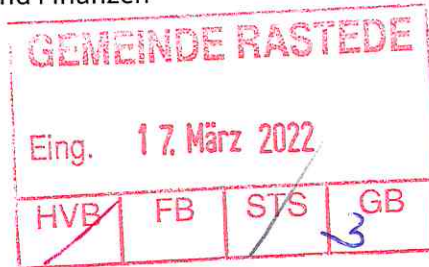




Die Landrätin

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

Gemeinde Rastede  
Wirtschaftsförderung und Finanzen  
z.H. Herrn Henkel  
Sophienstraße 27  
26180 Rastede



Auskunft erteilt

Frau Kroon

Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung

Zimmer 481

Telefon 04488 56-4810

Fax 04488 56-2349

E-Mail m.kroon@ammerland.de

Zentrale 04488 56-0

Fax 04488 56-444

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
14.02.2022

Mein Zeichen  
63 Kro

Datum  
16.03.2022

### Ansiedlung / Erweiterung von Verbrauchermärkten

Sehr geehrter Herr Henkel,

ich habe mir die von Ihnen übersendeten Unterlagen zu den beiden Vorhaben angesehen und gebe hiermit eine Vorabeschatzung aus raumordnerischer Sicht. Diese kann als Entscheidungsgrundlage für oder gegen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens herangezogen werden:

#### Aktiv Irma-Markt (Oldenburger Straße)

Ein Aktiv Irma-Markt möchte sich an der Oldenburger Straße in Rastede ansiedeln, indem die Fläche des Gartencenters Vorwerk reduziert und umstrukturiert wird. Der Aktiv Irma-Markt soll als Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von 2.380 m<sup>2</sup> erhalten, zuzüglich eines Cafébereichs von 60 m<sup>2</sup>. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 ist diese Fläche weder als Entwicklungsfläche definiert worden noch liegt sie im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Ansiedlungsfläche besteht eine Distanz von ca. 1.300 m, das entspricht einem Fußweg von ca. 15 Minuten. Somit fehlt die fußläufige Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich und eine integrierte Lage kommt nicht mehr in Betracht. Ein neuer Ergänzungsstandort an dieser Stelle würde sich soweit von der Innenstadt entfernen, dass er in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich treten würde. Ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verstößt an einem nicht integrierten Standort gegen das Integrationsgebot und ist deshalb raumordnerisch unzulässig.

Als Nahversorger kommt das Vorhaben ebenfalls nicht in Betracht. Der wohnortbezogenen Nahversorgung dienende Betriebe wirken ausschließlich kleinräumig. 50% der Kaufkraft müssen zwingend aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert werden. Dies ist hier nicht der Fall (vergleiche S.37 der Auswirkungsanalyse von STADT+HANDEL 11/2021). Das Vorhaben ist aus diesen Gründen an dem vorgesehenen Standort nicht umsetzbar.

### **EDEKA-Markt (Kleibroker Straße)**

An der Kleibroker Straße sind die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> sowie ein Bäckereiverkauf mit 75 m<sup>2</sup> geplant. Der Vorhabenstandort an der Kleibroker Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede bereits im Jahr 2015 als Entwicklungsfläche definiert. Von den vier Entwicklungsflächen, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannt wurden wäre sicherlich der Kögel-Willms-Platz durch die zentrale Lage am geeignetsten. Die Entwicklungsfläche Kleibroker Straße/Ecke Uhlhornstraße liegt etwas weiter entfernt und grenzt nicht direkt an den zentralen Versorgungsbereich an. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept steht auf Seite 20: „Aufgrund der Versorgungslücken in den Wohngebieten nordöstlich der Innenstadt (...) wird diese Fläche daher als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen (...) definiert.“ Im nun vorliegenden Verträglichkeitsgutachten der cima sind diese eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen noch nicht genauer ausgeführt worden. Das Verträglichkeitsgutachten müsste somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens noch einmal angepasst werden, um die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente ableiten zu können.

Aus raumordnerischer Sicht können wir uns nach Prüfung des cima-Gutachtens eine Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am vorgeschlagenen Standort vorstellen. Auch die Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes halten wir für dieses Vorhaben nicht zwingend für erforderlich.

Sie haben in Ihrem Schreiben bereits auf weitere vier Planungen hingewiesen. Aussagen hierzu kann ich erst nach Vorlage entsprechender Gutachten machen. Ich weise jedoch darauf hin, dass ein Vorhaben nur bei Überschreitung einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als „großflächig“ gilt. Für kleinere Betriebe gelten die raumordnerischen Vorgaben nicht, es sei denn es handelt sich um eine Agglomeration mit weiteren Einzelhandelsbetrieben. Vor dem Hintergrund dieser vielen Erweiterungsvorhaben stellt sich dann doch die Frage, ob eine Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nach 7 Jahren nicht sinnvoll wäre, um weiterhin auf eine aktuelle Planungsgrundlage zurückgreifen zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Kroon