

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

Vorlage-Nr.: 2010/017

freigegeben am 25.01.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 21.01.2010

Regionales Einzelhandelskonzept Ammerland

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.02.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.03.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.

Die Zielsetzung des Entwurfes im Hinblick auf Freiwilligkeit bei gleichzeitiger Herausstellung der Bauleitplanungsverantwortung der Gemeinden wird begrüßt. Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, die Sicherung zentralörtlicher Funktionen im Bezug auf bestehende Baugebiete zu überprüfen.

Sach- und Rechtslage:

Der Landkreis Ammerland hat der Gemeinde ein regionales Einzelhandelskonzept zur Prüfung vorgelegt. Dieses Konzept soll einen wichtigen Baustein für den Erhalt und die Sicherung innerstädtischer Funktionen darstellen und zielt unter anderem auf den durchschnittlichen Versorgungsgrad ab.

Durch die Gemeinde wurde aufgrund des damaligen Ansiedlungsdrucks bereits im Jahre 2006 ein entsprechendes Konzept in Auftrag gegeben und durch die Firma CIMA Stadtmarketing erstellt. Der seinerzeit bereits bestehende Wettbewerbsdruck im Einzelhandel hat sich weiter verstärkt. Gestiegene Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere im Bezug auf Fragen der Großflächigkeit, Verkaufsfläche, betroffene Agglomerationsräume sowie der Vornahmemöglichkeit von Veränderungssperren setzen somit zunehmend die Beschäftigung mit der Thematik beispielsweise in einem Einzelhandelskonzept voraus.

Rastede hat ein (noch) funktionierendes Zentrum, welches allerdings zu seinem Erhalt bzw. seiner Wachstum zwingend der Entwicklungsunterstützung unter anderem durch die Gemeinde bedarf. Hieraus ergibt sich, dass eine Steuerung über das Raumordnungsrecht zwar Möglichkeiten der Mitwirkung und Regelung bietet, aber den einzelfallbezogenen Problemen vor Ort nicht ausreichend gerecht wird.

Eine Steuerung über die Bauleitplanungsebene mit entsprechender Begutachtung ist hier vorteilhafter. Soweit das Konzept also die Überlegungen der Gemeinde stützt, kann nichts dagegen sprechen. Auch das Prinzip der Freiwilligkeit ist deshalb sinnvoll.

Auf das Gemeindegebiet bezogen kann man von einer grundsätzlichen Unterstützung der Haltung der Gemeinde sprechen. Die wesentlichen Grundsatzaussagen des Gutachtens im Bezug auf das Gemeindegebiet sind:

a) Rastede

Der Kernbereich an der Oldenburger Straße, mit seiner städtebaulich integrierten Lage, wurde aus dem bereits erwähnten Einzelhandelsgutachten übernommen. Für die Raiffeisenstraße wurde eine Empfehlung zur Erweiterung dieser integrierten Lage ausgesprochen, weil sich dort auch Einzelhandelsbesatz findet. Aus Sicht der Gemeinde Rastede stellt sich dieser Besatz jedoch nur rudimentär dar, die Abgrenzung der Oldenburger Straße ist im Bezug auf Einzelhandel schon zu lang gezogen. Eine geforderte Abgrenzungsüberprüfung und erweiterte Ausweisung im Bereich Raiffeisenstraße würde die „eigentlich dort nicht gewollten“ Ansiedlungen sogar begünstigen. Der dortige Bestand ist aber schon jetzt als problematisch zu bezeichnen, eine bauleitplanerische Lösung wäre auch hier sicherlich angemessener, weshalb die Gemeinde dieser Empfehlung nicht folgen sollte.

b) Hahn-Lehmden

Die Gebietsabgrenzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes umfasst einen bestehenden Bereich, der so knapp bemessen ist, dass sich die örtliche Versorgungssituation nicht widerspiegelt. Insbesondere fehlt eine Würdigung der Tatsache, dass nicht nur Hahn-Lehmden, sondern auch benachbarte Bauerschaften, die in ihrer Summe viele Einwohner umfassen, hierüber versorgt werden. Sollte also Bedarf nach Ausweisung bestehen – wie ja auch vom Landkreis erkannt – kann eine solche nach genauerer Betrachtung nur außerhalb des jetzigen Bereiches erfolgen.

c) Wahnbek

Der Bereich ist so korrekt erfasst; dabei wird davon ausgegangen, dass sich in dem Bereich Butjadinger Straße aber noch vereinzelt Geschäftsaktivitäten entwickeln können.

Letztlich kann und darf die Gemeinde nicht auf Raumordnung warten – eine Steuerung im eigentlichen Sinne wird auch mit einem solchen Konzept nicht möglich sein. Eine Steuerung durch Verhinderung wird dem Ansiedlungsdruck und der Entwicklung im Einzelhandel ebenfalls nicht gerecht werden. Lediglich eine vorausschauende Bauleitplanung im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde ist in der Lage den Schutz und die Entwicklung der gewachsenen Einzelhandelstrukturen sicherzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Entwurf „Regionales Einzelhandelskonzept Ammerland“

