

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

Vorlage-Nr.: 2021/200

freigegeben am **25.11.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 17.11.2021

Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.02.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Planungen zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters (ehemals Vorwerk) in Rastede, Oldenburger Straße 100, werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur Entscheidungsfindung - insbesondere aus raumordnerischer Sicht zur Steuerung des Einzelhandels - wird die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie Gutachten ein Beteiligungsverfahren ausgesuchter Träger öffentlicher Belange (u.a. Landkreis Ammerland-Regionalplanung, IHK) einzuleiten.
3. Die Entscheidung zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts sowie Umstrukturierung eines Gartencenters an der Oldenburger Straße 100 und der daraus resultierenden erforderlichen Bauleitplanverfahren wird bis zur Vorlage der Ergebnisse aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zurückgestellt.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2020/199 wurde eine grundsätzliche Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Fläche Vorwerk-Gartencenter (Oldenburger Straße/Parkstraße/Loyer Weg) beschlossen.

Die aktiv & irma Gruppe (Investor) hat zwischenzeitlich das Grundstück vom vorherigen Eigentümer erworben und ist in die Planung der gesamten Fläche eingestiegen.

Bei dem Grundstück handelt es sich zurzeit um eine sogenannte Außenbereichsfläche im Sinne des Baurechtes. Laut Flächennutzungsplan ist diese Fläche zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen.

Nach dem regionalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede 2015 befindet sich das Grundstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Anlage 1).

Im Rahmen der Beratung zur oben genannten Vorlage wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Investor neben dem bisherigen Betrieb eines Gartencenters auch weitere Überlegungen hinsichtlich der Einrichtung eines Verbrauchermarktes und Wohnbebauung plant. Für diese Planungen wird auf jeden Fall ein Bauleitplanverfahren erforderlich sein, welches neben Lärmschutz insbesondere auch Belange des nahestehenden Waldes und gerade auch des Denkmalschutzes beinhalten müsste. Darüber hinaus wären weitere Details im Hinblick auf eine beabsichtigte Verkaufsfläche von mehr als 800 m² insbesondere zur Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort zu klären.

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erforderlich sein, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (über 800 m² Verkaufsfläche) herbeizuführen. Dabei sind die nachteiligen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Rein wirtschaftliche Gesichtspunkte, auch die des Wettbewerbs und der Berufsausübung, sind dabei ausgeschlossen. Insgesamt wird durch diese Vorgehensweise (Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung) die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes völlig wettbewerbsneutral betrachtet. Schlussendlich hätten wesentliche Auswirkungen auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes daher zunächst nur der Verstoß gegen raumordnerische Planfestsetzungen aus der Landesplanung, Regionalplanung beziehungsweise eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Selbstverständlich sind im weiteren Verfahren der Bauleitplanung auch weitere Aspekte wie Lärm, Erschließung etc. noch zu prüfen. Letztendlich ist aber die Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausschlaggebend dafür, ob überhaupt ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann.

Grundlage für diese Prüfung ist das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, das regionale Einzelhandelskonzept (REHK) Ammerland 2010 sowie das Einzelhandelskonzept (EHK) 2015 der Gemeinde Rastede.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Investor in konkretere Planungen eingestiegen und hat neben städtebaulichen Vorstellungen hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes (Anlage 2) auch ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) für die geplante Ansiedlung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch Stadt+Handel (Anlage 3) erstellen lassen, da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (größer 800 m² Verkaufsfläche/1200 m² Geschossfläche) überschreitet und damit nicht unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Rastede hat.

Konkret geplant ist die Umstrukturierung durch Abriss/Neubau des bestehenden Gartencenters von 17.400 m² Verkaufsfläche auf 6.000 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines aktiv & irma Lebensmittelvollsortimenters mit 2.380 m² Verkaufsfläche (zzgl. 60 m² Verkaufsfläche Konzessionäre und Cafébereich). Außerdem soll das Areal durch weitere Wohn-/Gewerbegebäude und optional mit einer Kindertagesstätte abgerundet werden.

Insgesamt kommt der Investor unter Berücksichtigung dieser Vorgaben in seinem Gutachten auf das Ergebnis, dass das Planvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der räumlichen, qualitativen wie quantitativen Nahversorgung leistet. Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgung Rastedes sind nicht zu erwarten. Ferner sind durch das Planvorhaben keine Auswirkungen auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der geplanten Edeka-Entwicklung zu erwarten. Auch bei einer Entwicklung beider Planvorhaben (aktiv & irma und Edeka) sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Planvorhaben aktiv & irma wird dabei eher als solitärer Nahversorgungsstandort betrachtet und es wird empfohlen, das EHK 2015 der Gemeinde Rastede entsprechend anzupassen, vergleichbar der Ansiedlung des REWE- und Aldi-Markts an der Raiffeisenstraße 52.

Nähere Erläuterungen zu den Planungsabsichten erfolgen im Rahmen der Sitzung durch den Investor.

Anmerkung: Vorlage 2021/201 Ansiedlung eines Edeka Marktes an der Kleibroker Straße

Hier wurde durch den dortigen Investor ebenfalls eine Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines aktiv & irma Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt, welches zu einem völlig anderen Ergebnis führt. Nähere Erläuterungen siehe Vorlage 2021/201.

Abschließend ist anzumerken, dass vor Entscheidung beider Anträge zur Durchführung von Bauleitplanverfahren empfohlen wird, im Rahmen einer ausgewählten „Träger- und Behördenvorabbeileiligung“ Stellungnahmen einzuholen, die insbesondere im Hinblick der unterschiedlichen Ergebnisse aus den Gutachten nähere Erkenntnisse zur Entscheidungsfindung ergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Soweit eine Entscheidung zugunsten der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne getroffen wird, wären die hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten durch einen Städtebaulichen Vertrag dem Investor aufzugeben.

Auswirkungen auf das Klima:

Auswirkungen auf das Klima sind im Hinblick auf die bislang nicht bekannte Bauleitplanung nicht zu ermitteln. Details hierzu müssten im Rahmen der Bauleitplanverfahren dargestellt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliche Planungen
3. Gutachten zur Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie die Umstrukturierung eines Gartencenters, Stadt + Handel, 11/2021