



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Ihre Zeichen/Nachricht vom
14.02.2022
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Lars Litzkow
E-Mail
Litzkow@oldenburg.ihk.de
Tel.
0441 2220-300
Fax
0441 2220-5310

18. März 2022
Li/Hv

Ansiedlung / Erweiterung von Verbrauchermärkten

Sehr geehrter Herr Henkel,

der Gemeinde Rastede liegen aktuell folgende Interessensbekundungen für Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet vor:

1. Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion durch Abriss/Neubau eines bestehenden Gartencenters von 17.400 m² auf 6.000 m² Verkaufsfläche am Standort Oldenburger Straße Nr. 100.
2. Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.380 m² (zzgl. 60 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre und Café-Bereich) am gleichen Standort.
3. Ansiedlung eines Edeka-Marktes inkl. einer Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.075 m². am Standort Kleibroker Straße.

Für die Vorhaben liegen gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen und Konformität mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sowie dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede vor. Die Gutachter kommen hierbei zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Sie haben uns auf Basis der derzeit vorliegenden Informationen um eine Vorabschätzung der Realisierungsmöglichkeiten der beiden Vorhaben „Aktiv Irma“ und „Edeka“ gebeten. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten.

Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).

Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen „Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015“ (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.

Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen enthalten zudem:

- die „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie die Umstrukturierung eines Gartencenters in Rastede, Oldenburger Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH. Die Unterlagen umfassen Versionen dieses Gutachtens mit Stand vom August 2021 und vom November 2021 (Auswirkungsanalyse Stadt + Handel),
- das „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger Straße in Rastede“ von der CIMA Beratung + Management GmbH vom 04.08.2021 (Verträglichkeitsgutachten Aktiv Irma CIMA) und
- das „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße in Rastede“ ebenfalls von der CIMA Beratung + Management GmbH vom 04.08.2021 (Verträglichkeitsgutachten Edeka CIMA).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Verträglichkeitsgutachten nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden können, wenn sie **widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich** formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 – 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 – 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 – 7 D 96/14.NE).

Dies vorausgeschickt, nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zum geplanten Standort des „Aktiv Irma-Marktes“

Der Vorhabenstandort liegt im südwestlichen Teil des Hauptortes Rastede an der Oldenburger Straße. Das geplante Vorhaben stellt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von ca. 2.380 m² ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP dar. Solche Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie alle Ziele des LROP zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nachweislich erfüllen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Eine Kompensation oder „Heilung“ eines verletzten Ziels durch die Einhaltung eines anderen Ziels ist nicht möglich (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwick-

lung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt „2.1 Wer ist Adressat dieser Regelung?“).

Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen keine „städtebaulich integrierte Lage“ im Sinne des LROP:

- Es ist kein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörig erfahren werden können, vorhanden.
- Es besteht kein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem der im EEK definierten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Rastede (vgl. ebd., Abschnitt 5.8 Was sind „städtebaulich integrierte Lagen“ im Sinne des LROP?)

Da der Vorhabenstandort ca. 1,3 Kilometer vom nächstgelegenen zentralen Versorgungsbe- reich „ZVB Innenstadt Rastede“ entfernt und mit diesem nicht städtebaulich funktional ver- flochten ist, kann ihm auch nicht die Eigenschaft des sich „Anschmiegens“ zugesprochen werden (vgl. ebd., Abschnitt 5.8 Welche Bedingungen und planerischen Erwägungen sind für die Beurteilung der „städtebaulichen Integration“ noch relevant?“).

Der geplante Aktiv Irma-Markt am Standort Oldenburger Straße steht somit nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

2. Ergänzende Hinweise zu der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Version des Gutachtens aus dem Novem- ber 2021.

- Die Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel erfüllt die von der Rechtsprechung geforderte Nachvollziehbarkeit nicht vollumfänglich: Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhö- he und der Umsatzprognose der Planvorhaben das sogenannte „Marktanteilkonzept“ (S. 4). Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten An- nahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets (vgl. S. 11 ff.). Die Herleitung der prognostizierten Marktanteile ist intransparent und die Nach- vollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens nicht gegeben (vgl. z. B. S. 32). Um die Nachvollziehbarkeit herzustellen, ist die Auswirkungsanalyse um das der Bewertung zu- grundeliegende Zahlen- und Datenmaterial sowie um Ausführungen zu den Analyseschrit- ten zu ergänzen.
- Das LROP enthält eine Regelung zum Umgang mit Agglomerationen (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Stadt + Handel kommen zu dem Schluss, dass für das Vorhaben ei- ne Betrachtung und Einordnung des gesamten Planvorhabens als Agglomeration aus fachgutachterlicher Sicht nicht gegeben sei. Es läge zwar eine räumliche Konzentration der Betriebe vor, aber daraus ergäben sich aufgrund des differenten Angebots keine relevan- ten, raumwirksamen Kopplungseffekte. Die unmittelbare räumliche Nähe beider Betriebe

führe zu keiner wesentlichen Steigerung der Marktdurchdringung des jeweiligen Betriebes (vgl. S. 48).

Diese Einschätzung ist für uns aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

1. Stadt + Handel geht im Kapitel 1 „Ausgangssituation und Zielsetzung“ der Auswirkungsanalyse selbst davon aus, dass es zwischen dem Gartencenter und dem „Aktiv Irma“-Markt positive Kopplungseffekte geben wird (vgl. S. 1).
2. Das Gesamtvorhaben erfüllt nahezu idealtypisch die Definition für Agglomerationen der Arbeitshilfe des LROP:
 - Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.
 - Im Gegensatz zum „Einkaufszentrum“ bilden diese Betriebe nur eine „zufällige“ Anhäufung ohne einheitlichen Baukomplex (jeweils eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und funktionieren ohne ein gemeinsames Betriebs- oder Marketingkonzept (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt „2.8 Warum eine Regelung für Agglomerationen?“).

Anders als Stadt + Handel gehen wir deshalb davon aus, dass es relevante raumwirksame Kopplungseffekte für die beiden Anbieter gibt und dass sie von ihrer direkten Nachbarschaft in Form einer Steigerung der Marktdurchdringung profitieren. Hinsichtlich der Stärke der Agglomerationseffekte dürften die beiden Vorhaben allerdings nicht in gleicher Art und Weise voneinander profitieren. Wir gehen davon aus, dass

- das geplante Gartencenter nur gering von seiner direkten Nachbarschaft zum Lebensmittelanbieter profitiert.
- der Aktiv Irma-Markt stark von seiner Nähe zum Gartencenter profitieren wird (vgl. z. B. gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Glossar: Agglomerationseffekt unter: https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/292 aufgerufen am 16.03.2022.)

Dies ist insbesondere im Hinblick auf das Kongruenzgebot des LROP interessant, wonach höchstens 30 % des Umsatzes des Lebensmittelanbieters von außerhalb des Gemeindegebietes von Rastede stammen dürfen. Ob dieses Ziel der Raumordnung unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung des LROP eingehalten wird, ist nicht gesichert und könnte dem Vorhaben zusätzlich zur Verletzung des Integrationsgebotes entgegenstehen.

- Stadt + Handel lassen in ihrer Analyse außer Acht, dass
 - das bereits am Standort ansässige Gartencenter jahrelang am Markt etabliert ist,

- aufgrund der Sonderregelungen für Erholungsorte des Niedersächsischen Gesetzes über Ladenöffnungs- und Verkaufszeiten (NLöffVZG) sonntags öffnen darf und
- die Oldenburger Straße eine Haupteinfallsstraße nach Rastede darstellt.

Diese Faktoren - insbesondere der Umstand, dass auch das verkleinerte Gartencenter in Zukunft sonntags öffnen dürfte - führen zu einer überdurchschnittlichen Attraktivität des Gesamtstandortes für Kunden von außerhalb des Gemeindegebiets von Rastede. Deshalb ist der vom Gutachter angenommene Anteil an Streuumsätzen von 10 % für uns zum einen nicht nachvollziehbar und zum anderen tendenziell zu niedrig angesetzt. Eine Möglichkeit die vom Gutachter angenommene Höhe von Streuumsätzen zu verifizieren, könnte eine Kundenherkunftsanalyse des derzeit bestehenden Gartencenters sein.

- Im Hinblick auf die Sonntagsöffnungsmöglichkeit für das Gartencenter stellt sich uns zudem die Frage, ob der angedachte Aktiv Irma-Markt auch sonntags öffnen dürfte. Wenn ja, wäre das Gutachten dahingehend zu überarbeiten.

3. Zum Verträglichkeitsgutachten Aktiv Irma CIMA

Die CIMA geht in dem Gutachten lediglich von einer Verkaufsfläche des Aktiv Irma-Marktes von 1.700 m² aus. Sie kommt aber auch bei dieser Größe zu dem Schluss, dass das Vorhaben in seiner derzeit geplanten Form gegen das Integrationsgebot des LROP verstößt und ein Anschmiegen an den „ZVB Innenstadt Rastede“ und die Vereinbarkeit mit der Raumordnung nicht gegeben sind (vgl. S. 36). Der Gutachter sieht aber die Möglichkeit, dass das Vorhaben als Betrieb zur „wohntbezogenen Nahversorgung“ gelten könnte, wenn seine Verkaufsfläche auf maximal circa 698 m² begrenzt würde (vgl. S. 38). In diesem Falle kämen die Regelungen des LROP nicht zum Tragen.

Hierzu merken wir an, dass das Vorhaben, wie oben ausgeführt, mit dem benachbarten Gartencenter eine Agglomeration im Sinne des LROP darstellt und somit kein Betrieb zur „wohntbezogenen Nahversorgung“ ist. Eine Vereinbarkeit mit dem LROP kann auf der von der CIMA vorgeschlagenen Art und Weise nicht hergestellt werden.

4. Zum geplanten Standort des Edeka am Standort Kleibroker Straße

Der Vorhabenstandort an der Kleibroker Straße liegt in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet von Rastede. Er wurde im EEK als Entwicklungsfläche für Nahversorgungsangebote mit eingeschränkten, sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen festgelegt (vgl. EEK, S. 20). Somit ist der Standort sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet.

Fazit:

Nach Sichtung der Unterlagen kommen wir zu dem Schluss, dass nur für das Vorhaben am Standort Kleibroker Straße eine Realisierungsmöglichkeit gegeben ist. Der geplante Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter an der Oldenburger Straße ist nicht mit dem LROP vereinbar. Eine Prüfung, ob die angestrebte Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur am Standort Kleibroker Straße aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht verträglich ist, erfolgte an

dieser Stelle nicht. Dies wäre im Rahmen eines anzustrebenden Bauleitplanverfahrens zu klären.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir es für erforderlich halten, dass die Gemeinde Rastede ihr EEK fortschreibt. Dieses ist mittlerweile rund 7 Jahre alt. Ein solches Konzept kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)“. Wir halten es für erforderlich, das EEK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen.

Wir halten die Fortschreibung des EEK insbesondere deshalb für angebracht, weil Sie uns in ihrem Schreiben vom 14.02.2022 von vier weiteren Einzelhandelsvorhaben „in der Pipeline“ berichtet haben. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der hierfür nötigen Bauleitplanverfahren einzelne Verträglichkeitsgutachten vorgelegt werden. Allerdings können mehrere für sich betrachtete städtebaulich verträgliche Vorhaben in ihrer Gesamtheit durchaus mehr als unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Deshalb regen wir eine städtebauliche Gesamtbetrachtung aller anstehenden Vorhaben im Rahmen der Fortschreibung des EEKs an. Den hierfür nötigen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Lars Litzkow
Referent