

Absender	Bedenken und Anregungen	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für den Flecken Bruchhausen-Vilsen (Entwurfsstand: 28.03.2018)
Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.		
1.1	<p>Die Gutachter ermitteln in der Analyse eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Samtgemeinde (EHK, S. 21), auch aufgrund erheblicher Zuflüsse von Nachbarkommunen (vgl. u. a. Kundenherkunft, ebd., S. 30). Die Ausstattung des Ortskern wird qualitativ und quantitativ positiv bewertet, die räumliche Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde als angemessen (ebd., S. 34).</p> <p>In der Analyse kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass absatzwirtschaftlich für die Samtgemeinde</p>	<p>Grundsätzlich liefert der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen einen ersten Anhaltswert und keine Demarkationslinie für künftige städtebaulich begründete Standortentscheidungen. Dies wird im Einzelhandelskonzept nachvollziehbar erörtert (siehe u.a. S. 36-37).</p> <p>Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem</p>

	<p>bis 2028 lediglich in begrenztem Maß Entwicklungsperspektiven bestehen (dimensioniert in der Größenordnung Arrondierungsspielräume/Fachgeschäft bzw. kleiner Fachmarkt, vgl. EHK, S. 45). Somit bestehen laut EHK bis 2028 insgesamt kaum quantitative Ansiedlungspotenziale und keine quantitativen Ansiedlungspotenziale für großflächige Betriebe.</p> <p>Die Zielsetzungen und Leitlinien des EHK formulieren für die Positivstandorte zentraler Versorgungsbereich (ZVB), Sonderstandort am Bahnhof und Nahversorgungsstandorte teils erhebliche Entwicklungspotenziale im Standortkonzept. Ferner werden für das sonstige Gemeindegebiet Entwicklungspotenziale, auch im großflächigen Bereich (vgl. EHK, 80f), vorgesehen und eine räumliche Entwicklung von Potenzialflächen außerhalb des ZVB (vgl. EHK, S. 60) nicht ausgeschlossen. Dies steht im Widerspruch zu den Analyseergebnissen. Die Zielsetzungen und Leitlinien des EHK nehmen keinen ausreichenden Bezug auf die Ergebnisse der Markt-</p>	<p>räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.</p> <p>In diesem Kontext definiert das EHK als in erster Linie räumliches Steuerungskonzept die notwendigen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien (u. a. ZVB, Sonderstandort). Das Zentren- und Standortkonzept sowie die Ansiedlungsleitsätze sind - im Verbund mit der Sortimentsliste - somit insbesondere als räumliches und funktionales Steuerungsinstrument zu verstehen.</p> <p>Die Zielsetzungen und Leitlinien des EHK für die Positivstandorte zentraler Versorgungsbereich (ZVB), Sonderstandort am Bahnhof und Nahversorgungsstandorte formulieren keine - der Analyseergebnisse entgegenstehenden - zusätzlichen (quantitativen) Ansiedlungspotenziale, sondern dienen vielmehr der</p>
--	---	--

	<p>und Standortanalyse (EHK, S. 18ff). Die in der Markt- und Standortanalyse ermittelte hohe Zentralität verdeutlicht, dass größere Einzelhandelsansiedlungen Umverteilungen außerhalb oder innerhalb der Samtgemeinde bewirken werden. Die Samtgemeinde hat keine Versorgungsfunktion für Nachbarkommunen. Zusätzliche Ansiedlungspotenziale gefährden zudem die Möglichkeiten zur Optimierung des bestehenden Einzelhandels. Durch die insgesamt sehr umfangreichen räumlichen und quantitativen Entwicklungspotenziale werden die gewünschte Steuerungswirkung des EHK und die qualitative Weiterentwicklung der Positivstandorte im Flecken und in der Samtgemeinde gefährdet.</p> <p>Wir regen daher an, im EHK die räumlichen und quantitativen Entwicklungspotenziale in den Zielsetzungen (Zielsetzungen und Begründung, EHK, S. 59, 60, 68) und Leitlinien (Leitsätze und Begründung, EHK, S. 79-81) ausdrücklich zu beschränken.</p>	<p>Aussage zur konzeptionell empfohlenen Zulässigkeit bestimmter Formen des Einzelhandels an gewissen Standortbereichen (u. a. ZVB unterteilt nach definierten Lagebereichen, Sonderstandort)</p> <p>Im Kontext der Ausweisung der potenziellen Entwicklungsfläche im Annex der ZVB wird im Rahmen des Konzeptes deutlich gemacht, dass aktuell keine besondere Erfordernis zur Entwicklung der Fläche erkennbar ist. Im Falle von künftigen Entwicklungsvorstellungen ist u. a. der Beitrag zur Zentrenentwicklung zu prüfen sowie eine verträgliche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung für die verschiedenen Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches herzuleiten (siehe S. 62).</p> <p>Dem Hinweis wird insofern in Teilen gefolgt, dass im Einzelhandelskonzept deutlicher hervorgehoben wird, dass die Entwicklung der dargestellten Potenzialfläche aufgrund derzeit mangelnder Potenziale und der schwierigen Anbindung an den ZVB deutlich nachrangige Priorität gegenüber Entwicklungen innerhalb des ZVB genießen soll. Zudem wird im EHK darauf hinge-</p>
--	--	--

		<p>weisen, dass eine derzeit nicht absehbare Entwicklung zudem zwingend eine Anpassung des ZVB und somit des EHK voraussetzt und damit auch eine erneute Beteiligung des Kommunalverbundes erforderlich wäre. Zudem ist die Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben im Zuge eines Planverfahrens abzuprüfen (siehe. S. 62).</p> <p>Die Ansiedlungsleitsätze werden zudem im EHK nochmals etwas klarer formuliert. Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass eine großflächige Entwicklung außerhalb der ZVB derzeit nicht erforderlich ist. Die grundsätzliche Option einer solchen Entwicklung soll das Konzept jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden, um flexibel auf künftige Anforderungen der Einzelhandels- und Standortentwicklung reagieren zu können (siehe. S. 79).</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>
1.2	Ferner empfehlen wir, dass für die Umsetzung in der Bauleitplanung für größere Einzelhandelansiedlungen	Die Ansiedlungsleitsätze I und II werden im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme um den Hinweis

	<p>im EHK generell eine Einzelfallprüfung vorgesehen wird, unter besonderer Berücksichtigung und Abstimmung möglicher städtebaulicher, raumordnerischer und raumplanerischer Auswirkungen.</p>	<p>der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit ergänzt (siehe S. 79-80).</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>
<p>1.3</p>	<p>Weitere Detail- und redaktionelle Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 21, 2. Abs.: Die Verkaufsflächenausstattung der Samtgemeinde liegt bei rd. 2,3 qm Verkaufsfläche/Einwohner und liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,51 qm. Wir regen an, den Begriff „leicht“ zu streichen. • S. 21, 3. Abs.: Der Begriff „Mehrzahl“ bei einem Anteil von 25 % passt nicht. Der Begriff „Ortskern Vilsen“ ist nicht sofort verständlich. Ein Verweis auf die Abb. 6 wäre hilfreich. • S. 29, Kapitel „Einzelhandelsrelevante Kaufkraft“: Zu den im 1. Abs. genannten Zahlenangaben fehlt eine Jahresangabe. • S. 65 f; S 80 f: Die Bezeichnung „zentren- und nahversorgungsrelevant“ ist unklar (evtl. ist „nahversorgungsrelevant“ gemeint?). 	<p>Die Detail- und redaktionelle Anmerkungen werden im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme entsprechend berücksichtigt und finden somit Berücksichtigung im vorliegenden Einzelhandelskonzept.</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p>

STADT+HANDEL

	<ul style="list-style-type: none"> • S. 66, Kapitel 6.4, 1. Satz: Die ergänzenden Standortbereiche sind keine Bestandteile des zentralen Versorgungsbereichs (evtl. ist der „Ortskern“ gemeint?). • S. 67, Kapitel 6.4.2, 1. Absatz: Sinn des Nebensatzes (... , wobei ...) unverständlich (evtl. streichen?). • S. 69, Abbildung, Bezeichnung der Sonderstandorte: Es handelt sich um zwei voneinander räumlich getrennte Standorte. Wir regen an, die jeden Standort zu benennen, um eindeutige Aussagen zuordnen zu können (z.B. Sonderstandort am Bahnhof Nord und Süd). 	
1.4	<p>Weitere Detail- und redaktionelle Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 65 f; S 80 f: Die Bezeichnung „zentren- und nahversorgungsrelevant“ ist unklar (evtl. ist „nahversorgungsrelevant“ gemeint?). 	<p>Die Bezeichnung umfasst solche Sortimente, die nahversorgungsrelevant und gleichzeitig auch zentrenrelevant sind.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>