



**LANDKREIS  
OSNABRÜCK**

Die Landrätin

Stadt Melle  
Frau Carolin Knuf  
Schürenkamp 16  
49324 Melle

**Fachdienst 6  
Planung**

Datum: 12.06.2020  
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  
61

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
6.3 Be

**Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes;  
hier: Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Lidl) in der Stadt Melle - Bruchmühlen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. Mai 2020 hat die Stadt Melle 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 Stadt Melle hat nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die Verkaufsflächenerweiterungsabsichten eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Spenger Straße 8 in Melle - Bruchmühlen mitgeteilt. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll die Verkaufsfläche des Lidlmarktes um ca. 361 m<sup>2</sup> auf zukünftig insgesamt 1.151 m<sup>2</sup> 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:

Die IHK fasst eingangs die Rahmendaten zum Erweiterungsvorhaben zusammen weist auf die Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Melle – Bruchmühlen (Einzelhandelskonzept Stadt Melle 2011) hin.

Im Folgenden weist die IHK auf die allgemeinen Vorgaben nach landesplanerischen (LROP 2017; vgl. Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot), regionalplanerischen (RROP 2004 – TF Einzelhandel 2010) sowie städtebaulichen Bestimmungen (BauGB/BauNVO; vgl. § 11 Abs. 3) hin.

Die IHK geht davon aus, dass die zu beurteilende Erweiterung des bestehenden Betriebes, welcher sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Melle-Bruchmühlen befindet, auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen (erstellt von cima Beratung + Management GmbH) aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben ist. Das Vorhaben wird als „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ eingestuft, so dass die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels keine Anwendung finden würden.

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme geht die IHK unter Berücksichtigung der gutachterlichen Feststellungen (vgl. cima Beratung + Management GmbH 2020, S. 34) nicht davon aus, dass die Erweiterungsplanungen zu schädigenden Auswirkungen im Marktumfeld führen. Bedingt durch die Größenordnung des Lidlmarktes nach der geplanten Erweiterung hält die Kammer die Ausweisung als Sondergebiet für den Vorhabenstandort für erforderlich.

Die IHK weist auf die verkehrlichen Gegebenheiten hin: der Vorhabenstandort ist über die Bruchstraße bzw. Spenger Straße und die Bundesautobahn 30 gut in allen Richtungen mit dem MIV zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sieht die IHK ebenfalls als einen Faktor für die Sicherung der Nahversorgung. Für den Vorhabenstandort ist

eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung über die 200 m südlich des Vorhabenstandortes gelegene Bushaltstelle gegeben. Hinsichtlich der Überprüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung nimmt die Kammer unter Beachtung der Einstufung als „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ zur Kenntnis, dass die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit 15 Minuten angesetzt wird. Auf diese Weise wird zugleich die ländliche Siedlungsstruktur des Ortsteiles Melle-Bruchmühlen berücksichtigt.

Die IHK stellt fest, die aus der Realisierung des Vorhabens resultierenden Umsatzverteilungseffekte belaufen sich nach der Prognose zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zwischen 0,7 % und 4,5 %. Dabei sind die Lebensmittelmärkte im nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich Rödinghausen-Bruchmühlen am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. In den weiteren Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Es wird der Einschätzung des Gutachters gefolgt und nicht davon ausgegangen, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen werden. Betriebsaufgaben der für die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche maßgeblichen Betriebe können ausgeschlossen werden. Die Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters kann aus Sicht der IHK zu einer langfristigen Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in der Stadt Melle beitragen.

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

Der Handels- und Dienstleistungsverband weist zutreffend darauf hin, dass im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Melle der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Bruchmühlen angesiedelt ist; ebenso ist der Bereich im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (TE 2010) als herausgehobener Nahversorgungsbereich (D 1.6 04) gekennzeichnet.

Ebenso weist der Handels- & Dienstleistungsverband auf die Vorgaben aus dem RROP hin. Nach D 1.6 04 Satz 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in herausgehobenen Nahversorgungsbereichen auf solche Betriebe begrenzt, die der Nahversorgung dienen. Nahversorgungsrelevanten Sortimente müssen auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche angeboten werden und der Markt muss auf ein überwiegen fußläufiges Einzugsgebiet ausgerichtet sein (D 1.6 04 Satz 4). Zudem ist der Nachweis, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient und die Ansiedlung im Zusammenhang eines bebauten Siedlungsbereiches erfolgt, zu erbringen (D 1.6 04 Satz 5 und 6 TE 2010).

Die CIMA Hannover kommt in ihrem Verträglichkeitsgutachten zu der Einschätzung, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind und das Erweiterungsvorhaben damit verträglich ist, wobei die CIMA darauf hinweist, dass rein rechnerisch das Kongruenzgebot nicht erfüllt ist (S. 32).

Dieser Beurteilung und Einschätzung folgt der Handels- & Dienstleistungsverband. Der Hinweis der CIMA, dass die besonderen örtlichen Gegebenheiten des durch die Landesgrenze geteilten Siedlungsgebietes berücksichtigt werden müssen, weil damit der Lidl-Markt auf beiden Seiten der Landesgrenze die Wohnbevölkerung versorgt, ist folgerichtig und führt auf beiden Seiten der Landesgrenze bei entsprechenden Erweiterungsvorhaben zu einer entsprechenden Beurteilung.

Zudem, so der Verband, ist zu berücksichtigen, dass der Schwellenwert für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Melle (D 1.6 03 Anm. 13 - TE 2010) im periodischen Bereich auf 0,51qm VKF/EW steigen würde, mithin als raumordnerisch verträglich nach der TE 2010 anzusehen ist.

Eine Sondergebietsausweisung ist nach Meinung des Verbandes angezeigt.

### Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist Stadt Melle eine mittelzentrale Bedeutung zugewiesen. Sie hat demnach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben in einem herausgehobenen Nahversorgungsstandort. Demzufolge hat das Vorhaben der Nahversorgung zu dienen. Es muss von seinem Flächenumfang her auf ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet ausgerichtet sein und auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Eine Ansiedlung ist generell nur in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich zulässig.

Der Auswirkungsanalyse der cima (S. 28) ist eine geplante Verkaufsflächenstruktur zu entnehmen, auf deren Grundlage ein nahversorgungsrelevantes Sortiment von 90 % der Verkaufsfläche des Marktes herzuleiten ist<sup>1</sup>.

Hinsichtlich des Kriteriums des überwiegend fußläufigen Einzugsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dieses erfüllt ist. Das Verträglichkeitsgutachten zieht zur Beurteilung einen fußläufigen Bereich von 15 Gehminuten heran. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen, welche die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz in ihrem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (28.09.2017) erarbeitet hat, kann der im cima-Gutachten angelegte Nahbereich mit 15 Minuten fachlich nachvollzogen werden; u.a. deshalb, da Bruchmühlen eher ländlich geprägt ist.

Unter Zugrundelegung eines 15-Minutenradius ist mit einem > 50 %igen Umsatz aus diesem Nahbereich zu rechnen (s. cima-Gutachten S. 30). Hierbei findet auch Beachtung, dass lediglich eine maximale Kaufkraftbindung von < 50 % erreicht werden kann (vgl. ebd).

Der Vorhabenstandort grenzt im Süden, lediglich getrennt durch die Autobahn A30<sup>2</sup>, an Wohnbebauung. Nördlich des Lidlmarktes befindet sich eine gemischte Bebauung. Der Standort des Vorhabens befindet sich in einem im Zusammenhang bebautem Siedlungsbereich. Die an die Lagegunst angelegten Kriterien (s.o.) sind erfüllt.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen liegen zwischen 0,7 % (ZVB Schweningdorf) und max. 4,5 % (ZVB Bruchmühlen NRW). Somit kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Nahversorgung im Sinne der Raumordnung meint ausschließlich die Versorgung mit periodischen Sortimenten (Insbesondere Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren, aber auch Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften).

<sup>2</sup> Der gesamte südliche Teil Bruchmühlens ist durch die A30 vom nördlichen Teil getrennt. Die einzige Verbindung ist die Spenger Straße mit ihrer Autobahnunterführung. Hierdurch ist auch der Lidlmarkt direkt mit den südl. Wohngebieten verbunden.

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

Die im Februar 2020 begonnenen Änderungen des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans der Stadt Melle hin zu einer Sondergebietsausweisung werden begrüßt und als notwendig erachtet.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

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

Daniel Berger