

Gutachterliche Einschätzung zur Ansiedlung Aktiv&Irma in Rastede

Exzerpt und Diskurs

M. Sc. Mathias Tetzlaff

Vorhabenstandort

Oldenburger Straße



- Lage im aktuell beschlossenen EHK (2015) nicht weiter vordefiniert (kein ZVB/kein Nahversorgungsstandort)
 - Eindeutiger räumlicher Bezug zur umliegenden Wohnbebauung (Einfamilienhäuser)
 - ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sowie am Standort
 - Gute MIV-Anbindung
- **siedlungsintegrierter Standort**

Planvorhaben Einzelhandel

VKF-Rücknahme

Betrieb	G-VKF
Aktiv & Irma	2.380
Bäcker (exkl. Café-Bereich)	35
Feinkost	25
Gartencenter	6.000 (- 11.400)
GESAMT	8.440
VKF-Veränderung	- 8.960

- Ansiedlung Aktiv & Irma inkl. übliche Konzessionäre in der Vorkassenzone
 - Deutliche Rücknahme der VKF des Gartencenters, auch Rücknahme der dort angebotenen zentrenrelevanten Sortimente
- **Wesentliche Verringerung der VKF**

Timeline



Timeline



Auswirkungsanalyse

Stadt+Handel 11/2021

- VKF-Ausstattung in Rastede im Segment Lebensmittel = unterdurchschnittlich
- **Quantitative Unterversorgung**
 - Beschlossene EHK 2015 ist Bewertungsrelevant
- **Standort ist in das EHK zu integrieren**
 - Umsatzumverteilung sonstige Lagen > 20 %
 - Einordnung der Umsatzumverteilungen (insb. Potenzialrechnung für die gesamte Gemeinde)
- **Ausreichend Potenzial für die EDEKA-Ansiedlung und die Aktiv & Irma-Ansiedlung = keine städtebaulich negativen Auswirkungen**
 - LROP: Agglomeration (Arbeitshilfe LROP: wird wie EH-Großprojekt behandelt = so geschehen)
 - Integration: Einbindung des Standortes in das Konzept für Zielkonformität notwendig
 - Unterschied: integrierte Lage i. S. des LROP (ZVB/Anschmiegen) und der Rechtsprechung
- **Standort ist zu integrieren (Stichwort: EHK)**

Timeline

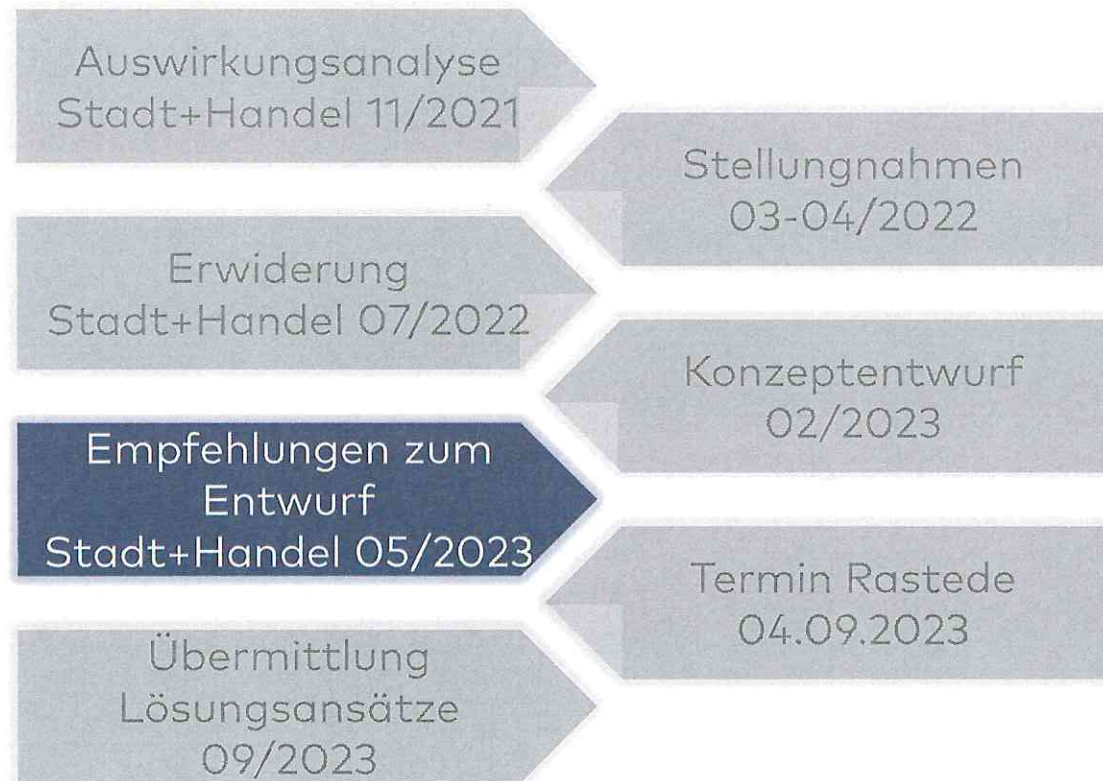


Erwiderung der Stellungnahmen

Stadt+Handel 07/2022

- Wiederholung und Bestätigung: es benötigt eine Integration des Standortes in das EHK
- **Marktanteilsmodell** gemäß **gif** **Marktanteile** (**standardisiertes Modell**), **die** **angesetzte Flächenproduktivität wird bestätigt**
 - Attraktivität des Kopplungsstandortes bereits berücksichtigt
 - Agglomeration: es wurde das gesamte EH-Großprojekt betrachtet
 - Sonntag geöffnetes Gartencenter: Aktiv&Irma nicht

Timeline



Einordnung und Empfehlungen zum Entwurf des EHK 2023

Stadt+Handel 05/2023

- Wiederholung: Sonntag geöffnetes Gartencenter: Aktiv&Irma nicht
- LIDL+REWE wird im Entwurf des EHK 2023 als ZVB vorgeschlagen
- **sodann wäre der Vorhabenstandort ebenfalls perspektivisch ein ZVB, sonst keine Stringenz in der Ausweisung erkennbar**
- Standort Aktiv & Irma verfügt über wesentliche zu versorgende Siedlungsbereiche (sagt der Entwurf des EHK 2023)
- **Positivstandort – auch für die Ausnahmeregelung vom LROP**

Timeline



Lösungsansätze

Stadt+Handel 09/2023

Umsetzung/Ausgestaltung eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches (Arbeitstitel: „Rasteder Tor“):

- Ergänzung der vorliegenden Planung mit weiteren kleinteiligen Nutzungen ggf. Dienstleister oder auch soziale/kulturelle/öffentliche Einrichtungen (Kita usw.) in Absprache mit Gemeinde, Politik und Bürgern.
- "Innenstadtrelevante " Sortimente sollten allenfalls rudimentär/bis gar nicht vorhanden sein. Eine Sonntagsöffnung von Aktiv&Irma soll nicht stattfinden.
- Betrachtung des EEK Entwurfes Lademann u.a. Seite 100: *"Städtebaulich anspruchsvoll, Standort fügt sich gut ein, gut erreichbar, unterversorgtes Gebiet"* etc.
- Evtl. Dialog der Gutachter Stadt+Handel/Lademann bezgl. fachlicher Qualitätskontrolle und evtl. eine fachanwaltliche Einschätzung zum Thema Rechtsicherheit, Überarbeitung der Gutachten, Vorstellung der Ergebnisse im Rat oder im Ausschuss.
- Wenn dann politisch gewünscht, Ausweisung im EEK als zentraler Versorgungsbereich bzw. als perspektivischer ZVB, um dem Integrationsgebot des LROP zu entsprechen.

Timeline



STADT+HANDEL



www.linkedin.com/company/stadt-und-handel



www.instagram.com/stadtundhandel/

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43