

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

Vorlage-Nr.: 2022/052

freigegeben am **09.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 19.04.2022

Geplante Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen, die im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Ortsteil Rastede abgegeben worden sind, werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich beabsichtigen die Verbrauchermärkte Edeka und aktiv/irma, sich im Hauptort anzusiedeln. Eine ausführliche Vorstellung der geplanten Vorhaben hatte in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 17.11.2021 stattgefunden (vgl. Vorlage 2021/200 und 2021/201).

Im Ergebnis war unter anderem beschlossen worden, bereits vorab eine Einschätzung von Trägern öffentlicher Belange, insbesondere die raumordnerische Situation betreffend, zu erhalten. Dies deshalb, weil zum einen die gemeindliche Planungshoheit als „äußere Grenze“ die Raumordnung zum Inhalt hat, der die Gemeinde ihre Bauleitplanung im Zweifelsfall sogar anzupassen hätte (vgl. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch) und zum anderen, weil Verbrauchermärkte in der von den Antragstellern beabsichtigten Größenordnung raumordnerische Auswirkungen haben und deshalb auf dieser Grundlage einer Beurteilung unterliegen.

Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Dabei wurde auch dem Vorschlag aus der Mitte des Ausschusses entsprochen, den Handels- und Gewerbeverein (HGV) zu beteiligen. Auf die Anlagen 1 bis 3 zu dieser Vorlage und insbesondere die dortigen ausführlichen Begründungen wird insoweit verwiesen.

Die Stellungnahmen des Landkreises Ammerland und der Industrie- und Handelskammer (IHK) kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Marktes durch Fa. Edeka möglich sein könnte, während für den beabsichtigten Standort der Fa. aktiv/irma die Unzulässigkeit konstatiert wird.

Hintergrund ist die klare und gerade durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigte Aussage des Landesraumordnungsprogrammes - ein Auszug ist als Anlage 4 dieser Vorlage beigefügt - , dass bereits die nicht integrierte Lage des geplanten Standortes des aktiv/irma - Marktes ausreichend ist, um die Unzulässigkeit zu begründen.

Diese Vorabschätzung, die für die weitere Entscheidung durchaus richtungsweisend ist, bedeutet jedoch auch für den Standort Kleibroker Str., in dem sich die Firma Edeka ansiedeln will, nicht bereits die abschließende Zulässigkeit. Vielmehr wären selbstverständlich im Rahmen eines noch durchzuführenden Bauleitplanverfahrens weitere öffentliche Belange (z.B. Lärm, Verkehr) zu eruieren und abzuwägen.

Bevor jedoch überhaupt ein Bauleitplanverfahren begonnen werden würde, sollte eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorgenommen werden. Hierfür sprechen sich gemeinschaftlich auch der Landkreis Ammerland und die IHK aus. Hintergrund dieser Empfehlung ist jedoch vorrangig, dass weitere, wenn auch gemessen an den vorhandenen Vorhaben sehr kleine Änderungsüberlegungen beziehungsweise –planungen vorliegen.

- Für den Bereich Wahnbek ist beabsichtigt, den dortigen NP-Markt in einen Edeka-Markt mit erhöhter Verkaufsfläche umzuwandeln. Hierfür liegt bereits eine entsprechend positive Stellungnahme aus einzelhandelsentwicklungstechnischer Sicht vor. Diese so auch vom Landkreis Ammerland und der IHK grundsätzlich akzeptiert worden ist.
- Weitere Überlegungen bestehen für den Ortsteil Hahn-Lehmden, wo jedenfalls mittelfristig beabsichtigt sein könnte, den dortigen Edeka-Markt in seiner Verkaufsfläche von derzeit 500 m² zu erhöhen. Die Gemeinde hat zwar ihre grundsätzliche Zustimmung hierzu erklärt (vgl. Vorlage 2020/197); gleichwohl würde, wenn eine Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² anstünde, ebenfalls eine einzelhandelsentwicklungstechnische Beurteilung erforderlich sein.
- Die Firma Lidl beabsichtigt, eine Fläche von rund 90 m² (zurzeit bereits als Leergutlager bestehend, aber noch nicht als Verkaufsfläche genutzt) zusätzlich als Verkaufsfläche zu nutzen. Der Bauantrag ist auf Wunsch des Unternehmens ruhend gestellt, da auch hier eine gesonderte Einzelhandelsentwicklungsbetrachtung, die bislang von dem Unternehmen selbst erbracht worden ist, noch keine Zustimmung auf Landkreisebene erbrachte.
- Der Verbrauchermarkt REWE, Oldenburger Str., beabsichtigt möglicherweise, derzeitige Flächen, die als Leergutlager genutzt werden, ebenfalls in Verkaufsfläche umzuwandeln; die Größenordnung liegt bei rund 100 m². Ein konkreter Bauantrag liegt derzeit nicht vor.

Allein die vorgenannten Maßnahmen würden aus Sicht der Verwaltung die Fortschreibung eines kosten- und zeitintensiven Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht rechtfertigen. Dies insbesondere deshalb

nicht, weil Planungen in der beschriebenen Art entweder noch nicht vorliegen oder bereits für einen einzelnen Standort erarbeitet worden sind beziehungsweise in den Auswirkungen eine ergebnisverändernde Darstellung der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Ammerland, gemessen an den Verkaufsflächen im Ortsteil Rastede insgesamt, nicht erwarten lässt.

Darüber hinaus ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept ständig fortgeschrieben worden, zuletzt 2015. Nennenswerte Veränderungen innerhalb der Einzelhandelssituation im Hauptort haben sich nicht ergeben. Im Übrigen wären Aussagewerte zum jetzigen Zeitpunkt zu einem wohl nicht unerheblichen Maße geprägt auch von der gerade in den vergangenen Jahren bestehenden Besonderheit der Corona-Pandemie.

Als Rechtfertigung würde sich deshalb, neben den beschriebenen „Mitnahmeeffekten“, die Fragestellung eröffnen können, ob über eine Änderung des zentralen Versorgungsbereiches nachgedacht werden sollte, und, soweit dies nicht der Fall wäre, wie dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Bauleitplanung, möglicherweise durch konkretisierende Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsbreite und –tiefe, begegnet werden könnte.

Nach abschließender Erarbeitung eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes könnte dann die finale Entscheidung erfolgen, ob und inwieweit für die Ansiedlung von Verbrauchermärkten Bauleitplanung betrieben werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, die unter entsprechender Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden würde, würde voraussichtlich einen Kostenumfang von gegen 25.000 Euro einnehmen können. Weitere Kosten entstehen derzeit nicht. Etwaige Kosten sind für das Haushaltsjahr 2022 nicht im Haushaltsansatz für den Bereich „Räumliche Planung“ berücksichtigt. Bei entsprechender Beschlussfassung würde es im weiteren Verlauf des Jahres zu überplanmäßigen Ausgaben kommen, die dann im Zuge einer Auftragsvergabe separat zu behandeln wären.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

1. Stellungnahmen von Landkreis Ammerland
2. Stellungnahme IHK
3. Stellungnahme HGv
4. Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm