

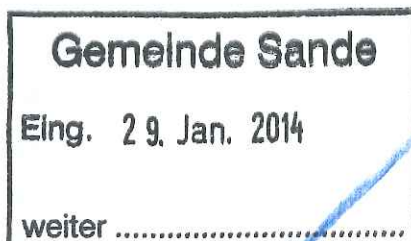
Landkreis Friesland

Der Landrat

61 – Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement

Landkreis Friesland • Postfach 1244 • 26436 Jever

Gemeinde Sande
Herr Oltmann
Hauptstraße 79
26452 Sande



Verwaltungsgebäude, Eingang B
Lindenallee 1, 26441 Jever
Vermittlung: 04461 / 919 - 0
Fax: 04461 / 919 8890
Ansprechpartner/in: Herr Rolf Neuhaus
Durchwahl: 04461 / 919 3580
E-Mail: r.neuhaus@friesland.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
Ne-23012014

Datum
24/01/2014

Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sande

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst begrüße ich es ausdrücklich, dass die Gemeinde Sande sich gezielt mit dem Thema der Einzelhandelsentwicklung auseinandersetzt und so ihren Versorgungsauftrag als Grundzentrum bewusst gestaltet. Dies ist ein wichtiger Schritt um auch unter den Voraussetzungen einer sich ständig ändernden Handelslandschaft die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern.

Zu dem vorgelegten Entwurf des Einzelhandelskonzepts nimmt die untere Landesplanungsbehörde des LK Friesland wie folgt Stellung:

Erfreulicherweise bleibt insgesamt festzuhalten, dass die Gemeinde Sande derzeit mit ausreichend Verkaufsfläche ausgestattet ist und bei Zentralitätswerten von 96% für den Bereich Lebensmittel sowie 67% über alle Sortimente ihren Versorgungsauftrag gut erfüllt. Die aktuell bestehende Lücke im Bereich der Drogeriewaren ist dabei offensichtlich und eine der möglichen Entwicklungsbereiche.

Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde wird aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Verkaufsfläche der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen – bezogen auf Lebensmittel und die Betriebsform Discounter – als ausgeschöpft betrachtet. Entsprechende Erweiterungen mit der pauschalen Begründung „Anpassung an die Marktüblichkeit“ in diesem Segment steht die untere Landesplanungsbehörde kritisch gegenüber, weil im Gutachten eben konkrete und nachvollziehbare Aussagen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen fehlen. Allein die Begriffe „marktgängig“ oder „marktgemäß“ sind nicht ausreichend, zumal hier auch widersprüchliche Aussagen zur Markt- und Flächenentwicklung der Betriebsformen im Gutachten zu finden sind (z. B. S. 4 im Vergleich mit S. 18).

Die aufgeführten Ziele der Einzelhandelsentwicklung stimmen mit den grundsätzlichen raumordnerischen Zielen überein, sind jedoch zu wenig konkret auf den Standort Sande formuliert.

Konten der Kreiskasse Friesland
Landessparkasse zu Oldenburg
Filialdirektion Jever (BLZ 280 501 00)
Konto-Nr.: 050-403 005

Volksbank Jever eG
(BLZ 282 622 54)
Konto-Nr.: 110 000 218

E-Mail: landkreis@friesland.de

Seite 1 von 3

Landkreis Friesland

Darüber hinaus sind die auf Seite 33 gemachten Aussagen zu den Nebensortimenten rechtlich so nicht mehr haltbar bzw. bedürfen der Begründung / Aktualisierung (pauschale Begrenzung von Nebensortimenten auf 10% hierzu OVG Nds. 1 KN 78/11). Beschränkungen unterhalb der Großflächigkeit erfordern gleichfalls einen erhöhten Begründungsaufwand, so sie überhaupt zulässig sind. Entsprechend ist auch in der letzten Zeile der Abbildung 8 auf Seite 34 die dortige Einstufung von Gewerbegebieten unverständlich. Ferner fehlt unter „sonstige Lagen“ eine Auseinandersetzung mit der Entwicklung in den übrigen Ortsteilen, auch wenn die Einwohnerzahlen hier keine Standardbetriebsformen ermöglichen.

Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts sind zudem zwei fast zusammenhängende zentrale Versorgungsbereiche bestimmt, wie sie auch in der Sitzung des Arbeitskreises diskutiert wurden. Dieser für einen Ort wie Sande sehr seltene Sonderfall bedarf in jedem Fall eines erhöhten gutachterlichen Begründungsaufwands, der zudem juristisch geprüft werden sollte.

Überdies wird in der Beschreibung des zentralen Versorgungsbereiches „Markt“ explizit auf die – zu unterstützende – langjährigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde zur Stärkung eben dieses Standortes verwiesen. Dieses prioritäre Verhältnis zu Gunsten des Standortes „Markt“ wird u. a. in den unterschiedlichen Ausstattung der Standorte mit Verkaufsflächen in den relevanten Kernsortimenten deutlich (4.400 m² Vkfl. zu 1.400 m² Vkfl.). Eine völlige Gleichbehandlung der beiden Bereiche liefe also auch der bislang – positiven – städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde zuwider. Eine Abweichung wäre also entsprechend zu begründen.

Dies umso mehr, als im Entwurf Aussagen zum Verhältnis der Bereiche zum Gemeindegebiet und untereinander fehlen. Beispielsweise wird keine (begründete) Empfehlung gegeben, welchem der beiden Standorten der Vorzug bei der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes gegeben werden sollte oder ob und wie die Erweiterungen der Discounter (negative) Wechselwirkungen erzeugen kann. Bei Fehlen eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens kann also die positive Entwicklung des einen Standorts nur zu Lasten des anderen gehen.

Sollen beide Bereiche als gleichwertig beibehalten werden, wird dies eine entsprechende (städtebauliche) Begründung sowie eine weitergehende Beschreibung der Wechselwirkungen und Entwicklungsmöglichkeiten zwischen den Bereichen erfordern. Maßgeblich bei der endgültigen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche muss dabei sein, dass eine funktionelle und städtebauliche Betrachtung erforderlich ist und keine einzelbetriebliche. Insofern ist auch der Name des zentralen Versorgungsbereichs von einzelnen Firmennamen zu trennen.

Der aktuellen Rechtsprechung folgend ist das Konzept in seiner jetzigen Fassung zu unkonkret und nicht konsistent genug, um den Anforderungen an ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu genügen. Da auf Basis dieses informellen Konzeptes Entscheidungen aus den formellen Bebauungsplanverfahren vorweg genommen werden bzw. sich in den formellen Bauleitplänen auf das Konzept bezogen wird, müssen diese entsprechenden den Anforderungen an Abwägungen in Bauleitplänen erfolgen. Dazu gehört vor allem die Ermittlung der Auswirkungen der planerischen Entscheidung.

Für die Rechtssicherheit wird es deshalb insbesondere auf die konkretisierte, standortbezogene Begründung sowie deren konsistenten Anwendung ankommen. Eine konsistente Anwendung wird jedoch um so schwerer, je weniger genau das Einzelhandelskonzept sich mit einzelnen

Landkreis Friesland

Fragestellungen auseinander setzt und mögliche Konflikte im Vorfeld planerisch/gutachterlich löst. Insgesamt muss das Konzept also noch in vielen Bereichen angepasst und nachgebessert werden.

Dies ist umso wichtiger, als das das Konzept für die nächsten 5 Jahre die wesentlicher Basis für die Entscheidungen im Bereich des Einzelhandels bildet und gerade für Investoren ein verlässlicher Rahmen sein muss. Fehlender Wille zur Selbstbindung wird zu einer erhöhten Unsicherheit führen und die Versorgungsqualität verschlechtern.

Die untere Landesplanungsbehörde empfiehlt der Gemeinde deshalb dringend, den vorgelegten Entwurf gutachterlich überarbeiten zu lassen und insbesondere in Hinblick auf das Verhältnis der zentralen Versorgungsbereiche zu einander eine Entscheidung auf fachlicher Basis zu treffen.

Mit freundlichem Gruß


f. A. Rolf Neuhaus



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Sande
Postfach 11 07
26447 Sande

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Carola Havekost
E-Mail
havekost
@oldenburg.ihk.de
Tel.
0441 2220-300
Fax
0441 2220-5301

4. Februar 2014
Hv/Pe

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sande Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Sande hat ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben. Die Erarbeitung des Konzeptes durch den Gutachter GMA wurde von einem Arbeitskreis begleitet. Diesem Arbeitskreis hat auch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer angehört.

Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Hierin können die mit Blick auf die Siedlungsentwicklung sinnvollen und von der Rechtsprechung im Bauplanungsrecht vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste und zu zentralen Versorgungsbereichen.

Erklärtes Ziel der Gemeinde Sande ist es, den zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren. Damit geht das Ziel einher, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer war an der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Sande beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich.

Gleichwohl haben wir zum vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Sande noch einige Hinweise und Anmerkungen. Diese sind im Folgenden:

Allgemeine Trends im Einzelhandel:

S. 4: Die Gutachterin schreibt, dass „Die in den vergangenen Jahren z. T. aggressive Expansionsstrategie (...) nicht mehr von allen Betreibern weiter verfolgt (wird), vielmehr liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung von Bestandsobjekten, wie Erweiterung und / oder Standortverlagerungen.“

Diese Aussage trifft nach Auffassung der IHK nur teilweise zu. Die großen Lebensmitteldiscountmärkte Aldi, Lidl und Netto haben eine Erweiterung ihrer Flächen auf 1.200 qm Verkaufsfläche um in der Regel ein Drittel ihrer Verkaufsflächen öffentlich angekündigt (vgl. z. B. Lebensmittelzeitung vom 17. Mai 2013). Aktuell setzen die Betriebe diese angekündigten Erweiterungsabsichten von 300 – 400 qm zusätzlicher Verkaufsfläche pro Markt flächendeckend nicht nur im IHK-Bezirk um. Allein auf die rund 80 Aldi-Märkte in dem Bezirk der Oldenburgischen IHK übertragen errechnen sich rund 30.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche. Diese Verkaufsflächenexpansion wird städtebauliche-funktionale Auswirkungen nach sich ziehen.

Die von der Gutachterin gewählte Formulierung „marktübliche Einheit“ beschreibt die Zielvorstellung der Betreiber. Würde diese Zielvorstellung von allen Betreibern umgesetzt, verstärkt sie den ohnehin schon harten Verdrängungswettbewerb in den Gemeinden einer Region. Jede Gemeinde hat jedoch die Aufgabe, absatzwirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Größen der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel wohnungsnah zu sichern. Die damit einhergehenden Folgen sowie das Verhältnis zwischen „Betreibersicht“ und „Gemeindesicht“ sollten deutlicher aufgezeigt werden.

Methodische Hinweise:

S. 5: Die Gutachterin stellt fest, dass verschiedene Betriebskonzepte unterschiedliche Artikelzahlen vertreiben. Gleiches gilt für die auf S. 7 dargestellte Verkaufsfläche bzw. Anzahl der benötigten Einwohner für einen Betriebstyp im Einzugsgebiet. Die Quellen für diese Aussagen sollten noch ergänzt werden.

S. 13: Die Gutachterin erwähnt an dieser Stelle den Begriff der „Durchfahrenden“. Dieser Begriff sollte im methodischen Kontext näher erörtert werden.

S. 15: Die Gutachterin formuliert „Die Nachfrageverflechtungen mit auswärtigen Verbrauchern werden bei der Umsatzberechnung berücksichtigt“. Wir bitten um eine methodische Erörterung dieser Aussage. Auf welche Art und Weise erfolgen die Berechnungen?

S. 21: Die Gutachterin informiert über die Bruttoumsatzleistung ohne methodisch zu erörtern, wie sie diese Kennzahlen ableitet. Weiterhin fehlt auf S. 21 eine Bewertung der Zentralitätskennziffern dahingehend, dass die vorliegenden Zahlen für ein Grundzentrum im Nahrungs- und Genussmittelbereich sehr gut sind und auch die übrige gesamte Zentralität einen guten Wert für ein Grundzentrum darstellt.

Auf S. 21 stellt die Gutachterin ebenfalls dar, dass ein weiterer Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich verhindert werden sollte und die angestrebte Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auf ca. 1.100 qm Verkaufsfläche für Sande noch vertretbar sei. Es fehlt jedoch an einer methodisch abgeleiteten Begründung und Verträglichkeitsberechnung für diese Aussage sowie die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit.

S. 27ff: Zudem empfiehlt die Gutachterin, dass die Gemeinde Sande zwei zentrale Versorgungsbereiche am Standort etablieren sollte. Es sind nachvollziehbare Aussagen dahingehend zu treffen, ob eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes die Versorgungsstruktur des anderen zentralen Versorgungsbereiches schädigt.

Dass es zu Umsatzumverteilungen kommen wird, sieht auch die Gutachterin auf S. 22. Hier heißt es: „Weitere Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte würden nicht zu einer maßgeblichen Verbesserung der Versorgungsqualität führen, vielmehr würden entsprechende Umverteilungen ausgelöst werden.“ Die Dimension der Umverteilungen und die etwaigen Auswirkungen werden hier nicht weiter thematisiert. Dieses sollte nachgebessert werden. Dabei ist zu bedenken, dass nicht nur der aktuell diskutierte Lebensmitteldiscountmarkt seine Flächen in Sande erweitern möchte, sondern auch die beiden anderen Lebensmitteldiscounter in Sande sich u.U. alsbald vergrößern möchten.

S. 24: In der Sortimentsliste wird die Sortimentsgruppe „Lampen, Leuchten“ als nicht zentrenrelevant eingestuft. Hierüber hatten wir unter anderem in der Arbeitskreissitzung gesprochen. Unverändert empfehlen wir eine Einstufung als zentrenrelevant.

S. 33: Hier weist die Gutachterin auf die bestehenden „ohnehin geringen Entwicklungspotenziale, welche im Zusammenhang mit der spezifischen Lage der Gemeinde (Nähe Wilhelmshaven, Schortens) zu sehen sind“ hin. Mit dieser Argumentation begründet sie die Ansiedlung von Betrieben von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in beiden zentralen Versorgungsbereichen. Die Entwicklungspotenziale sind jedoch von der Gutachterin methodisch nicht nachvollziehbar aufgezeigt worden. Dieses sollte nachgearbeitet werden.

Inhaltliche Hinweise:

S. 27 ff: Die Gutachterin definiert zwei zentrale Versorgungsbereiche. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Definition von zwei Versorgungsbereichen unter Umständen nicht rechtsicher ist. Sande stellt insofern ein Sonderfall dar, als hier bei dem zweiten zentralen Versorgungsbereich die Einzugsschneise des Hubschraubers verhindert hat, dass die Wohnbebauung den zentralen Versorgungsbereich vollständig umgibt.

S. 33: Die Gutachterin formuliert, dass „in dezentraler Lage (Gewerbegebiete) die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen“ seien. Eine Aussage über die Einzelhandelsansiedlung und -entwicklung in Mischgebieten ist bisher nicht getroffen worden. Dieses sollte noch ergänzt werden.

S. 33, Fußnote 2: Hier heißt es „Eine Abweichung von dieser gutachterlichen Empfehlung kann im Bedarf über eine Einzelfallprüfung erfolgen“. Diese Formulierung ermöglicht es der Gemeinde Sande, das gesamte Einzelhandelskonzept obsolet zu stellen. Wir empfehlen, an den bis dahin getroffenen gutachterlichen Empfehlungen festzuhalten und infolge dessen diesen Satz aus dem Gutachten zu streichen.

S. 33, 34: Hier heißt es „Bei kleinflächigen Betrieben (bis 800 m² VK) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 50 m² VK anzuregen“. Die Begrenzung auf maximal 50 m² im Randsortiment ist nicht städtebaulich abgeleitet und insofern unter Umständen nicht rechtssicher. Hierauf weisen wir vorsorglich hin.

S. 34: Hier heißt es: „Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. (...) Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen“. Auch an dieser Stelle wird deutlich, dass Sande eine Aussage benötigt, die die Flächenpotenziale aufzeigt. Dieses ist von der Gutachterin bisher nicht geleistet worden. Einzelfallbetrachtungen sind nur wenig geeignet, Auswirkungen auf die gesamte Gemeinde hinreichend zu beschreiben. Denn viele Einzelfälle führen in der Summe zu Auswirkungen, die bei einer Prüfung des einzelnen Falles nicht feststellbar sind.

Letztlich ist es Ziel eines Einzelhandelskonzeptes, die Entwicklungen der Gesamtstruktur einer Gemeinde abzuleiten.

S. 34: Abbildung 8 - Steuerungsschema: In der Zelle zwischen „Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB“ und „Gewerbegebiete“ ist von der Gutachterin ein „Ja“ eingetragen worden. Dieses „Ja“ erschließt sich uns nicht und wir bitten um Erläuterung. Nach unserer Auffassung müsste an dieser Stelle das Wort „Nein“ stehen, da Gewerbegebiete keine Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich genießen sollten.

S. 35: Die Gutachterin stellt dar: „Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Sande zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein ‚Konzept für die Ewigkeit‘ darstellt“. Hier sollte genauer ausgeführt werden, was die Begriffe „kein ‚Konzept für die Ewigkeit‘“ bedeuten. Insbesondere die rechtliche Einordnung über Aktualisierungserfordernisse für Einzelhandelsgutachten sind hier weiter auszuführen.

Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.

Freundliche Grüße

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, reading "Carola Havekost". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Carola Havekost
Geschäftsführerin