

Gemeinde Rastede

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich

TOP 5 Geplante Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede

Vorlage: 2022/052

Lars Litzkow, 30.05.2022

Gliederung

1. Rolle und Position der IHK

2. Einzelhandelsvorhaben in Rastede

3. Fazit

1. Rolle und Position der IHK

Rolle der IHK

Die IHK wird nach dem Baugesetzbuch als **Träger öffentlicher Belange** zu der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen angehört. Mit Stellungnahmen sorgt unsere IHK für eine **Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Interessen** wie auch für eine Berücksichtigung der Bedürfnisse **einzelner Betriebe**, soweit dies dem **Gesamtinteresse** der gewerblichen Wirtschaft **nicht entgegensteht**.

Position der IHK



29. März 2022

Position der IHK

Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren stärken

- Ein **vielfältiges Einzelhandelsangebot, attraktive Innenstädte/Ortskerne** und Geschäftsbereiche sind für lebenswerte Städte und Gemeinden **notwendig**. Grundlage dafür ist eine rahmengebende Einzelhandelsentwicklung mit einer abgestuften Zentrenhierarchie in den Kommunen und der Region.
- Handelsunternehmen sollten **zentrenverträglich** angesiedelt werden.
- Die hierfür erforderlichen Leitlinien, Ziele und Maßnahmen sind von Städten und Gemeinden sowie Regionen in **kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten** zu entwickeln aufgestellt
- Die vom Land Niedersachsen nach dem Zentrale-Orte-Konzept formulierten Ziele und Grundsätze sind **sachgerecht, nachhaltig und zielführend**
→ Landes- Raumordnungsprogramm (**LROP**)

2. Einzelhandelsvorhaben in Rastede

Aktuelle Vorhaben

Neubauten:

- aktiv und irma Verbrauchermarkt - Oldenburger Straße 100
- EDEKA-Markt - Kleibroker Straße

Angestrebte Verkaufsflächenvergrößerungen:

- Wahnbeck
- Hahn-Lehmden
- Lidl und Rewe in der Oldenburger Straße

Aktuelle Vorhaben

Neubauten:

- aktiv und irma Verbrauchermarkt - Oldenburger Straße 100
- EDEKA-Markt - Kleibroker Straße

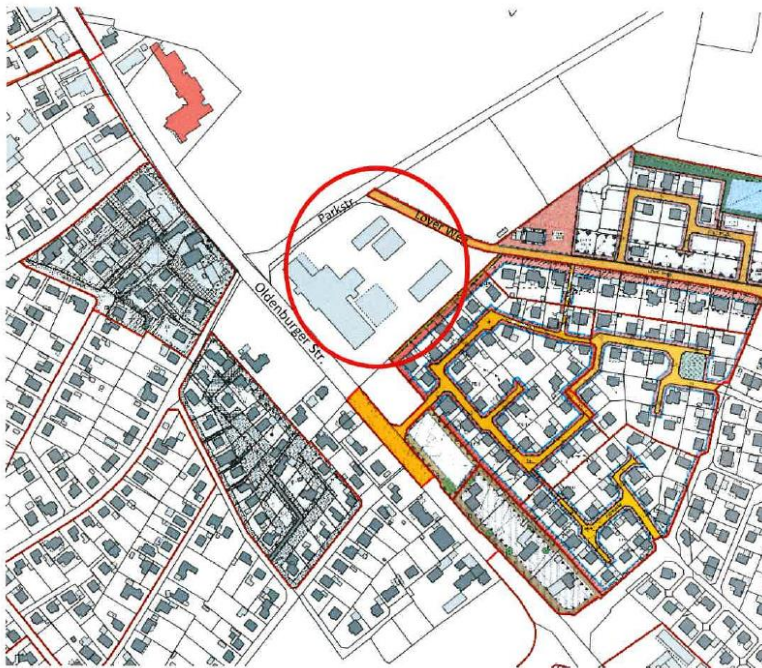
Angestrebte Verkaufsflächenvergrößerungen:

- Wahnbeck
- Hahn-Lehmden
- Lidl und Rewe in der Oldenburger Straße

Was sind die Kriterien für eine Bewertung von Einzelhandelsvorhaben durch die IHK?

- BauGB und BauNVO
- Landes-Raumordnungsprogramm (LRÖP)
- Regionale und kommunale Einzelhandelskonzepte
- Ggf. Verträglichkeitsuntersuchungen
- Rechtsprechung

„aktiv und irma“ an der Oldenburger Straße 100



Lageplan

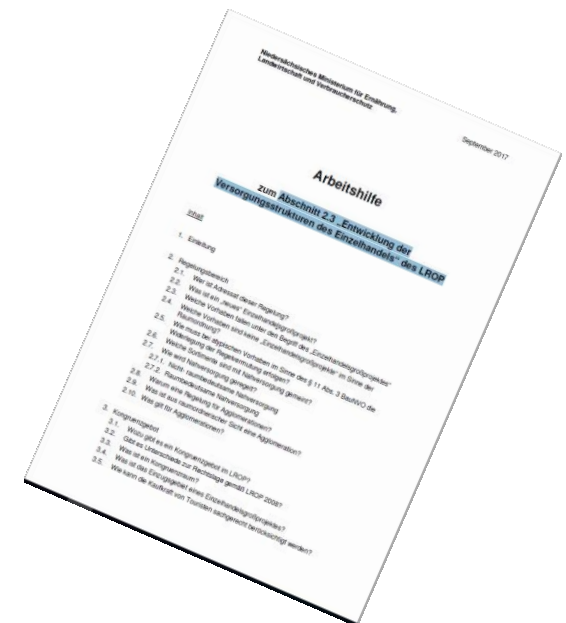
- Abriss und Neubau Gartencenter
- Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts
- Zwei Verträglichkeitsgutachten liegen vor – unterschiedliche Ergebnisse

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LRÖP)

Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“

Für Einzelhandelsgroßprojekte (VKF \geq 800m²) gelten:

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigerungsverbot
- Abstimmungsgebot



Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“

Für Einzelhandelsgroßprojekte (VKF $\geq 800\text{m}^2$) gilt:

- Konzentrationsgebot
- **Integrationsgebot**
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Abstimmungsgebot

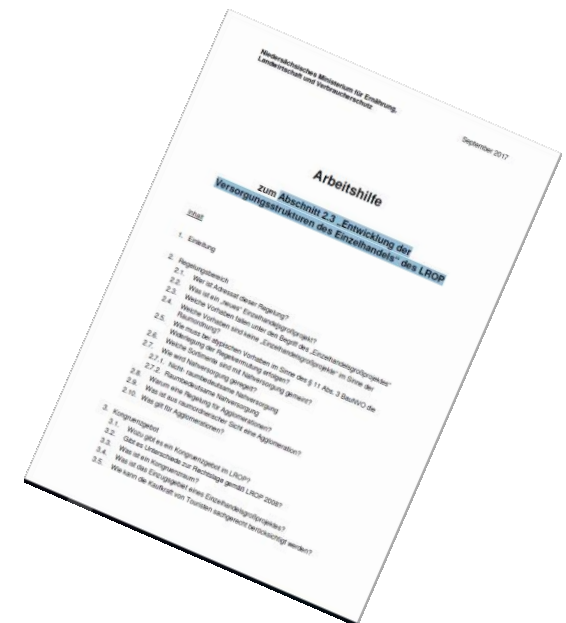
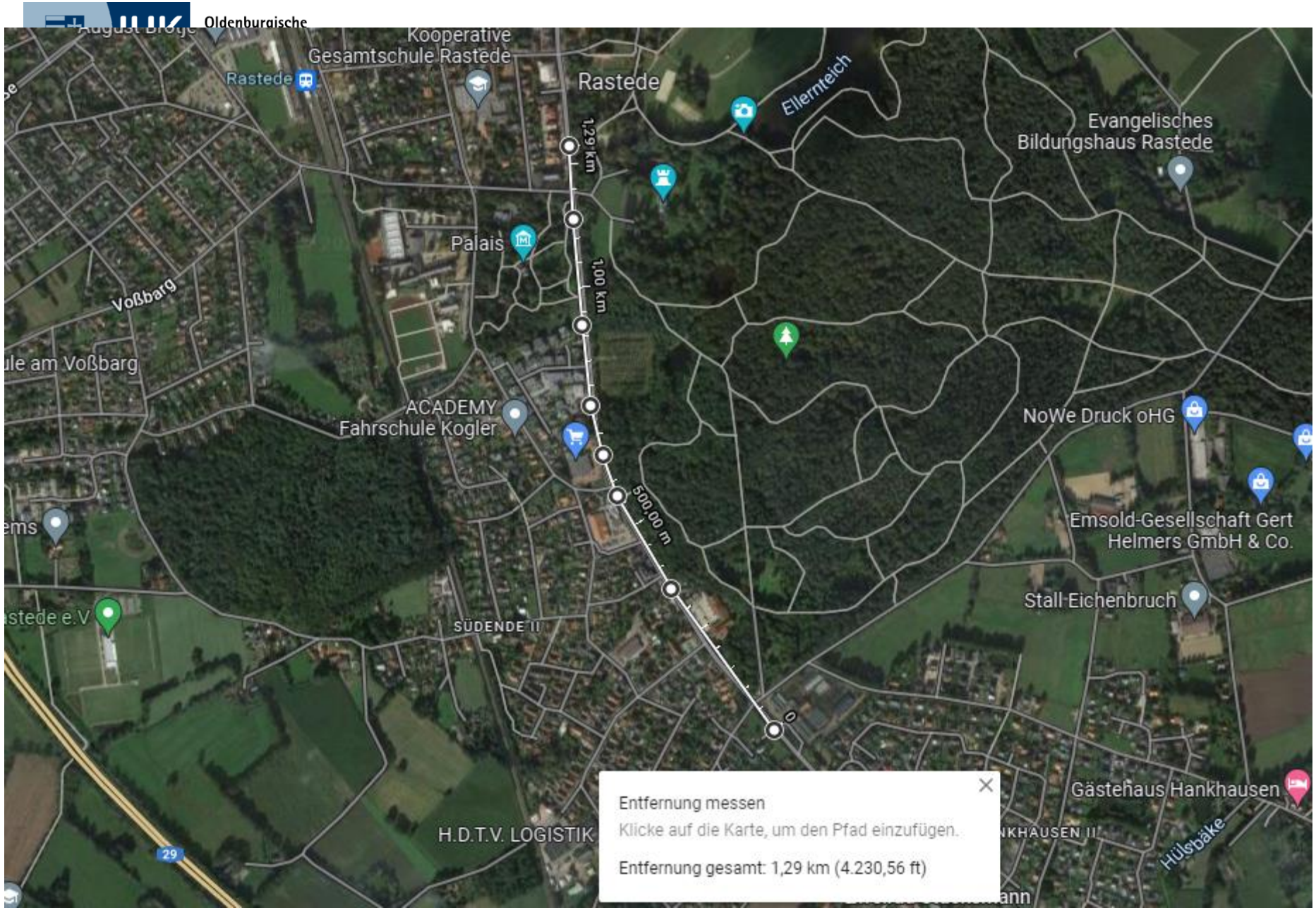


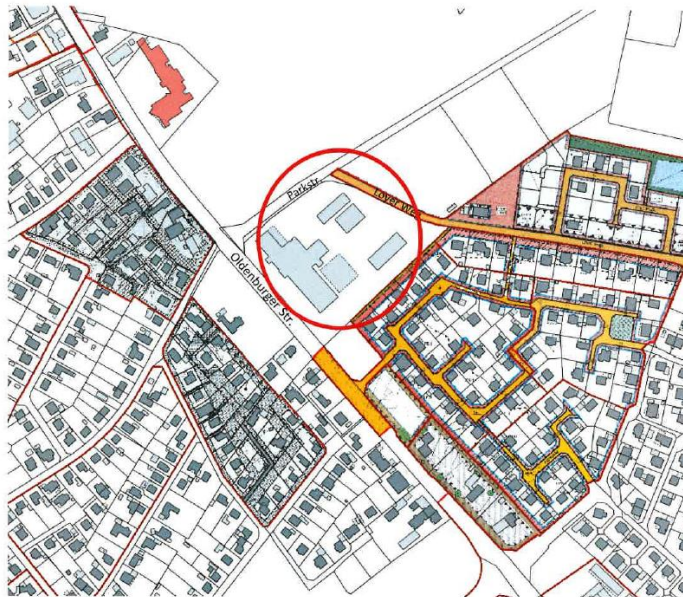


Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Bearbeitung: cima 2015



„aktiv und irma“ an der Oldenburger Straße 100



Lageplan

- Abriss und Neubau Gartencenter
- Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts
- Zwei Verträglichkeitsguten liegen vor – unterschiedliche Ergebnisse

IHK Einschätzung:

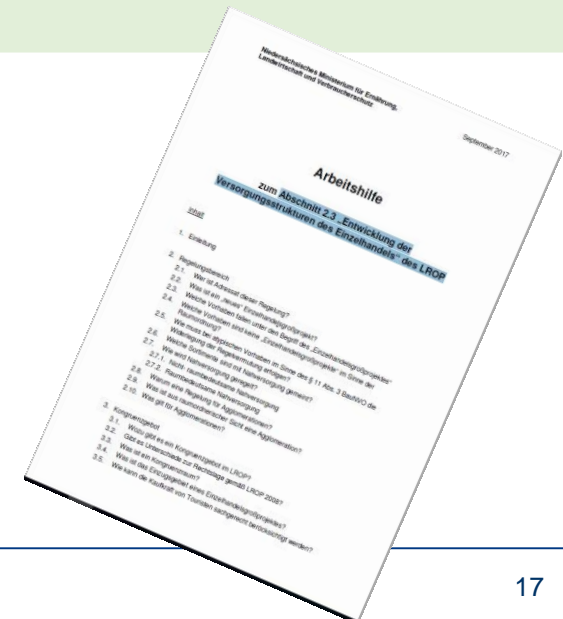
Integrationsgebot wird nicht erfüllt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

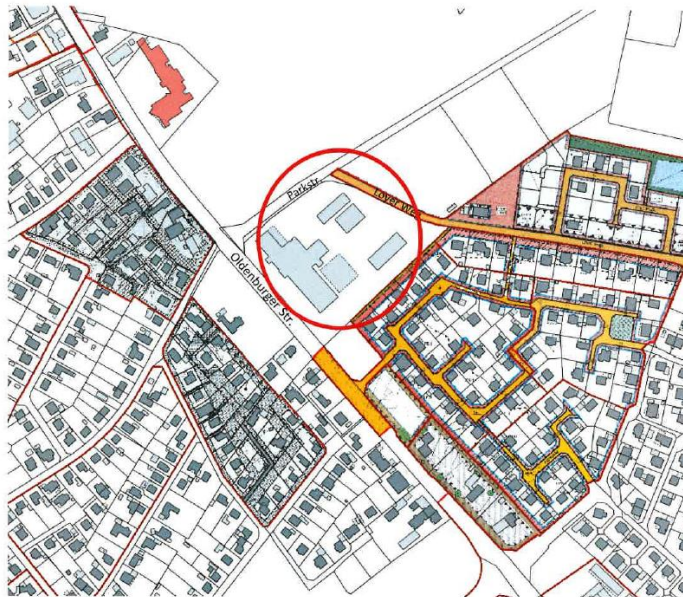
Agglomerationen:

³Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Zu Ziffer 02, Satz 3:



„aktiv und irma“ an der Oldenburger Straße 100



Lageplan

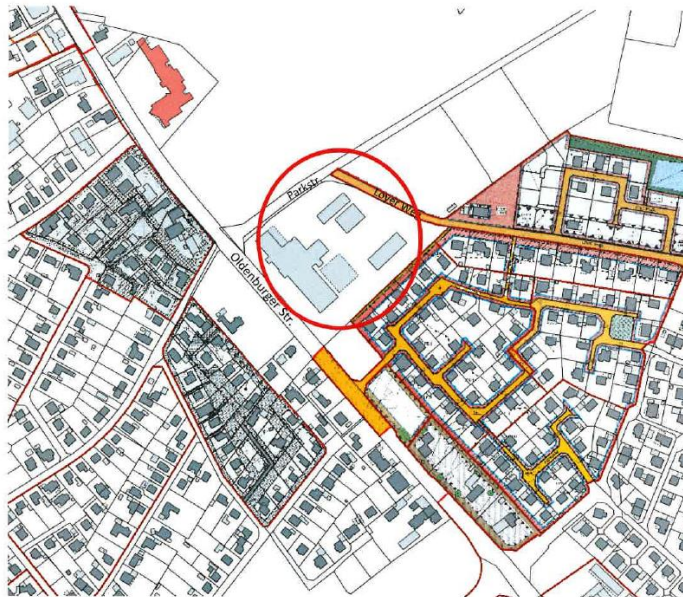
- Abriss und Neubau Gartencenter
- Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts
- Zwei Verträglichkeitsgutachten liegen vor – unterschiedliche Ergebnisse

IHK Einschätzung:

Integrationsgebot wird nicht erfüllt.

Agglomeration liegt vor = kein Betrieb zur „wohntbezogenen Nahversorgung“

„aktiv und irma“ an der Oldenburger Straße 100



Lageplan

- Abriss und Neubau Gartencenter
- Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts
- Zwei Verträglichkeitsguten liegen vor – unterschiedliche Ergebnisse

IHK Einschätzung:

Integrationsgebot wird nicht erfüllt.

Agglomeration liegt vor = kein Betrieb zur „wohnotbezogenen Nahversorgung“

Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot greift nicht

„EDEKA-Markt“ an der Kleibroker Straße

Abbildung 4: Lage des Vorhabenstandortes in der Kleibroker Straße


 Kartengrundlage: Geobasis-DE / BKG 2021
 Bearbeitung: cima 2021

- Ansiedlung eines Edeka-Marktes inkl. einer Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.075 m².

IHK Einschätzung:

- Im Einzelhandelskonzept 2015 als Entwicklungsfläche für Nahversorgungsangebote festgelegt
- städtebaulich integrierte Lage
- Standort ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet

Empfehlung der IHK zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK)

Gründe:

- Aktuelles EHK rund sieben Jahre alt
- Handel ist Wandel
- Corona
- Mehrere Projekte in der Pipeline
- Verträglichkeitsgutachten ersetzen kein EEK

EEKs zur Steuerung des Einzelhandels

EEKs und Wirtschaft – wozu?

- **Interessenausgleich:** zwischen wirtschaftlichen Interessen und kommunalen Entwicklungszielen
- **Planungssicherheit:** EEK als Basis für Stadtentwicklungsentscheidungen für Betreiber und Investoren
- **Rechtssicherheit:** für Betreiber, Investoren und Gemeinde
- **Verlässlichkeit:** Politik als Partner in bedeutsamen Fragestellungen zur Stadtentwicklung

3. Fazit

- Das Vorhaben an der Oldenburger Straße 100 ist nicht mit dem LROP vereinbar.
- Das Vorhaben an der an der Kleibroker Straße ist grundsätzlich mit dem LROP und der EHK Rastede vereinbar.
- Die IHK empfiehlt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts – städtebauliche Gesamtbetrachtung

Danke, dass Sie mir zugehört haben!

Lars Litzkow

Referent
Handel | Stadtmarketing | Stadtentwicklung
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg
Tel. 0441 2220-310

Internet: <http://www.ihk-oldenburg.de> | E-Mail: Lars.Litzkow@oldenburg.ihk.de
