



Gemeinde Sande

Einzelhandelskonzept

Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Abwägungsvorschläge

zu den Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.12.2013 bis 16.01.2014. Nachfolgend wird das Ergebnis der öffentlichen Auslegung dargelegt.

1. Von **Bürgern** wurden während der öffentlichen Auslegung weder Stellungnahmen abgegeben noch persönlich Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgetragen.

3. Folgende **Behörden oder Träger öffentlicher Belange** gaben Stellungnahmen zum Konzept ab

Wirtschaftsförderungsverein Sande e.V., 06.01.2014

Hinweis	Abwägungsvorschlag
Auf diesem Wege möchten wir Ihnen mitteilen, dass mit dem Einzelhandelskonzept einverstanden sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Friesland, 24.01.2014

Hinweis	Abwägungsvorschlag
1. Die aufgeführten Ziele der Einzelhandelsentwicklung stimmen mit den grundsätzlichen raumordnerischen Zielen überein, sind jedoch zu wenig konkret auf den Standort Sande formuliert.	Der Anregung wird gefolgt und das Konzept um folgende Formulierung zur raumordnerischen Einordnung ergänzt: Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Friesland legt die Gemeinde Sande als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- sowie von Arbeitsstätten fest.
2. 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 Großflä-	Der Anregung wird teilweise gefolgt und folgende Formulierung getroffen: Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m ² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbel-, Bau- und

	chigkeit erfordern gleichfalls einen erhöhten Begründungsaufwand, so sie überhaupt zulässig sind.	Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m ² VK anzuregen, da vermutet werden kann, dass unterhalb dieses Wertes keine schädlichen Auswirkungen entfaltet werden. Bei Bedarf ist eine entsprechende Einzelfallbetrachtung durchzuführen.
3.	Entsprechend ist auch in der letzten Zeile der Abbildung 8 auf Seite 34 die dortige Einstufung von Gewerbegebieten unverständlich.	Der Anregung wird gefolgt und der Übertragungsfehler im Gutachten korrigiert, so dass es in der Abbildung 8 bei Gewerbegebieten unter „Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB „nein“ statt „ja“ heißt.
4.	Ferner fehlt unter "sonstige Lagen" eine Auseinandersetzung mit der Entwicklung in den übrigen Ortsteilen, auch wenn die Einwohnerzahlen hier keine Standardbetriebsformen ermöglichen.	Der Anregung wird gefolgt und folgende textliche Ergänzung vorgenommen: In den Ortsteilen als sonstigen Lagen wird das Ziel verfolgt, die Grundversorgung der Bevölkerung aufrecht zu erhalten, soweit die zentralen Versorgungsbereiche dadurch nicht gefährdet werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind in den Ortsteilen planungsrechtlich auszuschließen.
5.	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 unterstüt-	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird folgende textliche Begründung ergänzt: Die Ausweisung von zwei gleichwertigen zentralen Versorgungsbereichen erfolgt als Sonderfall vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung der bestehenden Versorgungsstruktur, der städtebaulichen Dichte sowie der bandartigen Struktur entlang der Hauptstraße. Ein einzelnes durchgehendes Versorgungszentrum ist aufgrund der städtebaulich nicht vorhandenen Durchgängigkeit nicht sinnvoll.

	zende - langjährigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde zur Stärkung eben dieses Standortes verwiesen. Dieses prioritäre Verhältnis zu Gunsten des Standortes "Markt" wird u. a. in der 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 den bislang - positiven - städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde zuwider. Eine Abweichung wäre also entsprechend zu begründen. 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.	Eine juristische Überprüfung wird nicht für erforderlich gehalten.
6.	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.	Eine Konkretisierung erfolgt entsprechend der vorgenannten Abwägungsvorschläge, wodurch den Vorschriften ausreichend Genüge getan wird.

Industrie- und Handelskammer Oldenburg, 04.02.2014

Hinweis		Abwägungsvorschlag
7.	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 Standortverlagerun-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	gen.“ 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.	
8.	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 „Gemeinde-sicht“ sollten deutlicher aufgezeigt werden.	Siehe Abwägung zu Punkt 1.
9.	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 Betriebs-	Der Anregung wird gefolgt und das Konzept entsprechend ergänzt.

	typ im Einzugsgebiet. Die Quellen für diese Aussagen sollten noch ergänzt werden.	
10.	S. 13: Die Gutachterin erwähnt an dieser Stelle den Begriff der „Durchfahrenden“. Dieser Begriff sollte im methodischen Kontext näher erörtert werden.	Die Nachfrageverflechtungen des örtlichen Einzelhandels wurden durch eine Kundenwohnorterhebung sowie eine Befragung von 15 Betrieben vor Ort empirisch ermittelt (siehe hierzu: EHK, S.1, Kapitel 1.1 Aufgabenstellung und Methodik). Zu den Durchfahrenden zählen Kunden, die nicht in Sande wohnen.
11.	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?	Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Ergänzungen im Konzept vorgenommen.
12.	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.	Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Ergänzungen im Konzept vorgenommen.
13.	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 Prü-	Der Anregung wird gefolgt und der Satz hinsichtlich der Vertretbarkeit der Verkaufsflächenerweiterung von Aldi gestrichen.

	fung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit.	
14.	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.	Siehe Abwägung zu Punkt 5.
15.	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16.	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 nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten in beiden zentralen Versorgungsbereichen. Die Entwicklungspotenziale sind jedoch von der Gutachterin methodisch nicht nachvollziehbar aufgezeigt worden. Dieses sollte nachgearbeitet werden.	Der Anregung wird gefolgt und ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen nach Sortimenten im Konzept ergänzt.
17.	S. 27 ff: Die Gutachterin definiert zwei zentrale Versorgungsbereiche. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Definition von zwei Versorgungsbereichen unter Umstän-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	den nicht rechtssicher 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.	
18.	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.	Der Anregung wird insofern gefolgt, dass der Ausschluss auf alle dezentralen Lagen ausgeweitet wird und infolgedessen der Klammerzusatz „Gewerbegebiet“ gestrichen wird.
19.	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.	Der Anregung wird gefolgt.
20.	S. 33, 34: Hier heißt es „Bei kleinflächigen Betrieben (bis 800 m ² VK) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 50 m ² VK anzuregen“. Die Begrenzung auf maximal 50 m ² im Randsortiment ist nicht städtebaulich abgeleitet und insofern unter Umständen nicht rechtssicher. Hierauf weisen wir vorsorglich hin.	Der Anregung wird gefolgt. Die Beschränkung für nicht-großflächige Betriebe wird aus dem Konzept entfernt

21.	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl wird wegen der Besonderheiten Sandes die Auffassung vertreten, dass Einzelfallbetrachtungen hierfür das am besten geeignete Mittel darstellen.
22.	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.	Der Anregung wird gefolgt und der Übertragungsfehler im Gutachten korrigiert, so dass es in der Abbildung 8 bei Gewerbegebieten unter „Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB“ s „nein“ statt „ja“ heißt.
23.	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.	Der Anregung wird gefolgt und im Konzept ausgeführt, dass dieses gemäß rechtlicher Vorgaben fortzuschreiben ist.

	Insbesondere die rechtliche Einordnung über Aktualisierungserfordernisse für Einzelhandelsgutachten sind hier weiter auszuführen.	
--	---	--