

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

Vorlage-Nr.: 2023/096B

freigegeben am **05.06.2025**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 02.06.2025

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Endfassung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.06.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	24.06.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	30.06.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gemäß der Anlage 8 zu dieser Vorlage wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Auf Grundlage verschiedener Informationen war die Vorlage 2023/096A erstellt worden, die den bisherigen Verlauf der Bearbeitung zusammenfassend darstellt.

Die politischen Gremien haben, zuletzt in ihrer Sitzung am 10.03.2025 (vgl. Vorlage 2025/040), diesen Tagesordnungspunkt zurückgestellt, um insbesondere den Themenschwerpunkt „Gelände Vorwerk“ noch einmal intensiv betrachten zu können. Ziel war es dabei, zumindest eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit für dieses Gelände aufzuzeigen.

Die Verwaltung hat daher sowohl Kontakt mit dem Landkreis Ammerland als auch mit dem beauftragten Gutachter aufgenommen.

Selbstverständlich ändert sich nichts an der aktuellen rechtlichen Einordnung. Es wird jedoch jetzt darauf hingewiesen, dass nach einer signifikanten Wohnbau- und Einwohnerentwicklung im direkten Umfeld des Standorts das Projekt einer erneuten Prüfung zugänglich wäre.

Im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Ammerland war darüber hinaus von dort aus angeregt worden, die im Zuge der Neuauftellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) mögliche Aufhebung der Festsetzung der Grundzentren Wahnbeck und Hahn-Lehmden bereits auf Konzeptebene zu berücksichtigen.

Um bei einer möglichen Aufhebung dieser Festsetzungen keine nachteiligen Wirkungen für die Einzelhandelsentwicklung zu erzeugen, werden diese Bereiche jeweils als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ klassifiziert. Damit erfahren diese Bereiche in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung mit periodischen Sortimenten keine nachteilige Behandlung.

Das RROP befindet sich derzeit noch im Entwurfsstadium und eine formelle Beteiligung steht noch aus. Obwohl konkrete Einzelhandelsvorhaben weiterhin im Einzelfall anhand von Verträglichkeitsgutachten geprüft und abgestimmt werden müssen, besteht durch diese Einstufung für die genannten Ortschaften grundsätzlich die Möglichkeit, auch Versorgungsangebote aus dem Mittelzentrum (Hauptort Rastede) heraus zuzulassen. Dies wird zwar kurzfristig keine Veränderungen bewirken, bietet aber perspektivisch unter den genannten Voraussetzungen eine Chance für eine entsprechende Entwicklung.

Die insoweit aktualisierte Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist beigefügt. Aus Übersichtlichkeitsgründen sind nochmals sämtliche Unterlagen dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

- Anlage 1 – Gutachterliche (Neu-)Einschätzung des vom Investor beauftragten Fachplanungsbüros zur Ansiedlung Aktiv/Irma vom 24.01.2024
- Anlage 2 - Aktualisierter Bebauungsvorschlag des Investors vom 24.01.2024
- Anlage 3 – Schreiben Landkreis Ammerland vom 12.02.2024
- Anlage 4 – Ergänzende Ausführungen zur Ansiedlung durch den Investor vom 14.11.2024
- Anlage 5 – Schreiben Landkreis Ammerland vom 18.11.2024
- Anlage 6 – Stellungnahme, Dr. Lademann & Partner
- Anlage 7 – Vorlage 2023/096 inkl. Anlagen
- Anlage 8 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Endfassung