

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2021/201**

freigegeben am **25.11.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 17.11.2021**

### **Ansiedlung eines Edeka Verbrauchermarkts an der Kleibroker Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.02.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Planungen zur Ansiedlung eines Edeka-Markts, Rastede, Kleibroker Straße 10, werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur Entscheidungsfindung - insbesondere aus raumordnerischer Sicht zur Steuerung des Einzelhandels - wird die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie Gutachten ein Beteiligungsverfahren ausgesuchter Träger öffentlicher Belange (u.a. Landkreis Ammerland-Regionalplanung, IHK) einzuleiten.
3. Die Entscheidung zur Ansiedlung eines Edeka-Markts an der Kleibroker Straße 10 und der daraus resultierenden erforderlichen Bauleitplanverfahren wird bis zur Vorlage der Ergebnisse aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zurückgestellt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Dagmar und Verena Büter GbR (Investor) hat mit Schreiben vom 29.09.2021 einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 - Rastede für die Errichtung eines Edeka-Markts an der Kleibroker Straße 10 gestellt.

Zurzeit ist das Grundstück gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 60 als Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen (Anlage 1). Grundsätzlich wäre in einem Mischgebiet die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Laut der vorliegenden Unterlage plant der Investor die Errichtung eines Edeka-Markts mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei, der grundsätzlich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht genehmigungsfähig wäre, sodass eine Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) erforderlich wäre. Nach dem regionalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede befindet sich das Grundstück in einer Erweiterungsfläche, die als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen definiert werden kann (Anlage 1).

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erforderlich sein, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) herbeizuführen. Dabei sind die nachteiligen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Rein wirtschaftliche Gesichtspunkte, auch die des Wettbewerbs und der Berufsausübung, sind dabei ausgeschlossen. Insgesamt wird durch diese Vorgehensweise (Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung) die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes völlig wettbewerbsneutral betrachtet. Schlussendlich hätten wesentliche Auswirkungen auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes daher zunächst nur der Verstoß gegen raumordnerische Planfestsetzungen aus der Landesplanung, Regionalplanung beziehungsweise eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Selbstverständlich sind im weiteren Verfahren der Bauleitplanung auch weitere Aspekte wie Lärm, Erschließung etc. noch zu prüfen. Letztendlich ist aber die Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausschlaggebend dafür, ob überhaupt ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann.

Grundlage für diese Prüfung ist das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, das regionale Einzelhandelskonzept (REHK) Ammerland 2010 sowie das Einzelhandelskonzept (EHK) 2015 der Gemeinde Rastede.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Investor in konkretere Planungen eingestiegen und hat neben städtebaulichen Vorstellungen hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes (Anlage 2) auch ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) für die geplante Ansiedlung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch die CIMA Beratung + Management GmbH (Anlage 3) erstellen lassen, da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschreitet und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Rastede hat.

Der Investor hat zwei Verträglichkeitsgutachten erstellen lassen, die sich zum einen mit der Ansiedlung eines Edeka-Markts am Standort Kleibroker Straße (Anlage 3) und zum anderen mit der Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts am Standort Oldenburger Straße (Anlage 4) unter Berücksichtigung der jeweiligen existierenden Einzelhandelsbetriebe beschäftigen.

Insgesamt kommt der Investor unter Berücksichtigung dieser Vorgaben in seinem Gutachten auf das Ergebnis, dass sein Planvorhaben zur Erfüllung der Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede sowie

zur wohnortnahen Versorgung im Nordosten des Kernortes positiv zu bewerten ist. Darüber hinaus ist das Planvorhaben vereinbar mit den Aussagen und Festsetzungen im EHK Rastede 2015 sowie im regionalen REHK Landkreis Ammerland 2010. Zu betonen ist dabei vor allem die Lage des Vorhabenstandortes als Ergänzungsfläche für die Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede, der dadurch auch langfristig attraktiver aufgestellt werden kann. Außerdem werden durch das Vorhaben alle raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) des LROP Niedersachsen 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben eingehalten.

Zur Ansiedlung des aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße kommt der Investor auf Grundlage seines CIMA-Gutachtens zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des aktiv & irma Planvorhabens in der geprüften großflächigen Dimension von ca. 1700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Großflächigkeit eindeutig nicht genehmigungsfähig ist. Es sind negative städtebauliche Effekte auf andere Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet, die zum Teil in städtebaulich integrierten und damit schützenswerten Lagen angesiedelt sind, nicht eindeutig auszuschließen. Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des EHK der Gemeinde Rastede und des REHK des Landkreises Ammerland nicht gegeben. Laut Gutachten des Investors wird für dieses Planvorhaben nur eine Genehmigungsfähigkeit bei einer Verkaufsflächengröße von maximal ca. 698 m<sup>2</sup>, also unterhalb der Grenze der Großflächigkeit und damit ohne Auswirkung auf die Raumbedeutsamkeit, gesehen.

Nähere Erläuterungen zu den Planungsabsichten erfolgen im Rahmen der Sitzung durch den Investor.

#### **Anmerkung: Vorlage 2021/200 - Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße**

Hier wurde durch den dortigen Investor ebenfalls ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße durch Stadt + Handel erstellt, welches zu einem völlig anderen Ergebnis führt. Nähere Erläuterungen siehe Vorlage 2021/200.

Abschließend ist anzumerken, dass vor Entscheidung beider Anträge zur Durchführung von Bauleitplanverfahren empfohlen wird, im Rahmen einer ausgewählten „Träger- und Behördenvorabeteiligung“ Stellungnahmen zur Verträglichkeit der Planvorhaben einzuholen, die insbesondere im Hinblick der unterschiedlichen Ergebnisse aus den Gutachten nähere Erkenntnisse zur Entscheidungsfindung ergeben können.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Soweit eine Entscheidung zugunsten der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne getroffen wird, wären die hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten durch einen Städtebaulichen Vertrag dem Investor aufzugeben.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Auswirkungen auf das Klima sind im Hinblick auf die bislang nicht bekannte Bauleitplanung nicht zu ermitteln. Details hierzu müssten im Rahmen der Bauleitplanverfah-

ren dargestellt werden.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliche Vorstellung – Entwurf -
3. Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Markts, CIMA, 08/2021
4. Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts, CIMA, 08/2021