

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

Vorlage-Nr.: 2006/038

freigegeben am 17.02.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 17.02.2006

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 - Rastede West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.03.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.03.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede West - wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 21.06.2005 (Vorlage 2005/145) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Hierdurch wurde die Grundlage gelegt, das Baugesuch (Bauvoranfrage) für eine Nachfolgenutzung des Baumarktentrums für die Dauer von 12 Monaten vom Landkreis Ammerland zurückstellen zu lassen. Die Zurückstellung bedeutet, dass über den Antrag seitens des Landkreises bis Ende August 2006 nicht entschieden werden darf. In dieser Zeit hat die Gemeinde nunmehr die Gelegenheit, den Bebauungsplan auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens zu ändern.

Die Gemeinde hat durch die Firma CIMA, Lübeck, ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Auf die Vorlage 2006/035 (Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Rastede) wird verwiesen.

Die Aufgaben und Ziele des Gutachtens:

- Der Einzelhandelsstandort Rastede: Aktualisierung der Angebots- und Nachfrageanalyse
- Ergänzung der Angebots- und Nachfrageanalyse durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- Bewertung des Einzelhandelsstandortes „Rastede West“ in der Einzelbetrachtung
- Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Rastede

Ehemaliges Bauzentrum Grafe:

Der Einzelhandelsstandort Rastede West unterliegt dem Bebauungsplan Nr.70 „Rastede West“ (1991), der nach heutigen Maßstäben keine ausreichende Einschränkung von Einzelhandelsansiedlungen und Branchen vorsieht. Die Immobilie des ehemaligen Grafe-Zentrums steht heute leer und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Derzeit wird die Ansiedlung eines Shop-in-Shop Konzeptes an diesem Standort diskutiert, das auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes insbesondere zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes, der zur Sicherung der innergemeindlichen Einzelhandelsstruktur beitragen soll, wurde bereits gefasst.

Das ehemalige Grafe-Bauzentrum umfasst nach Angaben des Investors eine potenzielle Verkaufsfläche von rd. 2.900 qm.

Der Standort wurde von CIMA hinsichtlich der folgenden Kriterien beurteilt:

- Standortumfeld (Einzelhandelsbesatz) und Erreichbarkeit
- Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel
- Prüfung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die vorgesehenen Nutzungen (Branchen/ Verkaufsflächengröße)

Das Planvorhaben des Investors wurde nach folgenden Bewertungskriterien beurteilt:

- Dimensionierung der Gesamtkonzeption
- Verkaufsflächen nach Branchen
- Attraktivität der Gesamtkonzeption
- Verträglichkeit für das Ortszentrum

Als Fazit der Beurteilung von CIMA hat sich folgendes ergeben:

Fazit der CIMA:

Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung des Einzelhandels und des geringen Flächen- und vor allem Umsatzanteils des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich „Oldenburger Straße“ geht die CIMA bei der Bewertung des Planvorhabens bereits ab ca. 7 %, jedoch spätestens bei ca. 10 % Umsatzverlagerung von abwägungsrelevanten Verschiebungen aus, die u.a. zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Aufgrund der solitären Lage des Standortes und der deutlichen räumlichen Trennung vom bestehenden Zentrum in der Oldenburger Straße sind darüber hinaus keine wesentlichen positiven Agglomerations- oder Mitnahmeeffekte für den bestehenden Einzelhandel in Rastede zu erwarten.

Aufgrund des noch ungenauen Planungsstands sind in den Berechnungen insgesamt 5 Varianten berücksichtigt worden:

Die Auswirkungen im periodischen Bedarfsbereich können insgesamt als nicht schwerwiegend und somit als aus Gutachtersicht verträglich eingestuft werden.

Hingegen ist das Planvorhaben hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren sowie GPK/Geschenke für den zentralen Versorgungsbereich "Oldenburger Straße" als nicht verträglich einzustufen.

Abhängig von der Konzeption des Vorhabens liegen die Verdrängungsquoten bei bis zu 11,4 %, 46,8 % bzw. 37,2 %. Folglich wäre unter Zugrundelegung der bisherigen Sortimentskonzeptionen durch die Realisierung des Vorhabens ein Großteil des bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandels in Rastede gefährdet. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrum könnten somit nicht ausgeschlossen werden.

Problematisch ist nach derzeitiger Plankonzeption die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen mit den zentrenrelevanten Warengruppen Textil (Laden 1: Bekleidung/ Wäsche), Kaufhaus (Laden 4: Bekleidung/ Wäsche, Schuhe Lederwaren, GPK/Geschenke), Schuhverkauf (Laden 5: Schuhe/ Lederwaren) und Textil oder Geschenke (Laden 6: Bekleidung/ Wäsche oder Geschenke).

In der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege werden zwar hohe Verdrängungsquoten erreicht, jedoch ist diese Sortimentsgruppe im zentralen Versorgungsbereich "Oldenburger Straße" nur in einem geringen Umfang vorhanden; darüber hinaus wird dieses Sortiment in unmittelbarer Nähe im EXTRA-Verbrauchermarkt angeboten. Die Läden 2 (Drogerie), 7 (Getränke) und 8 (Tiernahrung) können aus Gutachtersicht deshalb als unbedenklich bzw. verträglich für den Zentralen Versorgungsbereich bewertet werden.

Empfehlung der CIMA:

Für die baurechtliche Festlegung innerhalb des Bebauungsplanes 70, "Rastede-West" empfiehlt die CIMA deshalb den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten durch textliche Festsetzung (nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nicht ausgeschlossen werden). Als Hintergrund muss auf die eigene Liste der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente verwiesen werden, die auch Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sein muss. Eine zusätzliche textliche Festsetzung "Baumarkt" wird nach heutiger Rechtsprechung als nicht mehr ausreichend angesehen. Darüber hinaus empfiehlt die CIMA, die Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Ferner sollte eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente von 280 m² festgeschrieben werden, die einzelnen Teilsortimente sollten auf maximal 100 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

Neben der Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten sollte jedoch auch versucht werden, aktiv in die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Oldenburger Straße", z.B. durch die Bereitstellung großflächiger Einzelhandelsflächen, einzugreifen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungssituation und der dargestellten Analyse hält die CIMA für den Planstandort "Bebauungsplan 70 - Rastede West" die einzelhandelspezifische Entwicklung mit einer Sortimentskonzeption in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Warengruppen Möbel/Antiquitäten, Bodenbeläge/Teppiche oder baumarktspezifische Sortimenten, auch großflächig, für geeignet.

In den vorliegenden Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 sind die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens eingeflossen.

Nähere Informationen werden in der Sitzung durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro NWP, Oldenburg, gegeben.

Zeitablauf 1. Änderung B-Plan 70 – Rastede West

01.11.2005 - 31.01.2006	Erstellung Einzelhandelgutachten
27.02.2006	Beratung Einzelhandlungutachten
Februar	Erarbeitung Bebauungsplanänderung auf Grundlage des Gutachtens
06.03.2006 07.03.2006	BauPIUmStA Einleitung frühzeitige Beteiligung VA Beschluss Einleitung frühzeitige Beteiligung
12.03.2006	Bekanntmachung
14.03.2006- 14.04.2006	frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden
24.04.2006	BauPIUmStA Beschluss Abwägung, Einleitung öffentliche Auslegung
25.04.2006	VA Beschluss Abwägung, Einleitung öffentliche Auslegung
29.04.2006	Bekanntmachung
09.05.2006- 09.06.2006	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
19.06.2006 27.06.2006 11.07.2006	BauPIUmStA – Abwägung öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss – VA – Abwägung öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss Rat – Abwägung öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss
22.07.2006	Bekanntmachung, Rechtskraft

Hinweis: Die Frist für die Zurückstellung läuft am 31.08.2006 ab!

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung + Planzeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise