

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.
Delmegarten 9 · 27749 Delmenhorst

Stadt Bassum
Herrn Kreienhop
Alte Poststraße 14
27211 Bassum

per E-Mail

Geschäftsstelle

Delmegarten 9 · 27749 Delmenhorst
Telefon: 04221 98124-0
www.kommunalverbund.de

Geschäftsführerin	Susanne Krebser
Vorsitzende	Suse Laue, Syke
stellv. Vorsitzender	Dr. Andreas Bovenschulte, Bremen
Schatzmeister	Torsten Rohde, Osterholz-Scharmbeck
Amtsgericht Oldb.	VR140301

IMAGE- Verfahren – Standortverlagerung und Erweiterung BBM Bau- und Gartenmarkt in Bassum

Delmenhorst, 16. September 2020

Jutta Diekmann · Telefon 04221 98124-20 · diekmann@kommunalverbund.de

Sehr geehrter Herr Kreienhop,

Sie haben uns am 04.07.2019 die Planungen zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des BBM Bau- und Gartenmarktes (Altstandort: Sonderstandort Industriestraße) an die Bremer Straße am nördlichen Ortsrand Bassums gemeldet. Die Erweiterung beinhaltet auch einen Backshop mit Sitzplätzen im Vorkassenbereich. Die zunächst geplante Gesamtverkaufsfläche (8.000 qm) wurde im Verlauf des Moderationsverfahrens reduziert.

Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt 6.700 qm (aktualisierte Fassung des Verträglichkeitsgutachtens, CIMA, Hannover, Stand Juli 2020).

Der Angebotsschwerpunkt umfasst:

- Baummarktartikel 4.200 qm Verkaufsfläche, bisher 2.595 qm
- Pflanzen 800 qm Verkaufsfläche, bisher 0 qm

Als nicht zentrenrelevante Sortimente sind vorgesehen:

- Bad- und Gartenmöbel 700 qm Verkaufsfläche, bisher 230 qm
- Kfz-Zubehör 200 qm Verkaufsfläche, bisher 65 qm

Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind geplant:

- Lampen, Leuchten 250 qm Verkaufsfläche, bisher 190 qm
- Fahrräder, Fahrradzubehör ..60 qm Verkaufsfläche, bisher 80 qm
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat 500 qm Verkaufsfläche, bisher 550 qm
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen 100 qm Verkaufsfläche, bisher 0 qm
- Heimtextilien 100 qm Verkaufsfläche, bisher 50 qm
- Campingartikel 150 qm Verkaufsfläche, bisher 0 qm
- Nahrungs- und Genussmittel ..30 qm Verkaufsfläche, bisher 15 qm
- Arbeitsbekleidung ..70 qm Verkaufsfläche, bisher 0 qm



- Arbeitsschuhe ..30 qm Verkaufsfläche, bisher 0 qm

Die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente sollen insgesamt auf eine maximale Ausschöpfung von 800 qm Verkaufsfläche begrenzt werden.

Für den Standort plant die Stadt die Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am Altstandort umfasst der BBM Baumarkt 3.850 qm Gesamtverkaufsfläche. Die Planungen sehen somit eine Erweiterung um 2.850 qm Verkaufsfläche vor.

Laut Planungsunterlagen wird das Angebot des BBM um folgende Sortimente erweitert: Pflanzen, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Campingartikel, Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe. Das Sortiment Spielwaren entfällt. Bis auf die Sortimente Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat sowie Fahrräder/ Fahrradzubehör werden die Verkaufsflächen aller Sortimente erweitert oder neu hinzugenommen.

Erstbewertung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, somit gemäß Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) um ein nicht zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt.

Der Vorhabenstandort liegt gemäß RZEHK an einem regional abzustimmenden Einzelhandelsstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets (vgl. RZEHK, Kap. 3.2.2, S. 15).

Die Aufgreifschwelle von 2.500 qm Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente (Grundzentrum > 10.000 Einwohner) sowie die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche werden überschritten. Aus diesen Gründen führt der Kommunalverbund eine Zweitbewertung durch.

Zweitbewertung

Im Grundzentrum hat ein Bau- und Gartenmarkt die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet mit Sortimentsgruppen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs (vgl. RZEHK, S 14).

1. Dimension Gesamtverkaufsfläche

Die geplante Verkaufsfläche des BBM Bau- und Gartenmarktes ist gerade noch mit der Nachfrage der Einwohner eines Grundzentrums mit rund 16.000 Einwohnern vereinbar. Zumal Kunden nicht ausschließlich nur einen Baumarkt nutzen und der Anteil des Online-Handels auch in dieser Branche zunimmt. Die Versorgungsfunktion mittels großer Fachmärkte liegt grundsätzlich bei den Mittelzentren. Dies kommt zum Ausdruck in den Berechnungen zur Prüfung des Kongruenzgebotes. Die Flächenproduktivität wurde bereits relativ niedrig angesetzt (vgl. CIMA, Juli 2020, S. 13 und S. 21).

Die Ergebnisse für die Umsatzanteile aus der Stadt Bassum liegen laut Verträglichkeitsgutachten bei über 70 %, wenn auch überwiegend knapp darüber (ebd., S. 28-31). bereits

2. zentrenrelevante Randsortimente

Der Anteil des Umsatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten wird auf rund 20 % projiziert unter Annahme von 7,0 Mio. Euro Gesamtumsatz abzüglich der projizierten Umsätze der

Kernsortimente (4,8 Mio. Euro, 69 %) und nicht zentrenrelevanten Sortimente (0,8 Mio. Euro, 11 %) (vgl. ebd., S. 21). Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente gemäß RZEHK liegt bei 16 % (ca. 1,2 Mio. Euro, worst-case) (vgl. ebd.).

Die Zentralität des Sortiments "Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat" liegt in Bassum bereits sehr hoch (über 200 %, vgl. CIMA, Kommunales Einzelhandelskonzept 2015, S. 32. Darin enthalten sind Anteile von 550 qm Verkaufsfläche im bestehenden BBM Baumarkt.).

Die geplante Struktur der zentrenrelevanten Sortimente ermöglicht es, die Sortimentsstruktur anlassbezogen und jahreszeitlich anzupassen und Angebotsschwerpunkte neben dem Kernsortiment zu bilden, z.B. große weihnachtliche Verkaufsausstellungen oder Garten- und Freizeitausstellungen, z.B. größere Fachabteilungen Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat oder Haus- und Heimtextilien.

Insgesamt steigt der Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente von 385 qm auf 670 qm/ 800 qm Verkaufsfläche. In den vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben sind keine Aussagen enthalten, inwieweit die Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich mit dem Ziel "Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs" vereinbar ist, zumal auch die Einzelhandelsbetriebe im Ortskern Potenziale für zentrenrelevante Randsortimente und einen attraktiven Branchenmix benötigen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten daher in der Sortimentsbreite begrenzt und wie baurechtlich vorgesehen, durch detailliertere Festsetzungen den Kernsortimenten in Umfang, Gewichtung und Umsatzanteil zu- und untergeordnet werden.

Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zum Bau- und Gartenmarkt stehen. Sie müssen dem Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes inhaltlich und räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein.

Beispielsweise sind Geschirr, Töpfe, elektrische Haushaltsgeräte oder Freizeitkleidung keine Randsortimente, die im funktionalen Zusammenhang zum Bau- und Gartenmarkt stehen.

3. Unterschiedliche Einordnungen der zentrenrelevanten Sortimente in der Bassumer Sortimentsliste und der regionalen Sortimentsliste

Die Sortimente "Lampen, Leuchten" und "Fahrräder, Fahrradzubehör" werden im kommunalen Einzelhandelskonzept als zentrenrelevant, in der regionalen Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

Die Stadt Bassum beabsichtigt, vorhabenbezogen von ihrer kommunalen Sortimentsliste abzuweichen und für die Beurteilung des Vorhabens die regionale Sortimentsliste zugrunde zu legen. In der raumordnerischen und städtebaulichen Bewertung lässt sich die Zulässigkeit eines größeren zentrenrelevanten Randsortiments in Bezug auf die jeweilige kommunale Sortimentsliste nicht aus der regionalen Sortimentsliste ableiten. Die regionale Sortimentsliste kann nicht als Bewertungsgrundlage für eine solche Abweichung genutzt werden. Dies entspricht nicht den Zielen und Inhalten des Raumplanerischen Vertrags zum RZEHK¹.

¹ Die Bewertung der Zulässigkeit eines größeren zentrenrelevanten Randsortiments gemäß der kommunalen Sortimentsliste ist Aufgabe der Raumordnung auf Grundlage raumordnerischer Vorgaben. Die Auswirkungen eines größeren Randsortiments auf den eigenen zentralen Versorgungsbereich sind Teil der Abwägung in der Bauleitplanung.

Die regionale Sortimentsliste ist maßgeblich für die regionale Bewertung im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens und dient als regionale städtebauliche Grundlage für den Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereiche.

Im RZEHK werden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 %, höchstens jedoch 800 qm der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Regionalverträglichkeit der regional zentrenrelevanten Randsortimente laut geplanter Sortimentsstruktur ist im Verträglichkeitsgutachten belegt.

4. Nachnutzung Altstandort Industriestraße

Der Altstandort ist im kommunalen Einzelhandelskonzept als "Sonderstandort Industriestraße" eingeordnet mit dem Ziel, an diesem Standort großflächigen Einzelhandel zu bündeln. Für die Nachnutzung wird im Gutachten ein Mitbewerber im Bau- und Gartenmarktsektor von den Gutachtern ausgeschlossen.

Ergebnis und Empfehlung

In Abstimmung mit dem Landkreis Diepholz und der IHK Hannover ist das Vorhaben "Standortverlagerung und Erweiterung BBM Bau- und Gartenmarkt in Bassum" mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar und der Vorhabenstandort regional abgestimmt, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Das Vorhaben wird entsprechend den Inhalten des Moderationsverfahrens detailliert im Bebauungsplan festgesetzt.
- Zur Zulässigkeit der Randsortimente werden die Festsetzungen um einen Hinweis auf die Zu- und Unterordnung in Umfang, Gewichtung und Umsatzanteil aufgenommen.

Wir bitten Sie, die Empfehlung zum Vorhaben in das weitere Verfahren und in die Beratung Ihrer Gremien einzubringen und uns über das Ergebnis Ihrer Beratung und den weiteren Verlauf des Verfahrens zu unterrichten.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Umnutzung (Bauantrag) oder die Überplanung des Altstandorts im Rahmen des Moderationsverfahrens meldepflichtig sind.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Jutta Diekmann
Projektmanagerin

Verteiler:

- Frau Scharninghausen, Landkreis Diepholz
- Herr Janßen, Industrie- und Handelskammer Hannover
- Herr Schneider, Stadt Syke
- Herr Gelhaus, Stadt Twistringen
- Herr Hüfner, Samtgemeinde Harpstedt
- Frau Vianden, Landkreis Oldenburg