

Gemeinde Salzbergen
Franz-Schratz-Straße 12
48499 Salzbergen

Abteilung:

Raumordnung, Städtebau und
Klimaschutz

Ansprechpartner:

Herr Dr. Kühne

Gebäude:

Flügel/Zi.-Nr.

Kreishaus I

B 526, OG

Telefon-Vermittlung 05931 44-0
Telefax 05931 44-391526

Internet: <http://www.emsland.de>
E-Mail: florian.kuehne@emsland.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:
10.06.2022

Mein Zeichen:
Kü

Durchwahl:
05931 44-1526

Meppen
Datum:

5/7/2022

Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Neubau und Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte und zweier Fachgeschäfte in der Gemeinde Salzbergen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie haben mich mit Schreiben vom 10. Juni 2022 über die geplante Erweiterung und den Neubau zweier Lebensmittelmärkte (Aldi und Combi) sowie die Ansiedlung zweier Geschäfte (Takko und Tedi) in der Gemeinde Salzbergen informiert und eine raumordnerische Beurteilung beantragt. Den Unterlagen beigelegt war auch eine Auswirkungsanalyse der GMA Köln vom 7. Juni 2022 und das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Salzbergen vom 3. März 2016.

Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll von 800 auf 1.100 qm Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden, der Combi-Verbrauchermarkt von 1.460 auf 1.540 qm VKF. Hinzu kommen Takko mit 370 qm VKF und Tedi mit 650 VKF.

Aufgrund der beabsichtigten Größenordnung ist eine raumordnerische Beurteilung erforderlich. Zur Vorbereitung der raumordnerischen Stellungnahme und Beurteilung habe ich die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, den Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland, den Landkreis Grafschaft Bentheim, die Samtgemeinden Schüttorf und Spelle, die Gemeinde Emsbüren sowie die Stadt Rheine beteiligt.

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim:

Die Zulässigkeit der Erweiterungs- bzw. Neubauvorhaben in der Gemeinde Salzbergen ist auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und der gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben werden eingehalten. Den Ausführungen des Gutachters, dass durch die geplanten Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Salzbergen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden, wird gefolgt.

Hausadresse:
Kreishaus I, Ordenniederung 1, 49716 Meppen

Sprechzeiten:
Mo. - Do. 08:30-12:30 Uhr u. 14:30-16:00 Uhr
Fr. 08:30-13:00 Uhr
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:
Sparkasse Emsland
EVB Meppen
Postbank Hannover

IBAN: DE39 2665 0001 0000 0013 39, BIC: NOLADE21EMS
IBAN: DE67 2666 1494 0120 0500 00, BIC: GENODEF1MEP
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06, BIC: PBNKDEFF250



Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland:

Dem Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit wird nicht entgegengetreten. Eine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen durch Erweiterung der beiden Bestandsbetriebe, aber auch durch die Ansiedlung der neuen Betriebe, wird nicht erwartet.

Die übrigen Beteiligten haben keine Rückmeldung abgegeben bzw. keine Bedenken geäußert.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LRÖP) 2017 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RRÖP) 2010 erfordert die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen und überregionalen Rahmen (Abstimmungsgebot). Gemäß Kongruenzgebot müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Sofern der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb eines Zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Demnach ist ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn

- Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen und
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Die Gemeinde Salzbergen ist im RRÖP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen und der eingegangenen Stellungnahmen stelle ich fest, dass die Erweiterung und der Neubau zweier Lebensmittelmärkte (Aldi und Combi) sowie die Ansiedlung zweier Fachgeschäfte (Takko und Tedi) mit den vorgenannten Verkaufsflächen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Salzbergen, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Salzbergens vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen Überprüfung zugrundeliegenden Verkaufsflächen eingehalten werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Dr. Florian Kühne