

INSTARA  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Frau Susanne Thein  
Vahrer Straße 180  
28309 Bremen

Hamburg, 18. Oktober 2017

**Gemeinde Lilienthal - B-Plan 132 "Edeka-Center", Neubau eines Edeka-Marktes  
Standort-, Markt und Wirkungsanalyse vom 10. Juni 2015 der bulwiengesa AG**

Sehr geehrte Frau Thein,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom gestrigen Tage bestätige ich Ihnen gern, dass die in unserem Gutachten vorgenommenen Zielprüfungen gem. Kap. 2.3 LROP "Großflächiger Einzelhandel" seinerzeit zwar vor dem Hintergrund des damals noch geltenden LROP 2008 (bzw. übernommen in das RROP 2011 für den LK Osterholz) vorgenommen worden sind, inhaltlich jedoch auch nach Inkrafttreten der Fortschreibung 2017 weiterhin Bestand haben. Eine Anpassung an das LROP wäre in diesem Fall rein nachrichtlich und erfordert unseres Erachtens keine erneute Begutachtung.

Konkret haben sich die für das Vorhaben geprüften Ziele

- Konzentrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Zif. 04)
- Integrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Zif. 05)
- Beeinträchtungsverbot (LROP Kap. 2.3 Zif. 08)
- Kongruenzgebot grundzentral (LROP Kap. 2.3 Zif. 03)

ihrem Wesen nach und soweit sie auf das Vorhaben anwendbar sind nicht grundlegend verändert.

Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68

Eschersheimer Landstr. 10  
60322 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60  
Fax +49 69 75 61 467-69

Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
UST-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B



Member of plan 4 21

Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Tel. +49 40 42 32 22-0  
Fax +49 40 42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
Tel. +49 89 23 23 76-0  
Fax +49 89 23 23 76-76

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Hartmut Bulwien  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München  
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058



Member of GCSC e.V.



Im Einzelnen:

■ Regionales Raumordnungsprogramm A-2.2-03, S.7:

*"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**)."*

Gleichbedeutend mit Zif. 04 LROP 2017

■ Regionales Raumordnungsprogramm A-2.2-04, S.7:

*"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein."*

Gleichbedeutend mit Zif. 05 LROP 2017

Prüfergebnis:

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal als auch innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches des Ortszentrums (lt. REZK Region Bremen 1. Fortschreibung 2014) und dem Zentralen Versorgungsbereich/Ergänzungsbereich des EHK 2020 Lilienthals. Das Vorhaben inkl. des nördlichen Teilgrundstücks befindet sich somit in integrierter Lage im Sinne des RROP Osterholz 2011.

✓ Konzentrations- und Integrationsgebot sind am Vorhabenstandort erfüllt.

■ Regionales Raumordnungsprogramm A-2.2-07, S.8:

*"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**)."*

Gleichbedeutend mit Zif. 08 LROP 2017

Die Auswirkungen des Vorhabens sind durch das damalige bulwiengesa-Gutachten ermittelt und bewertet worden.

Prüfergebnis:

Für das Einzugsgebiet des Vorhabens wurde eine zukünftige stabile Nachfrageentwicklung im Kernsortiment Periodischer Bedarf nachgewiesen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen liegen für sämtliche betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche sowie das umgebende Nahversorgungsnetz in einem gut verträglichen Bereich. Städtebauliche Risiken sind insoweit nicht zu erwarten.

✓ Ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Beeinträchtungsverbot wird nicht verletzt.

■ Regionales Raumordnungsprogramm A-2.2-02, S.7:

*"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur."*

Das Kongruenzgebot ist im LROP 2017 neu gefasst worden, anzuwenden ist hier das "**Kongruenzgebot grundzentral**" gem. Zif. 03 LROP 2017.

*"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten"*

In Kap. 2.2/Zif. 03/Sätze 8 und 9 ist ausgeführt:

*"Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen."*

Eine "wesentliche Überschreitung" ist gem. Begründung des LROP wie folgt operationalisiert:

*"Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes von Räumen außerhalb des jeweiligen Verflechtungsbereiches erzielt wird."*

Prüfergebnis:

Der grundzentrale Kongruenzraum der Einheitsgemeinde Lilienthal ist das Gemeindegebiet. Weitere Grundzentren außer dem Kernort sind in Lilienthal nicht ausgewiesen.

Das 2015er Gutachten der bulwiengesa AG operationalisierte gemäß den Vorgaben des RROP bereits das Lilienthaler Gemeindegebiet als grundzentralen Verflechtungsraum und prüfte insoweit auch das zur damaligen Zeit gemäß obergerichtlicher Rechtsprechung als raumordnerischen Grundsatz eingestufte Kongruenzgebot. Die Untersuchung ergab, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens das Gemeindegebiet nicht wesentlich überschreiten wird.

Im Untersuchungsergebnis heißt es:

*"Das Projektvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot. Es erwirtschaftet rd. 12 % seines Umsatz mit Kunden, die ihren Hauptwohnsitz außerhalb des Gemeindegebietes haben und liegt damit innerhalb einer im LROP vorgegebenen Toleranzquote von rd. 30 %."*

- ✓ Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden nach damaligen wie auch heutigen Maßstäben eingehalten.

Sehr geehrte Frau Thein, wir hoffen, die Unklarheiten damit beseitigt zu haben. Sollten Sie noch Fragen haben, rufen Sie uns gern an.

Mit freundlichen Grüßen

bulwiengesa AG



Andreas Gustafsson  
Bereichsleiter