



GSK Stockmann | Mohrenstraße 42 | 10117 Berlin

M&L Grundstücksgesellschaft mbH
Alexanderstr. 326
26127 Oldenburg

BERLIN, 14. NOVEMBER 2024

Dr. Jan Hennig | T +49 30 203907 81 | F +49 30 203907 44 | jan.hennig@gsk.de
Unser Zeichen: A1JH2018-24 | JH

aktiv & irma – Projekt Rastede Raumordnungsrechtliche Machbarkeit

Sehr geehrter Herr Rehling,

wir danken Ihnen für den Prüfauftrag zu Ihrem geplanten Vorhaben am Standort des Gartencenters „Vorwerk Gartenwelt“ in der Oldenburger Straße in Rastede. Gerne teilen wir Ihnen nachfolgend das Ergebnis unserer rechtlichen Prüfung mit. Die ausführliche Begutachtung können Sie der beigefügten rechtlichen Stellungnahme entnehmen.

Das Ergebnis ist erfreulich: **Die Gemeinde Rastede kann den Vorhabenstandort „Rasteder Tor“ als Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ausweisen und damit die Grundlage für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Bauleitplanung für Ihr Vorhaben schaffen.**

Das **Integrationsgebot**, das der Planung derzeit noch entgegensteht, kann durch eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als ZVB überwunden werden. Der vorliegende Bebauungsvorschlag „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“ erfüllt alle Anforderungen an einen ZVB.

Die Vorgaben des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) verlangen für einen neuen ZVB sowohl die Ansiedlung von **Versorgungseinrichtungen** als auch die Ansiedlung von **Wohnnutzungen** („Mischnutzung“). Erforderlich ist außerdem eine (auch) fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten.

Rechtsanwälte
Steuerberater
Notare*

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

HEIDELBERG

Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltskanzlei mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Verzeichnis der Partner
unter gsk.de

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbH,
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE

* Notare an den Standorten
Berlin und Frankfurt am Main



Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Gartencenter sollen Gastronomieangebote, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Frisiersalon, Schlüsseldienst), Wohnungen sowie eine Kita am Vorhabenstandort Rasteder Tor angesiedelt werden. Bereits heute ist eine **räumliche Nähe zu Wohnbebauung** vorhanden. Angesichts der geplanten Wohnungen ist eine **fußläufige Erreichbarkeit** gegeben und ein Bezug zu substanzieller Wohnbebauung vorhanden. Ebenso existiert bereits eine **ÖPNV-Anbindung**.

Demnach kann das Vorhabengrundstück als geplanter ZVB und damit als Teil einer integrierten Lage ausgewiesen werden, so dass die Anforderungen des **Integrationsgebots erfüllt** sind.

Die Einhaltung des **Kongruenzgebots** und des **Beeinträchtigungsverbots** wird durch die Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros Stadt+Handel aus November 2021 belegt. Sie weist nach, dass das Vorhaben **keine schädlichen Auswirkungen** erwarten lässt und wäre für die Bauleitplanung zu aktualisieren.

Kurz: Wenn die Gemeinde Rastede will, kann sie den Bebauungsvorschlag „Rasteder Tor“ im Wege der Bauleitplanung ermöglichen. Dies setzt voraus, dass sie den Standort zuvor als ZVB ausweist.

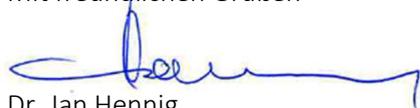
Der Vorhabenstandort ist – unter Zugrundelegung des Bebauungsvorschlags „Rasteder Tor“ – sogar **besser als ZVB geeignet** als der im aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzepts etwas weiter nördlich als ZVB ausgewiesene Standort von Rewe und Lidl. Dort sind keine Mischnutzungen vorhanden und es liegt nach unserer Kenntnis auch kein Konzept vor, das die Anforderungen des LROP an ZVB erfüllt.

Am einfachsten wäre es, wenn das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro den vorliegenden **Entwurf des Einzelhandelskonzepts** aus 2022 nochmals **überarbeitet** und anstelle des Standorts von Rewe und Lidl an der Feldbreite den Standort „Rasteder Tor“ als ZVB festlegte. Wenn dieser Aufwand nicht betrieben werden soll, könnte der Gemeinderat bei Beschluss des Einzelhandelskonzepts zumindest die **genaue Verortung des ZVB im Süden des Gemeindegebiets offenhalten**. Hierzu könnte er die Beschlussvorlage für den Gemeinderat um einen Satz wie den folgenden ergänzen:

„Das Einzelhandelskonzept wird mit der Maßgabe beschlossen, dass die genaue Verortung des ZVB im südlichen Bereich der Oldenburger Straße noch im Wege der Bauleitplanung vorzunehmen ist. Hier besteht Bedarf für einen ZVB als Nahversorgungszentrum für den südlichen Kernort. Alternativ zum Standort an der Feldbreite kommt ein neuer ZVB am Standort der ‚Vorwerk Gartenwelt‘ in Betracht.“

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jan Hennig
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Leonie Becker
Rechtsanwältin



BERLIN

Dr. Rainer Stockmann*, LL.M. (UCLA)
auch zugel. N.Y., USA
Dr. Lorenz Claussen*, Notar
Dr. Christian R. Schmidt*, Notar
Stefan Aldag*, Notar
Dr. Ulrich Schmidt, Notar a. D.
Dr. Jürgen Heyer
Prof. (em.) Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis
Dr. Oda Wedemeyer*
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Dr. Michael Stobbe*, M.C.J.
Dr. Jörg Kahler*
Prof. Dr. Jan Kehrberg*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Olaf Schmechel*
Dr. Jan Hennig*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Licencié en Droit
Jennifer Bierly*, LL.M. (Pennsylvania)
Dr. Thomas Derlin*, LL.M. (Sydney)
Dr. Katy Ritzmann*
Fachanwältin für Gewerblichen Rechtsschutz
Dr. Jenny Mehlitz*
Fachanwältin für Vergaberecht,
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Dr. Frank-Florian Seifert*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Philip Huperz*
Heiko Maas*
Bundesminister des Auswärtigen
und der Justiz a.D.
Daniel Cammann-Reiß*
Robert Korndörfer*
Kristina Marx**, LL.M. (QMUL)
Martina Köglspurger, LL.M.
Thomas Grund***
Wolfgang Jegodka***, LL.M. (University
College London)
Dr. Martin Hossenfelder***
Dr. Jan-Bertram A. Hillig***
Solicitor of England and Wales
Benedikt Walter***, LL.M.
Dennis Gehnen***, LL.M.
Çağlayan Birkan***, LL.M.
Florian Kossmann***
Silvia Christopher, LL.M.
Dr. Dirk-Fabian Lange
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Hans-Jörg Joachim Wünschel
Kunsthistoriker
(CGDHA, The Courtauld Institute of Art)
Gottfried Stute
Nika Richard
Fabian Schiefner, LL.M. (Cape Town)
Janine Gerner-Yumusak
Julia Jacobs, LL.M. (Trinity College Dublin)
Leonie Becker, LL.M. (Stellenbosch)
Clara López Hernando
Abogada
Kirstin Kempf
Nelly Traxler, LL.M. (Emory University Atlanta)
auch zugel. N.Y., USA
Iris López Martínez, LL.M.
European Lawyer, Abogada
Halit Somar
Marian Robbel
Dr. Patrick Hoffmann

FRANKFURT/M.

Holger Lampe*
Prof. Dr. Oliver Moufang*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Stefan Koser*
Sascha Zentis*, Notar
Dr. Petra Eckl*
Steuerberaterin, Fachanwältin für Steuerrecht
Dr. Gösta Christian Makowski*, LL.M.
(University of London)
Dr. Volker Rebmann*, Notar

Dr. Oliver Koos*
Johann Rumetsch*
Okko Hendrik Behrends*
Volker Hofstetter*
Olaf Jacobsen*
Dr. Harald Feiler*, Dipl.-Betriebswirt (DH)
Dr. Maritheres Palichleb*, LL.M.
Rebecca Comtesse**
Felix Bergfort**
Dominik Berka**, Dipl.-Finanzwirt
Steuerberater
Jan Kramer**
Dr. Katharina Odermatt**
Dr. Josef Maria Wodicka
Dr. Michael Eggersberger
Stefan Schmidt
Alfred Gangel
Leitender Magistratsdirektor a.D.
Dr. Hans-Michael Mache
Dr. Jochen Rudolph***
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anna-Lena Diedrich***
Dr. Mareen Marx, LL.M.
Dominika Sewerin
Andrea Kunstmann
Marie Bogutzki
Pascal Zepezauer
Nicholas Hohler
Philipp Bauder, LL.M. (University of Glasgow)
Marc Nostitz
Steuerberater
Mouna Sonnemann, Maître en droit
Claudia Maria Laszuk
Karolin Streser
Louisa Hecker
James Mohajer, LL.M. (LSE)
Solicitor of England and Wales
Solicitor of Ireland (non-practising)
Lisa Offermanns, LL.M.
Kadir Öztürk
Dr. Uta Birk
Caroline Sophie Nebe

HAMBURG

Dr. Michael Jani*
Lars Bollensen*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Max Wilmanns*, LL.M.
Dr. Justus Jansen*
Dennis Stenzel*
Dr. Arne Gniechwitz*
Dr. Stefan Geiger*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Antonius Jonetzki*
Daniel Fehling*, LL.M. (Auckland)
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dr. Andreas C. Peters**, LL.M.
Dr. Jonas Philipp Wilkens**, LL.M.
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Sören Wolkenhauer**
Fachanwalt für Vergaberecht
Karen Papenfuß**, Dipl.-Finanzwirtin (FH)
Christina Reiber
Julian Pöhler
Mareike Hebrock, LL.M.
Luca Pieper
Katharina Becker, LL.M.
Annika Maria Kalke-Sloman, M.A.
Benita Schulz
Lisa Gebhard
Nicolas Hoffmann, LL.M. (Stellenbosch)
Sandrine Larghi, LL.M.
Avocat à la Cour (Paris)
Solicitor of England and Wales (non-practising)
Johanna Baumann
Marc Antonio Tobies
Christina Lorf

Benedict Tobias Tiemann
Niklas Baasch
Robin Koza

HEIDELBERG

Dr. Uwe Jäger*
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Wolfgang Böhm*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Philipp M. Kuhn*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Raoul Kreide*, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Dr. Jens Uwe Rügenhagen*
Dr. Martin Prothmann*
Frederic Jürgens*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Peter Bringer, LL.M. (Harvard)
Fachanwalt für Erbrecht
Vereidigter Buchprüfer
Britta Martensen
Nicole Deparade**
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Philipp Junker
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Mona Glenc
Lukas Faron
Julia-Verena Weller
Raphaela Guderian
Pascal Franke
Stjepan Sirovina

MÜNCHEN

Dr. Andreas Geiger*
Dr. Markus Escher*
Dr. Wolfgang Würfel*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Maximilian Schilling*
Dr. Dirk Brückner*
Dr. Mark Butt*, M.Sc. (LSE)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Bernhard Laas*
Robert Kramer*
Stefan Dorn*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Oliver Glück*
Dr. Dirk Koch*
Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht
Licencié en Droit
Monique Franke*
Dr. Alma Franke*, LL.M. (Fordham)
Dr. Timo Patrick Bernau*
Stefan J. Schlapka*, LL.M.
Dipl.-Kfm. Josef Schmid*
Bürgermeister a.D.
Andreas Dimmling*
Dr. Marcel Vietor*, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Dr. Alexander J. Thomas*
Dr. Andreas Eichler*, LL.M., M.C.R. (UC Davis)
Dr. Nadine Wachendorf*
Prof. Dr. Barbara Scharrer
Eric Mayer
Dr. Susanne Radsbeck***
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Daniela Eschenlohr**
Dr. Claudia Busch**
Kerstin von Staa**
Dr. Mechtild-Maria Siebke**, LL.M.
Katharina Groche**
Alexander Spreitzer**, LL.M. (Wellington)
Katrin Reisich***
Dr. Philipp Dawirs***, LL.M.
Ralf Brenner***
Theresa Jakob
Jasmin Lena Seiberlich
Katharina Feierabend
Stephan Wachsmuth, LL.M.
Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht

Katharina Herdl
Alisa Mößinger
Sarah Behler-Bartsch
Sebastian Gerhards
Dr. Dominik Stolz
Timo Aust
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Sarah Behler-Jakob
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Marcel Alexander Buss, LL.M.
Franziska Pompejus
Dr. Martin Freytag
Yoneia Shamsdin
Lisa Baumann
Florian Pletschacher
Nicole Habersetzer
Ludwig Schnur
Johannes Krockner
Konstantin Kerschensteiner

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
Dr. Marcus Peter*, LL.M. Eur.
Andreas Heinzmann*, LL.M. Eur.
Dr. Philipp Mößner*, LL.M. (McGill)
Mathilde Ostertag*
Anna Gassner*
Dr. Manuel Fernandez*
Valerio Scollo*, LL.M. (NYU), LL.M. (NUS)
Anna Lindner**
Corinna Schumacher**, LL.M. (Norwich)
Michael Kirsch
Licencié en Droit
Marie-Thérèse Wich
Hawa Mahamoud, LL.M.
Chara Papagiannidi, LL.M.
Kate Yu Rao, LL.M.
Adrien Kleinschmidt, LL.M.
Andrea Carraretto, LL.M.
Katharina Schramm
Mélissandre Demarcq
Nick Lampiris
Maria Gusinski
Angela Permunian
Alberto Pagliari
Philipp Krug
Louis-Guillaume Roldán
Mathilde Chapel
Eva Jean
Nikolay Terziev
Carolin Püttmann

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Dr. Mark Butt*, M.Sc. (LSE)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
York-Alexander von Massenbach
Carsten Rumberg
Solicitor of England and Wales (non-practising)
Ricarda Jost
Solicitor of England and Wales (non-practising)

* Partner im Sinne des Partnerschafts-
gesellschaftsgesetzes (PartGG)
** Local Partner, kein Partner
im Sinne des PartGG
*** Counsel