. 35 des cima-Gutachtens zwar aufgezählt, aber nicht angewandt. Vielmehr wird die Einhaltung des Integrationsgebotes auf Ziffer 6 a) gestützt (nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment und < 10% zentrenrelevantes Sortiment sowie Lage im zentralen Siedlungsgebiet). Somit ist ebenfalls das Konzentrationsgebot eingehalten.

Entsprechend der cima-Auswirkungsanalyse wird ebenfalls das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Der S. 30 ist zu entnehmen, dass zum großen Teil die Umsatzumverteilungen am von der cima abgegrenzten faktischen Fachmarktstandort Bersenbrück stattfinden wird (Umsatzumverteilungsquote von 5,7 %; etwaige Betriebsaufgaben können laut Gutachter durch den eher geringfügig dimensionierten Verdrängungsumsatz eindeutig ausgeschlossen werden.).

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes führt der Gutachter für die Agglomeration (Sonderpreis Baumarkt, Euronics XXL und Action) aus, der prognostizierte Umsatz der gesamten Standortagglomeration beträgt rd. 7,5 Mio. € (Worst-Case-Ansatz) (vgl. Abb. 32, S. 34). Für den Jysk wird mit dem Hauptsortiment Möbel voraussichtlich rund 13 % des Planvorhabenumsatzes aus der Gemeinde Bippen und aus der Gemeinde Berge zudem ca. 11 % generiert. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt etwa 26 % von außerhalb des

Kongruenzraumes im Sortiment Möbel wird die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes unterschritten. Ebenfalls wird in den sonstigen Kernsortimenten der Märkte innerhalb der Agglomeration sowie den sonstigen Randsortimenten die 30 %-Schwelle jeweils unterschritten (cima-Auswirkungsanalyse S. 33). Somit ist das Kongruenzgebot als eingehalten zu werten.

Die angedachte Änderung des Bebauungsplanes wird als notwendig erachtet.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Daniel Berger