

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

Vorlage-Nr.: 2023/023

freigegeben am **01.03.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 23.02.2023

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Entwurf

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die einschlägigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit erhalten im Rahmen einer 4-wöchigen Auslegung die Möglichkeit, zu dem Entwurf Anregungen und Hinweise vorzubringen.

Sach- und Rechtslage:

Im Juni 2022 wurde beschlossen, das aus 2015 vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept fortzuschreiben. Hintergrund war zum einen das Alter des letzten Konzepts mit seinerzeit sieben Jahren und zum anderen das Vorliegen mehrerer Ansiedlungs- oder Erweiterungsbegehren von Lebensmittelmärkten (sh. Vorlage 2022/052).

Zwischenzeitlich hat die mit der Fortschreibung beauftragte Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 vorgelegt. Dieser ist als Anlage 1 beigelegt. Der Entwurf enthält eine umfassende Bestandsaufnahme der Nachfragesituation und der Angebotssituation. Hierzu wurde der Einzelhandelsbestand im Oktober 2022 erfasst. Anhand der Angebots- und Nachfragesituation wurde eine Bewertung des Einzelhandelsstandorts Rastede vorgenommen, anhand derer das Zentrenkonzept abgeleitet wurde.

Das Zentrenkonzept sieht den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ an der Oldenburger Straße als Hauptzentrum vor, drei Nahversorgungszentren in Hahn-Lehmden, Wahnbek sowie Südende im Bereich Feldbreite, außerdem den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße. Auf die Darstellungen in Kapitel 8 des Entwurfs wird verwiesen, sodass nachfolgend lediglich die Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2015 kurz erläutert werden.

ZVB Innenstadt

Die Entwicklungsfläche im Bereich der Kleibroker Straße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen. Am südlichen Rand wurde der Geltungsbereich um wenige Grundstücke, die anderweitig genutzt werden und ersichtlich längerfristig nicht für entsprechende Aktivitäten genutzt werden, zurückgenommen.

NVZ Oldenburger Straße/ Feldbreite

Der Standort wurde vom „bedeutsamen Nahversorgungsstandort“ zu einem Nahversorgungszentrum hochgestuft, da er von wesentlicher Wohnbebauung umgeben und mit zwei Magnetbetrieben, die auf suboptimalen Verkaufsflächen agieren, einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung im südlichen Hauptort leisten.

Für die NVZs Hahn-Lehmden und Wahnbek sowie den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße haben sich keine Änderungen ergeben.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wurde die Sortimentsliste, die sogenannte „Rasteder Liste“ überarbeitet. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2015 wurden nur kleinere Anpassungen vorgenommen. Zum Schutz der Innenstadt vor Fehlentwicklungen werden fortan kleinteiligere Drogerieartikel wie Kosmetik, Körperpflege, Parfümeriewaren als zentrenrelevant geführt.

Weiterhin ordnet die beauftragte Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner die bekannten Ansiedlungsbegehren in den vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 ein. Auf das Kapitel 10 wird diesbezüglich verwiesen.

Die Einordnung der Ansiedlungsbegehren ersetzt dabei nicht die einzelfallbezogenen Verträglichkeitsgutachten, wie sie üblicherweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sind. Insbesondere umfassen die Aussagen von Dr. Lademann & Partner auch nicht die raumordnerischen Zielvorgaben aus dem LROP, die als „äußere Grenze“ der gemeindlichen Planungshoheit zwingend zu beachten sind und auch durch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht „überplant“ werden können.

Im Rahmen der Sitzung am 13.03.2023 wird eine Vorstellung des Entwurfs durch die beauftragte Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner erfolgen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für nachfolgende Bauleitplanverfahren bilden. Daher wird seitens der Verwaltung empfohlen, vor einem Ratsbeschluss die einschlägigen Träger öffentlicher Belange sowie die interessierte Öffentlichkeit zu beteiligen.

Im Anschluss an die Beteiligung sowie den Ratsbeschluss kann eine abschließende Entscheidung über die Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren für die vorliegenden Ansiedlungsbegehren getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022