

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 14.08.2006, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 04.08.2006

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.07.2006
- TOP 4 Geplante Ansiedlung IKEA Oldenburg - Stellungnahme der Gemeinde Rastede - Vorlage: 2006/139
- TOP 5 Anfragen und Hinweise
- TOP 6 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Henkel
Erster Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2006/139

freigegeben am 03.08.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 03.08.2006

Geplante Ansiedlung IKEA Oldenburg - Stellungnahme der Gemeinde Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.08.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.08.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Rastede erhebt gegen die geplante 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes O 765 der Stadt Oldenburg sowie gegen das Zielabweichungsverfahren vom Landesraumordnungsprogramm (LROP 2002) folgende Bedenken:

- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird die planerisch verfestigte Ansiedlung des ECE- Centers im Zentrum der Stadt Oldenburg nicht in die gutachtlichen Betrachtungen einbezogen , obwohl diese mit 8.000 – 10.000m² VKF von geplanten 15.300 m² VKF zu den am IKEA- Standort geplanten zentrenrelevanten Sortimenten (6.900 m² VKF) hinzutreten wird.
- Es wird eine Gesamtbetrachtung aller zentrenrelevanten zusätzlichen Angebote in Oldenburg und eine Ermittlung ihrer raumrelevanten Auswirkungen für zwingend erforderlich gehalten, um die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Rastede und die Chancen von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen Rasteder Einzelhandels zu untersuchen. Hier sind insbesondere die bestehenden Planaussagen zu ergänzen um die Darstellung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des ECE-Centers sowie die Erweiterung des Famila Centers.

Sach- und Rechtslage:

Wie aus den Medien bekannt wurde, plant die Stadt Oldenburg die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses am Standort Holler Landstraße/Osthafen mit ergänzenden Fachmärkten.

Die Gemeinde Rastede wurde im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes O 765 der Stadt Oldenburg beteiligt.

Nahezu gleichzeitig erfolgte die Beteiligung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vom Landesraumordnungsprogramm (LROP 2002) durch das Landwirtschaftsministerium, welches auch für die Raumordnung zuständig ist.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endet wie folgt:

Stellungnahme zur Bauleitplanung:	21.8.2006
Stellungnahme zur Zielabweichung:	15.9.2006

Gegenstand dieser Vorlage sind die Stellungnahmen zu beiden Beteiligungen.

Inhalt der Planung:

IKEA will in Oldenburg auf 27.300 m² Verkaufsfläche (VKF) Möbel, zentrenrelevante Randsortimente mit Sortimenten, die auch im ECE zu erwarten sein werden (z. B. *Glas, Porzellan, Keramik*, Haushaltswaren, Küchenbedarf, *Haus- und Heimtextilien*, Bettwaren, Beleuchtung, *Elektrokleingeräte*, Kunstgewerbe, Bilder, Bürozubehör), und auch nicht zentrenrelevante Sortimente verkaufen. Abgerundet wird dieses Angebot durch die Ansiedlung von sogenannten „ergänzenden Fachmärkten“ (u.a. Bau- und Gartenmarkt, Küchenfachmarkt).

Insgesamt sollen am Standort also 42.300 m² VKF verwirklicht werden, wobei der erste Bauabschnitt zunächst eine kleinere Fläche realisiert. Im Nachfolgenden wird von einem vollständig umgesetzten Vorhaben ausgegangen.

Dieses setzt sich zusammen aus:

- **Möbel** 20.825 m² VKF,
- **zentrenrelevante Sortimente** (6.900 m² VKF),
- **nicht zentrenrelevante Sortimente** (3.375 m² VKF),
- **Bau- und Heimwerkermarkt** (7.700 m² VKF) und
- **Gartencenter** 2.800 m² VKF.

Damit entfallen 18 % der Gesamtverkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente.

Auswirkungen auf die Umsätze:

IKEA will am neuen Standort einen Umsatz von ca. 61 – 72 Mio. € pro Jahr erzielen. Die ergänzenden Fachmärkte erwarten zusätzlich ca. 21,4 Mio. € pro Jahr. In der Summe sollen also zwischen ca. 82 Mio. € und ca. 94 Mio. € pro Jahr am Standort umgesetzt werden.

Der das Vorhaben begleitende Gutachter (Firma GMA) schätzt die Wirkungen dieser Ansiedlung nach zwei Methoden ein:

- einem Marktanteilskonzept und
- einer Umsatzverteilung (Kaufkraftbewegungsanalyse).

Die größte Wirkung wird erwartungsgemäß im Sortiment **Möbel** ermittelt, wobei zugunsten von IKEA „Kannibalisierungseffekte“ gegenüber den vorhandenen IKEA- Standorten in Stuhr-Brinkum und Groningen angenommen werden. Größte Kaufkraftabschöpfungen werden in diesem Sortiment in der Stadt Oldenburg eintreten (13 – 16 %). In Westerstede, Bad Zwischenahn und auch in Apen werden aber nur ca. 4 – 8 % Abschöpfung erwartet.

In den Vorhaben relevanten Sortimentsbereichen werden zu Lasten der Gemeinde Rastede Umsatzverteilungen von maximal 2-5 % durch das IKEA Einrichtungshaus bzw. 0-7% (je nach Sortiment) durch die ergänzenden Fachmärkte zu erwarten sein.

Die Verwaltung hat sich nach Erhalt der Beteiligungsunterlagen unverzüglich mit der Firma CIMA in Verbindung gesetzt. Die Firma CIMA hat zum einen das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede erstellt und zum anderen den Ansiedlungsprozess von IKEA in Oldenburg bis zu einem bestimmten Verfahrenspunkt moderiert.

Die Stellungnahme der CIMA zu dem GMA Gutachten (siehe Anlage 2) ist dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt. Im Ergebnis darf festgehalten werden, dass das GMA Gutachten seitens der CIMA methodisch und inhaltlich einwandfrei beurteilt wird.

Durch die Rechtssprechung ist mittlerweile anerkannt, dass als kritische Grenze für die Gefährdung einzelner Standortlagen Umsatzrückgänge von 10-20% als kritisch anzusehen sind. Dies bedeutet, dass ein entsprechendes Gutachten nachweisen müsste, dass für Rastede diese Werte überschritten werden.

Die durch die Realisierung eines IKEA-Einrichtungshauses, eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Küchenmöbelmarktes werden die zu erwartenden Umsatzverteilungen zu Lasten von Rastede bei unter 10 % liegen. Daraus folgt, dass die zu erwartenden Auswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, für die Gemeinde Rastede und den zentralen Versorgungsbereich entlang der Oldenburger Straße als verträglich einzustufen sind.

Der Landkreis Ammerland vertritt, wie in einem internen Abstimmungsgespräch deutlich wurde, die gleiche Auffassung und wird sich im Rahmen seiner Stellungnahme entsprechend äußern.

Eine rechtliche Abwehrmöglichkeit des Mittelzentrums Rastede gegen den oberzentralen Standort Oldenburg wird verwaltungsseitig für dieses Vorhaben aus den vorstehenden Gründen nicht gesehen.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass bei der rechtlichen Beurteilung der Umsatzverteilungen nur das einzelnen Projekt zu bewerten ist. Die durch anderen Planungen wie das ECE-Center und die Erweiterung des Famila-Marktes seitens der Stadt Oldenburg bereits abzusehenden Auswirkungen müssten auf die hier vorliegenden Werte eigentlich hinzugerechnet werden, um die Gesamtauswirkungen sämtlicher größerer Einzelhandelsprojekte in Oldenburg aus Rastede beurteilen zu können. Diese Gesamtbetrachtung ist rechtlich jedoch nicht relevant.

Gleichwohl sollte die Gemeinde versuchen, eigene Entwicklungschancen einzufordern, die durch die weiteren bekannten Oldenburger Großprojekte nachhaltig beeinträchtigt sind (siehe hierzu den Beschlussvorschlag).

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan
2. GMA Gutachten IKEA
3. Stellungnahme CIMA