



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Gemeinde Rastede
Sophienstr. 27
26180 Rastede

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 01. Dezember 2024

Gutachterliche Einschätzung zur Stellungnahme von GSK Stockmann zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit (Projekt Aktiv & Irma, Rastede)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne fassen wir aus Sicht des Einzelhandelsgutachters zunächst die wesentlichen Aussagen der juristischen Einschätzung zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit zusammen. Voranzustellen ist, dass es sich um eine einseitige und vorhabenbezogene Betrachtung aus Perspektive eines Vorhabenträgers handelt. Eine neutrale Herangehensweise aus dem Blickwinkel des Einzelhandelsstandorts Rastede insgesamt liegt nicht vor, was die einseitigen Ausführungen von GSK Stockmann belegen. Die juristische Stellungnahme befasst sich ausschließlich mit der Auslegung des Integrationsgebots und hierbei einerseits damit, wie das Integrationsgebot „umgangen“ werden kann und andererseits damit, ob eine Gemeinde selbst einen zentralen Versorgungsbereich ausweisen kann bzw. darf. Zu den sonstigen Ge- und Verboten wird keine differenzierte Einschätzung vorgenommen, was die Stellungnahme zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit unvollständig macht.

1. Die Stellungnahme von GSK Stockmann kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung eines Verbrauchermarkts über die Ausnahmeregel zum Integrationsgebot nicht möglich ist. GSK Stockmann führt hierbei lediglich rechtliche Unsicherheiten an. Aus Sicht des Gutachters spricht zusätzlich und insbesondere dagegen, dass es im ZVB Innenstadt Rastede eine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit mind. 2.000 qm VKF gibt und dass nach der Realisierung eines solchen Vorhabens keine Unterversorgung, die durch die Neuansiedlung eines weiteren, größeren Verbrauchermarkts begründet werden könnte, vorliegen wird. Mit anderen

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel
Boris Böhm

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Worten: Weder aktuell noch mittelfristig wird das Vorhaben über die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot umsetzbar sein.

2. Auch einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sehe man nach Aussage von GSK hier nicht. Auch diese Erkenntnis überrascht nicht, da diese Standorte nur in Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion, weit ab von den zentralen Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen mit entsprechendem Einwohnerpotenzial und ausschließlich durch den Landkreis definiert werden können (festzulegen im RROP). Eine Ausweisung eines solchen Standorts erscheint für Rastede ohnehin als nicht möglich, da alle relevanten Kriterien nicht erfüllt sind.
3. Demgegenüber wird der Ansatz eines nicht-raumbedeutsamen Nahversorgers bewusst seitens GSK Stockmann nicht thematisiert, was schon deshalb überrascht, da es sich nach Aussage von Aktiv & Irma um eine ergebnisoffene Prüfung handeln soll. Würde man für den Standort auf Grundlage dieser Regelung die Verkaufsflächendimensionierung rekursiv herleiten, würde sich nämlich derzeit zeigen, dass das Vorhaben signifikant verkleinert werden müsste, um die Voraussetzung eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers zu erfüllen. In der Vergangenheit haben die TÖBs jedoch die Möglichkeit der Anwendung dieser Regelung aufgrund der Agglomerationslage mit einem regionalbedeutsamen Gartencenter eher verneint.

Die Kanzlei GSK Stockmann folgert aus der fehlenden Vereinbarkeit, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erforderlich ist, um das Planvorhaben umsetzen zu können. Dabei erkennt GSK Stockmann, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht deshalb ausgewiesen werden, um der Raumordnung entgegenstehende Vorhaben umsetzen zu können, sondern die Herleitung eines zentralen Versorgungsbereichs aus der vorhabenunabhängigen Perspektive des gesamten Einzelhandelsstandorts erfolgt und damit u.a. bestehende Angebots- und Nachfragestrukturen berücksichtigen muss. Neben den städtebaulichen und funktionalen Kriterien ist bei der Definition und Abgrenzung eines (neuen) zentralen Versorgungsbereichs durch den Gutachter auch bereits grob abzuschätzen, ob voraussichtlich an dem gewählten Standort die raumordnerischen Ziele gewahrt werden können. Dies ist für das Vorhaben von Aktiv & Irma (mit 2.000 qm VKF und größer) im Standortverbund mit einem regional ausstrahlenden Gartencenter nicht gegeben.



In diesem Zusammenhang weisen Dr. Lademann & Partner erneut darauf hin, dass **das Verträglichkeitsgutachten für Aktiv & Irma fehlerhaft** ist:

- Das **Kongruenzgebot** ist abweichend von der pauschalen Unterstellung seitens GSK Stockmann gerade **nicht erfüllt**: Das Mittelzentrum Rastede darf selbst das Grundzentrum Wahnbeck nicht mit den periodischen Sortimenten versorgen. Aber genau dies unterstellt das dem Vorhaben zugrunde liegende Verträglichkeitsgutachten. Der Anteil des Vorhabenumsatz von außerhalb des Kernorts überschreitet den zulässigen Schwellenwert von < 30 %. D.h. bereits **aufgrund dieses Zielverstoßes stellt sich die Frage der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht**, da das Vorhaben – unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte durch das überörtlich bedeutsame Gartencenter – erheblich kleiner dimensioniert sein müsste, um die einschlägigen Kriterien des Kongruenzgebots (periodisch) zu wahren. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich, da ohnehin nur ein wohnortbezogener Nahversorger¹ oder aber kleinflächiger Lebensmittelmarkt darstellbar wäre.

Auch das **erwartete weiträumige Einzugsgebiet des Vorhabens widerspricht grundlegend der Funktion eines Nahversorgungszentrums**, das auf die teilräumliche Versorgung des Kernorts ausgerichtet ist. Auch das überörtlich bedeutsame Gartencenter steht dem Versorgungsauftrag eines Nahversorgungszentrums entgegen. **Der Vorhabenstandort kann auch deshalb nicht (widerspruchsfrei) als Nahversorgungszentrum in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts integriert werden.**

- Ein prognostizierter Umsatzrückgang von bis zu 20 %² wird zu einer Kannibalisierung und Verdrängung einzelner Nahversorgungsangebote führen. Dies birgt zugleich das Risiko, dass eine seit vielen Jahren verfolgte Ansiedlung eines anderen Vollversorgers im ZVB Innenstadt aufgrund des Wettbewerbsvorhabens nicht nur verzögert, sondern ggf. scheitern könnte. Auch verschiedene Begehren des wohnsiedlungsintegrierten Lebensmittel Einzelhandels zur Absicherung der etablierten Standorte würden deutlich erschwert oder nicht mehr zustande kommen, da einerseits das Vertrauen in die langjährige Planungspraxis vor Ort nicht mehr bestehen würde und

¹ Evtl. könnte dann ein Einzelhandelsvorhaben mit > 800 qm VKF möglich sein, wenn im Standortumfeld gesichertes Baurecht für umfangreichen Wohnungsneubau vorläge, d.h. dass mit der Umsetzung auch faktisch und zeitnah zu rechnen ist. Dies ist derzeit jedoch nicht der Fall. Da sodann das Potenzial für einen nicht-raumbedeutsamen Nahversorger steigen würde, wäre es wiederum dann eher nicht erforderlich einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

² Als noch abwägbar gelten i.d.R. Umsatzrückgänge von ca. 8 bis 10 %.



andererseits die Umsatzbasis fehlt. Das in Rede stehende **Vorhaben am Standort Hirschtor würde eine signifikante Wettbewerbsverschärfung verursachen, was die nach dem BauGB ebenfalls schützenswerten Entwicklungsperspektiven der Innenstadt erheblich beeinträchtigen würde** (bereits im Einzelhandelskonzept aus 2015 als Potenzialfläche für den Lebensmitteleinzelhandel dargestellt). Allein um das **Beeinträchtigungsverbot** zu wahren wäre demnach auf ein deutlich verkleinertes Vorhabenkonzept hinzuwirken.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Herleitung der Kanzlei GSK Stockmann zur **Notwendigkeit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs – für ein weder mit dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept noch mit dem LROP konformen Vorhaben – nicht überzeugend ist**. Während die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Einzelhandelskonzepten für die untere Raumordnungsbehörde einen Anhaltswert im Kontext der regionalplanerischen Bewertung darstellt, ist zu betonen, dass die **für das Integrationsgebot erforderliche „städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP“ nicht durch einen (beliebig definierten) zentralen Versorgungsbereich ersetzt werden kann**. Laut der Arbeitshilfe zum LROP stehen „städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP [...] im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. [...] Bei der auf diesen Kriterien beruhenden räumlichen Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lage hat die Regionalplanung bzw. die zuständige Landesplanungsbehörde immer die Spezifika des jeweiligen Einzelfalls in ihre Abwägung einzustellen.“ M.a.W.: **Die Raumordnungsbehörde entscheidet darüber, ob aus raumordnerischer Perspektive tatsächlich eine „städtebaulich integrierte Lage gemäß LROP“ vorliegt. Dabei werden auch durch Landkreis und IHK die übrigen Ge- und Verbote des LROP in die Bewertung einbezogen**. Die Möglichkeit der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Rasteder Tor wurde bereits auf verschiedenen fachlichen Ebenen verneint. Aufgrund der aufgezeigten Zielverstöße ist erwartbar, dass auch der Landkreis Ammerland den Einschätzungen von GSK Stockmann zur vorhabeninduzierten Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht folgen wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner