

Kernergebnisse der Vorhabenprüfung: Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Bau- und Gartenfachmarktes Raiffeisen am Standort Schomäckerstraße in der Stadt Melle

Benjamin Kemper (Projektleiter)
Helge Harnack (Berater)

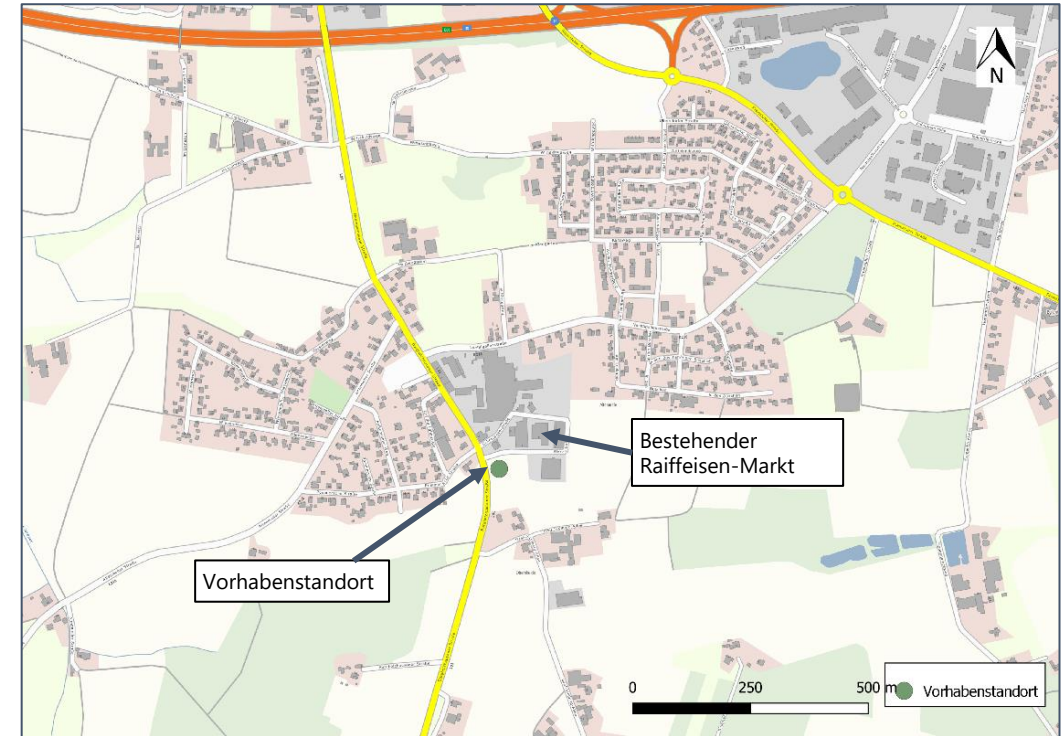
ENTWURF

20.05.2021

Ergebnisse der Vorhabenprüfung

Planvorhaben

- In der Stadt Melle wird die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Raiffeisen-Bau- und Gartenfachmarktes im Ortsteil Altenmelle geplant.
- Der bereits am Standort Werkstraße agierende Bau- und Gartenfachmarkt soll an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in ca. 100 Meter Entfernung verlagert werden. In diesem Zuge ist eine vollständige Neuplanung zur **langfristigen Bestandssicherung** des Marktes angestrebt.
- Die Wohnbebauung des Ortsteils Altenmelle schließt sich direkt nördlich des Vorhabenstandortes an und ist über die Borgholzhausener Straße angebunden.
- Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „Altenmelle Schomäcker“ in ca. 250 m Nähe. Diese wird regelmäßig bedient.
- Vorgesehen ist die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von **2.350 qm**.



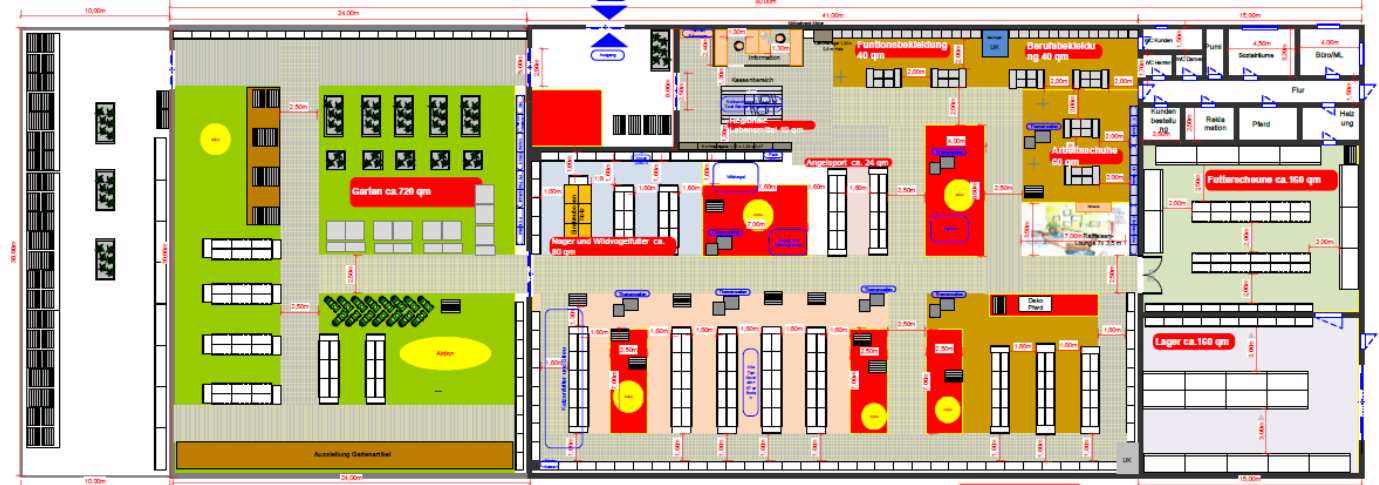
Kartengrundlage: WebAtlas Niedersachsen
Bearbeitung: cima 2021

Ergebnisse der Vorhabenprüfung

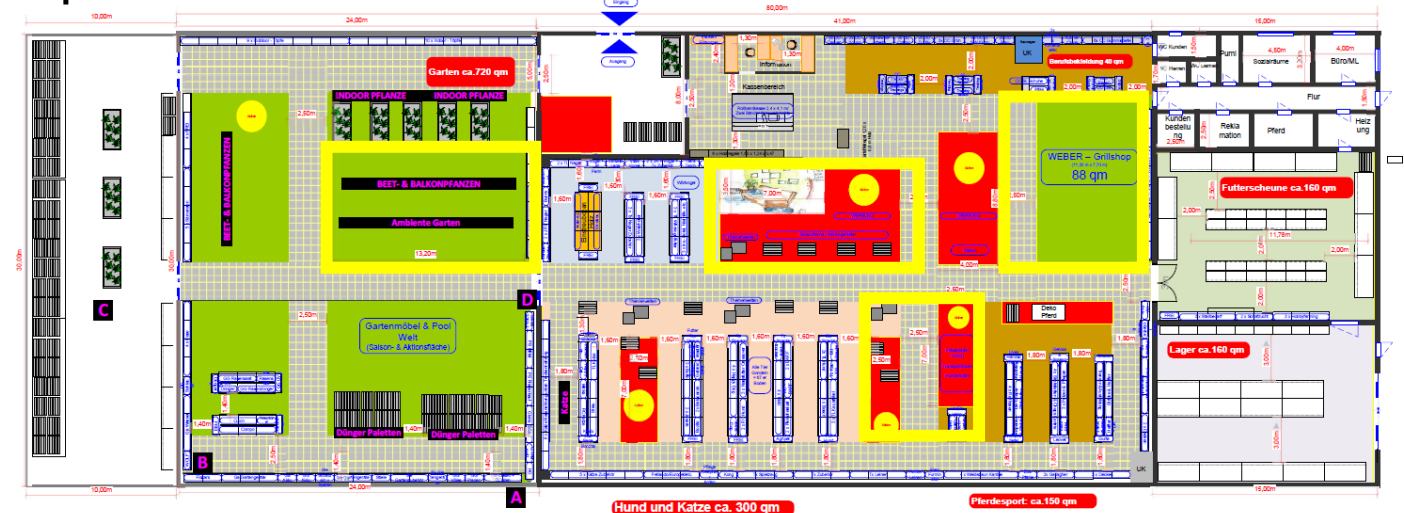
Planvorhaben

- Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich in folgende Teilbereiche auf:
 - 1.200 qm Warmhalle (inkl. Kasse, Eingang, Lounge-Bereiche)
 - 720 qm Kalthalle (Gartenbereich)
 - 270 qm Außenbereich (Gartenbereich)
 - 160 qm Futterscheune (Zoobedarf)
- Nach Empfehlung der cima wurde eine Arrondierung im Bestand zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen
- Reduzierung Angebot Bekleidung/Schuhe, Arrondierung bei Angeboten Gartenbedarf und Zoobedarf

Stand Dezember 2020



Geprüfter Stand Mai 2021



Ergebnisse der Vorhabenprüfung

Planvorhaben

Abteilung	Branchenname	VKF in qm	Bereich	Anteil an GVKF in %	Zentrenrelevanz
Kalthalle, "Pflanzenwelt" (720 qm)	Baummarktartikel, Gartenbedarf	250	KH, "Pflanzenwelt"	10,6	nz
	Möbel	20	Gartenmöbel	0,9	nz
	Pflanzen, Erden	450	KH, "Pflanzenwelt"	19,1	nz
Freifläche, außen (270 qm)	Pflanzen, Erden	270	Freifläche, außen	11,5	nz
Warmhalle (1.200 qm)	Baummarktartikel, Gartenbedarf	90	Eingang	3,8	nz
	Baummarktartikel, Gartenbedarf	60	Kasse	2,6	nz
	Zoobedarf	50	Kasse	2,1	nz
	Nahrungs- und Genussmittel	10	Kasse	0,4	z
	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	WH	0,2	z
	Zoobedarf	410	Kleintierbedarf	17,4	nz
	Oberbekleidung	35	Arbeitsschutzbekleidung	1,5	z
	Oberbekleidung	10	Freizeit und Outdoorbekleidung	0,4	z
	Schuhe	10	Freizeitschuhe	0,4	z
	Schuhe	20	Arbeitsschuhe	0,9	z
	Baummarktartikel, Gartenbedarf	90	Grill- und -zubehör	3,8	nz
	Spielwaren	5	ländl. Spielwaren	0,2	z
	Sportartikel	5	Angelsport	0,2	z
	Zoobedarf	20	Zoobedarf, bisher Angelsport	0,9	nz
	Sportartikel	130	Reitsport	5,5	z
	Zoobedarf	20	Präsentationsfläche Hund	0,9	nz
	Baummarktartikel, Gartenbedarf	10	Weidezaun	0,4	nz
	Zoobedarf	10	Großtierbedarf (Decken, etc.)	0,4	nz
	Baummarktartikel, Gartenbedarf	120	Aktionsflächen I+II, Lounge	5,1	nz
	Zoobedarf	90	Aktionsflächen I+II, Lounge	3,8	nz
Futterscheune (160 qm)	Zoobedarf	160	Futterscheune	6,8	nz

Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche liegt mit 230 qm bei 9,8%.

Das Vorhaben erfüllt so den gem. Integrationsgebot des LROP prüfrelevanten Anteil von weniger als 10 % zentrenrelevanter Randsortimenten bei nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Ergebnisse der Vorhabenprüfung

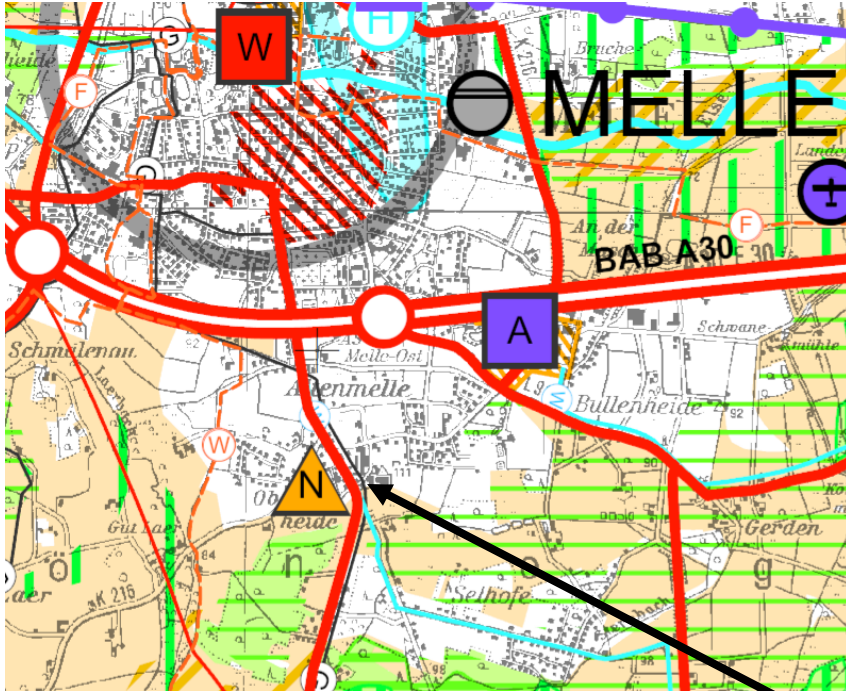
Planvorhaben

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur

CIMA Sortiment	Bestand		Planvorhaben		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	5	0,01	10	0,02	5	0,01
Aperiodischer Bedarf gesamt	585	1,21	2.340	3,08	1.755	1,87
Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	445	0,91	1.340	1,75	895	0,84
Zoobedarf	90	0,16	760	0,82	670	0,65
sonst. aperiodische Randsortimente	50	0,13	240	0,51	190	0,38
Gesamt	590	1,2	2.350	3,1	1.760	1,9
davon zentrenrelevante Sortimente	55	0,14	230	0,50	175	0,36

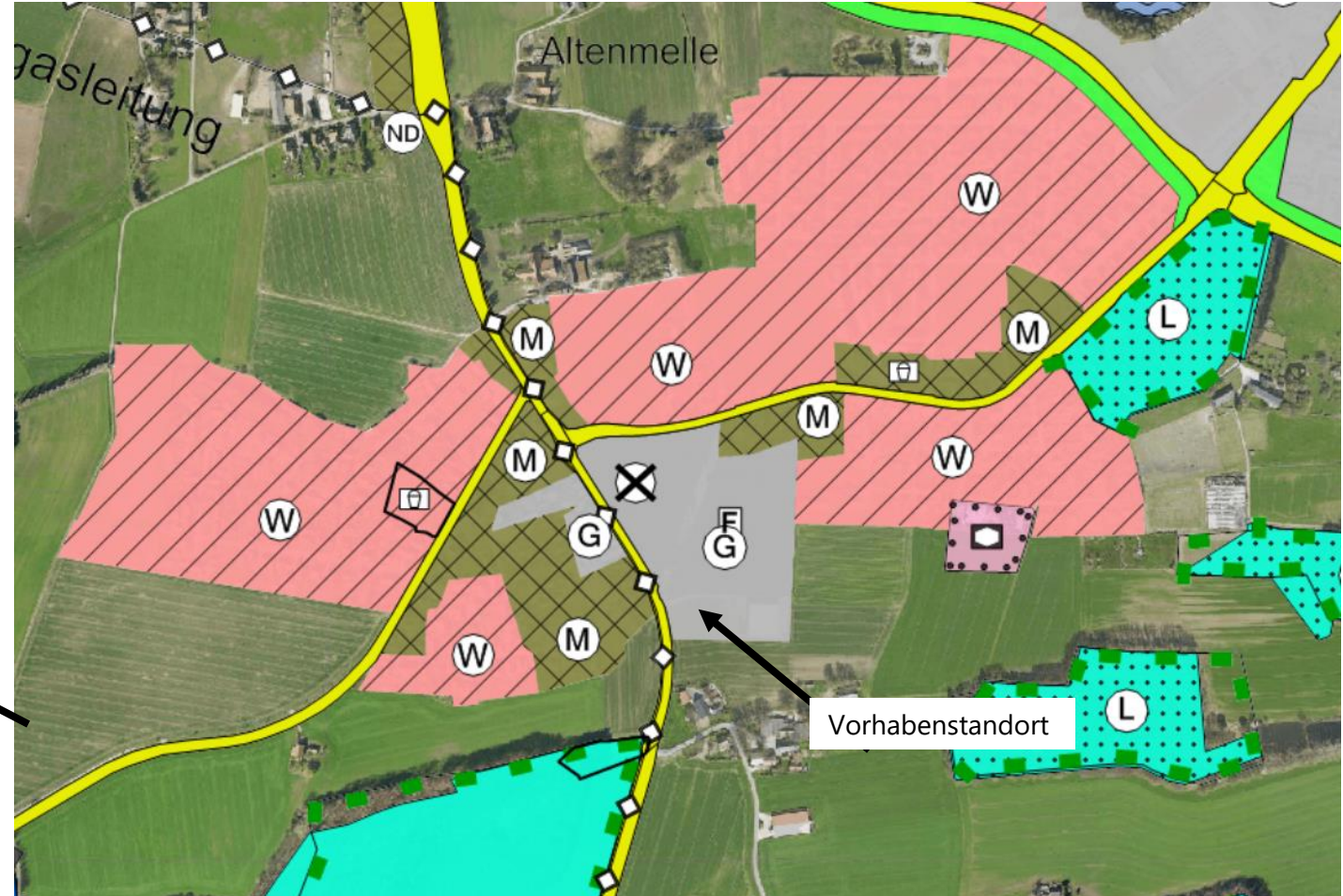
Planungsrechtliche Einordnung am Standort

Ausschnitt RROP Landkreis Melle



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis
Melle 2004 inkl. Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Melle



Quelle: Stadt Melle: <http://webgis.melle.info>

§ 34 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

§ 34 Abs. 5 BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Ein Bebauungsplan ist derzeit im Plangebiet nicht vorhanden. Der Vorhabenstandort grenzt nördlich an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Altenmelle an, der gem. § 34 BauGB planungsrechtlich eindeutig einzuordnen wäre.
- Der Vorhabenstandort liegt im zugehörigen Plangebiet gem. Flächennutzungsplan der Stadt Melle und ist dem heute gewerblich genutzten Lagebereich Schomäckerstraße zuzurechnen. Der Vorhabenstandort liegt weniger als 100 Meter entfernt und ist so planungsrechtlich gem. Flächennutzungsplan eingefasst. Daher ist es möglich, hier § 34 Abs. 4 BauGB für die planungsrechtliche Einordnung zugrundzulegen.
- Dessen ungeachtet würde die Rechtssicherheit des Vorhabens gegenüber anderweitigen Ansprüchen auf das Gebiet durch ein Bauleitplanverfahren gefestigt. Die raumordnerische Beurteilung erfolgte unter Bewertung des Planvorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt gemäß LROP. Ein derartiges Einzelhandelsgroßprojekt ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Sondergebiet zulässig.
- Dies würde zudem die Möglichkeit bieten, eine weitere Ansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten planungsrechtlich auszuschließen, da es sich um einen Standort im Meller Stadtgebiet handelt, der über den dynamischen Bestandsschutz hinaus nicht für weitere Einzelhandelsnutzungen vorgesehen ist.
- **Die cima empfiehlt aus den genannten Gründen grundsätzlich die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Nutzung „Bau- und Gartenfachmarkt“. Um nach Kosten/Nutzen-Abwägung dem planerischen Willen der Stadt Melle zu entsprechen, besteht gleichwohl die Möglichkeit im Zuge einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB eine Zulässigkeit in Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde zu erreichen.**

Abstimmungsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.350 qm. Die interkommunale Abstimmung erfolgt im Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Abstimmung zur baurechtlichen Einordnung des Planvorhabens.

Bei Einhaltung der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Bauleitplanung üblichen Information kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.



Beeinträchtungsverbot:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Im Gutachten wurde eine vertiefende Einzelfallprüfung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens vorgenommen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde für das Vorhaben untersucht, ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Die Umsatzumverteilungseffekte finden im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen statt (vgl. Folie 10). Auswirkungen von einzelnen Randsortimenten liegen absolut unter jeweils 0,05 Mio. € und sind so nicht zu beanstanden.

Ergebnisse der Vorhabenprüfung

Raumordnerische Prüfung

Umsatzumverteilungsprognose nach Hauptsortimenten

Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	13,7	0,76	
davon Hauptzentrum Innenstadt	0,8	***	***
STZ Bruchmühlen	0,0	***	***
STZ Buer	0,5	***	***
STZ Gesmold	0,0	***	***
STZ Neuenkirchen	0,1	***	***
STZ Riemsloh	0,0	***	***
STZ Wellingholzhausen	0,1	***	***
FMA Euer Heide	0,0	***	***
FMA Gerden	9,7	0,55	5,7
FMA Oldendorfer Straße	0,0	***	***
sonstiges Untersuchungsgebiet	2,5	0,12	4,8
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,08	

*** Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Der Wettbewerb in der Stadt Melle würde sich zwar erhöhen, es handelt sich aber um freien Wettbewerb zwischen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.



Zoobedarf	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	2,5	0,57	
davon Hauptzentrum Innenstadt	0,1	***	***
STZ Bruchmühlen	0,0	***	***
STZ Buer	0,1	***	***
STZ Gesmold	0,0	***	***
STZ Neuenkirchen	0,0	***	***
STZ Riemsloh	0,0	***	***
STZ Wellingholzhausen	0,0	***	***
FMA Euer Heide	0,0	***	***
FMA Gerden	1,6	0,40	25,0
FMA Oldendorfer Straße	0,1	***	***
sonstiges Untersuchungsgebiet	0,4	0,08	17,7
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,07	

Ergebnisse der Vorhabenprüfung

Raumordnerische Prüfung

Kongruenzgebot:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum **darf** das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 2)

„In einem Mittel- oder Oberzentrum **soll** das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 3)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 5). „Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 6)

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Melle sowie im zentralörtlichen Verflechtungsbereich sind somit im Sinne des Kongruenzgebotes dann anzunehmen, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – mehr als 30 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes des Planvorhabens von außerhalb des jeweiligen Kongruenzraums der Stadt Melle stammt. Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) als Grundsatz formuliert ist.

Es stammen 12 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraums der Stadt Melle. Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

	Ort der Kaufkraft-herkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden)	Stadt Melle	13,5	12	1,57	90
	sonstige Orte			0,17	10
	Summe	13,5		1,75	100
Zoobedarf	Stadt Melle	2,5	28	0,69	85
	sonstige Orte			0,12	15
	Summe	2,5		0,82	100
sonstige Randsortimente	Stadt Melle	158,2	0	0,47	88
	sonstige Orte			0,07	12
	Summe	158,2		0,53	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	Stadt Melle	174,2	2	2,74	88
	sonstige Orte			0,36	12
	Summe	174,2		3,10	100

Ergebnisse der Vorhabenprüfung

Raumordnerische Prüfung

Konzentrationsgebot:

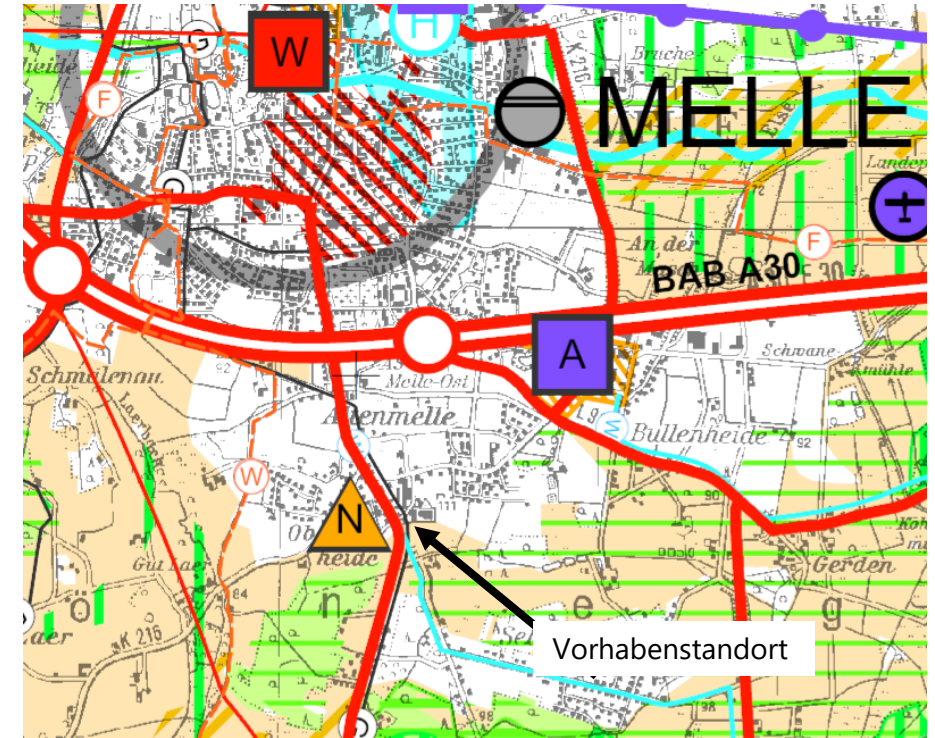
„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit nicht eindeutig im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle. Im RROP des Landkreises Osnabrück ist hierzu für den Zentralen Ort Melle eine festgelegte, räumliche Konkretisierung als Kreissymbol definiert (vgl. Abbildung).

Zur Klärung sollte eine Stellungnahme der Raumordnungsbehörden eingeholt werden, in der die Zugehörigkeit der Planvorhabenstandortes zum Zentralen Siedlungsgebiet formal-rechtlich festgestellt wird (vgl. Arbeitshilfe LROP Abs. 4.4).

Die cima geht davon aus, dass der Vorhabenstandort im Zuge der Vorhabenplanung in einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich überführt werden kann, da er sich in unmittelbaren siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit der Wohnbebauung des Ortsteils Altenmelle befindet und verkehrlich gut erreichbar ist.

Wenn formal-rechtlich festgestellt wird, dass das Vorhaben im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle liegt, kann das Konzentrationsgebot eingehalten werden.



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Melle 2004
inkl. Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Integrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt [...]“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz 1, a)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort.

Eine Anpassung der angebotenen Sortimentsstruktur wurde vorgenommen, um die gem. Meller Sortimentsliste als zentrenrelevant festgelegten Sortimente (bspw. Bekleidung, Schuhe, (Reit-, Angel-, Jagd-) Sportartikel) gegenüber nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu reduzieren.

Das Integrationsgebot kann unter Berücksichtigung der hier geprüften Sortimentsstruktur und der Empfehlung der cima zur Fortschreibung der Meller Sortimentsliste somit erfüllt werden, da der Flächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenfachmarktes weniger als 10 % beträgt.

Analog zu den Ausführungen zum Konzentrationsgebot ist formal-rechtlich zu bestätigen, dass der Planvorhabenstandort im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Melle liegt.

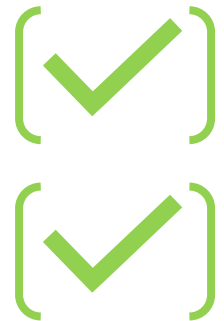
Das Planvorhaben entspricht den folgenden Vorgaben der Raumordnung gem. LROP:

- **Beeinträchtigungsverbot** (LROP 2.3, Ziffer 08): **Erfüllt**, keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen (§11 Abs.3 BauNVO) auf Zentrale Versorgungsbereiche im Sortiment Baummarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden) sowie im Sortiment Zoobedarf, Auswirkungen in zentrenrelevanten Teilsortimenten deutlich unterhalb der Nachweisgrenze von 0,05 Mio. €.
- **Kongruenzgebot** (LROP 2.3, Ziff.03) **Erfüllt**, weniger als 30 % Umsatzherkunft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes der Stadt Melle (12 %).
- **Abstimmungsgebot** (LROP 2.3, Ziff.07, Satz 1): **Kann erfüllt werden**.



Die folgenden Vorgaben sind abhängig von der Klärung bzgl. der Lage des Planvorhabenstandortes im zentralen Siedlungsgebiet und der baurechtl. Einordnung:

- **Konzentrationsgebot: Kann erfüllt werden**; Lage im zentralen Siedlungsgebiet ist zu klären. Das Plangebiet ist gem. Flächennutzungsplan der Stadt Melle bereits eingefasst.
- **Integrationsgebot** (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 05): **Kann erfüllt werden**; nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, nicht mehr als 10 % zentrenrelevante Randsortimente, Lage im zentralen Siedlungsgebiet ist zu klären.



Die cima kann die Umsetzung des Vorhabens nach aktuellem Planungsstand aus dem Mai 2021 empfehlen.