Landkreis Leer

Kreisverwaltung

Der Landrat

Planungsamt

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 08:30 bis 12:30 Uhr

Kreisverwaltung
Bergmannstraße 37
26789 Leer

Telefon: (04 91) 9 26 - 0
Telefax: (04 91) 9 26 - 13 88
E-Mail: info@lkleer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse Leer - Weener
BLZ 285 500 00 Konto 803 361

Landkreis Leer 26787 Leer

1) Stadt Leer
Postfach 20 60

26770 Leer

E1

Ihr Zeichen	2.61 - Mh/vWa
Ihre Nachricht vom	25.02.2010
Mein Zeichen	III/61.17
Ihr/e Ansprechpartner/in	Frau Wilken-Janssen
Durchwahl (04 91)	926-1223
Telefax (04 91)	926-1766
persönliche E-Mail	Petra.Wilken-Janssen@lkleer.de
Datum	20.05.2010

ab: 26/5/2010

Thema **Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandels-Großprojekten / Moderationsverfahren nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**
hier: Neubau eines POCO-Domäne Einrichtungsmarktes an der Benzstraße in Leer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Leer hat bei mir die raumordnerische Beurteilung für die Errichtung eines POCO-Domäne Einrichtungsmarktes beantragt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Leer den Flächennutzungsplan (71. Änderung) und Bebauungsplanes Nr. 179 (2. Änderung) entsprechend zu ändern. Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung ist vorab zu prüfen, ob diese Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den derzeit geltenden Zielen der Raumordnung bezüglich des großflächigen Einzelhandels, wie sie in Kap. 2.3 Ziffer 03 des Landes-Raumordnungsprogramm niedergelegt sind, angepasst ist. Neben der raumordnerischen Beurteilung war das so genannte Moderationsverfahren nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchzuführen.

Geplantes Vorhaben

Geplant ist ein POCO-Domäne Einrichtungsmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 6.000 qm. Diese Gesamt-Verkaufsfläche verteilt sich wie folgt:

Kernsortiment Möbel	3.900 qm
Nicht zentrenrelevante Randsortimente (Teppich, Teppichboden, Tapeten, Farben, Lacke, Aktionsflächen)	1.100 qm
Zentrenrelevante Randsortimente (Elektroinstallation, Lampen, Leuchten, Kleinelektrogeräte, Heim- und Haustextilien, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren)	1.000 qm

Der geplante Projektstandort befindet sich an der Benzstraße in räumlicher Nähe zum Einzelhandels-Standort „Ems-Park" im Gewerbegebiet Nüttermoor am nördlichen Stadtrand.

Beteiligungsverfahren, Moderationsverfahren

Die von der Stadt Leer eingereichten Projektunterlagen -einschließlich gutachtlicher Stellungnahme der Fa. GfK GeoMarketing zur Verträglichkeit des Projektes- sind am 03.03.2010 den Gemeinden Rhauderfehn, Ostrhauderfehn, der Samtgemeinde Jümme, der Samtgemeinde Hesel, den Gemeinden Moormerland und Jemgum, der Stadt Weener, den Gemeinden Bunde und Westoverledingen, den Städten Emden und Papenburg, dem Landkreis Aurich mit der Bitte um Beteiligung der Stadt Aurich, dem Einzelhandelsverband Ostfriesland und der IHK Emden und dem Landkreis Emsland im Nachgang mit der Bitte um Stellungnahme übersandt worden.

Seitens der Gemeinde Ostrhauderfehn, der Stadt Emden, der IHK Emden, der Samtgemeinde Jümme, der Gemeinde Bunde, der Stadt Papenburg und des Landkreises Emsland wurden daraufhin Bedenken geäußert.

Die geäußerten Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf die angeblich fehlerhafte Datengrundlage der Verträglichkeitsanalyse, die Nichteinhaltung des Beeinträchtigungsverbotes durch unzulässige Umsatzumverteilung, die Nichteinhaltung des Integrationsgebotes (wegen der umfangreichen innenstadtrelevanten Sortimente und wegen der Befürchtung, dass sich hier weiterer Einzelhandel ansiedelt). Zudem wurde seitens des Landkreises Emsland und seitens der Stadt Emden die Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes reklamiert.

Aufgrund der geäußerten Bedenken fand am 07.04.2010 ein Moderations- und Erörterungstermin beim Landkreis Leer statt. Entscheidende Beurteilungs- und Diskussionsgrundlagen für die raumordnerische Prüfung und Beurteilung des Projektes waren die Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), da die inhaltliche Ausgestaltung der Einzelhandelskooperation (Stand 2003) nicht in vollem Umfang dem zurzeit rechtsverbindlichen LROP (Stand 2008) entspricht. Die Prüfregeln der Einzelhandelskooperation wurden nicht im Einzelnen angesprochen und abgearbeitet, weil sie im Wesentlichen die gleichen Inhalte wie die Ge- und Verbote des LROP abdecken. (sh. auch weiter unten die Begründung).

Während des Moderationstermins wurde festgestellt, dass einige der Kommunen, die im Vorfeld Bedenken geäußert hatten, nicht zum Moderationstermin erschienen sind. Insofern konnte ein regionaler Konsens für das Vorhaben nicht hergestellt werden. Mit Zusendung des Protokolls wurde den Kooperationskommunen letztmalig Gelegenheit gegeben, sich zu äußern; sollte keine Rückmeldung bis zu dem gesetzten Termin erfolgen, werde der regionale Konsens als gegeben angesehen.

Im Rahmen des Moderationstermins wurden die von den Kommunen vorgetragenen Bedenken erörtert und seitens des Landkreises und des Gutachters Stellung zu den Ausführungen der Kommunen genommen (siehe auch Protokoll des Moderationstermins). Insbesondere wurde angekündigt, in die raumordnerische Begründung eine Begrenzungsklausel für die innenstadtrelevanten Randsortimente aufzunehmen. Zudem wurde vereinbart, dass der Gutachter eine Stellungnahme zu den eingegangenen Bedenken fertigen solle, die dem Protokoll beigefügt werde.

Die vorgebrachten Bedenken konnten auch durch diese ergänzende Stellungnahme des Gutachters nicht vollends ausgeräumt werden. Die Stadt Emden hat ihre Bedenken aufrecht erhalten, so dass kein regionaler Konsens für das Vorhaben hergestellt werden konnte.

Ergebnis des Moderationsverfahrens:

Da die Stadt Emden dem Vorhaben im Ergebnis nicht zugestimmt hat, ist ein Konsens für das Projekt im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland nicht festzustellen.

Folglich entscheidet der Landkreis Leer als zuständige untere Landesplanungsbehörde auf der Grundlage des derzeit geltenden Landes-Raumordnungsprogramms über die raumordnerische Zulässigkeit des Projektes:

Raumordnerische Beurteilung:

Grundlage der Beurteilung sind die Ge- und Verbote des Landes-Raumordnungsprogramms, wie sie in Kap. 2.3 Ziffer 03 des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung 2008 einschl. der dazugehörigen Erläuterungen als Ziel der Raumordnung festgelegt sind.

Konkret ist zu beurteilen,

a) ob die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich Leers entsprechen (Kongruenzgebot)
b) ob das Projekt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Leer liegt oder ob eine Ausnahmeregelung für nicht innenstadtrelevante Kernsortimente greift (Konzentrationsgebot)
c) ob das Projekt innenstadtrelevante Sortimente enthält und somit und in einer städtebaulich integrierten Lage liegen muss (Integrationsgebot)
d) ob durch das Projekt ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)
e) ob das Projekt interkommunal abgestimmt wurde (Abstimmungsgebot).

Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung:

Das geplante Vorhaben steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen, wenn folgende Maßgabe eingehalten wird:

Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente ist auf 10%, höchstens 600 qm, zu begrenzen. Die vorgelegte Planung ist insoweit abzuändern.

In die Änderung des Bebauungsplans sind der vorgelegten Projekt-Planung und der o. g. Maßgabe entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und des Sortimentes aufzunehmen.

Begründung:

a) Kongruenzgebot

Nach dem Kongruenzgebot haben der Umfang der Verkaufsfläche und das Warensortiment von neuen Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich - hier des Mittelzentrums Leer – zu entsprechen. „Ziel ist es, in allen Teilräumen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und zu erhalten. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort." (zitiert aus der Begründung des LROP 2008, S. 88).

Das Mittelzentrum Leer nimmt für die umliegenden Gemeinden eine Versorgungsfunktion im Bereich des periodischen Bedarfs, zu dem das hier in Rede stehende Sortiment gehört, wahr. Für einen Markt an diesem Standort und in dieser Größenordnung wird ein Maximal-Umsatz zwischen etwa 13 Mio. € vom Gutachter angesetzt. Der Umsatz rekrutiert sich nach Angaben des Gutachters im Wesentlichen aus Leer und den Gemeinden, für die Leer als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion wahrnimmt (Zone I und Zone II, sh. Gutachten S. 33). In diesem Bereich ist die Bindung eines Anteils von rd. 23 % des relevanten Nachfragevolumens prognostiziert. Es handelt es sich bei dem geplanten Einrichtungsmarkt um einen vom Umfang und Sortiment her mittelzentrumstypischen Einzelhandelsbetrieb, der bereits in mehreren Mittelzentren realisiert wurde.

b) Konzentrationsgebot

Das geplante Vorhaben liegt am nördlichen Stadtrand von Leer innerhalb eines in Entwicklung befindlichen Gewerbegebietes „Nüttermoor", in dem bereits ein MIOS Cash und Carry Großmarkt der Edeka unmittelbar südlich des Projektgrundstückes gebaut wurde. Nördlich der das Grundstück erschließenden Benzstraße soll in Kürze ein Hyundai-Autohaus mit Werkstatt errichtet werden. Unmittelbar südlich schließt sich der durch großflächigen Einzelhandel geprägte Bereich „Ems-Park" an. Insofern befindet sich das Projekt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Leer und das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

c) Integrationsgebot

Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist festzustellen, dass es sich in diesem Fall um ein nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment handelt (Möbel), für das neue Verkaufsflächen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig sind. Insofern ist das Integrationsgebot als erfüllt anzusehen. Die Bedingung im Landes-Raumordnungsprogramm nach Buchstabe a), wonach die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm betragen darf, wird durch die in dieser raumordnerischen Beurteilung formulierte Auflage erfüllt.

d) Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Die Umsatz-Umverteilungseffekte des geplanten Vorhabens auf die benachbarten Grund- und Mittelzentren bewegen sich entsprechend dem GfK-Gutachten deutlich unterhalb der 10%-Marke, ab der von einer wesentliche Beeinträchtigung auszugehen wäre. Die deutlichsten Umsatz- Umverteilungseffekte für Möbel werden in den benachbarten Mittelzentren Emden (4,3%) und Papenburg (7,0%) sowie in Leer selbst (8,2%) prognostiziert. Auch die Umverteilungswirkungen auf die umliegenden Grundzentren bewegen sich deutlich im Bereich unter 10 %. Wesentliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass aus raumordnerischer Sicht der Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen in Grundzentren überdies vorrangig auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs abzielt. Nicht auf Güter des aperiodischen Bedarfs, wie beispielsweise das Sortiment des geplanten POCO-Domäne Einrichtungsmarktes.

Hinzuweisen ist im Übrigen nochmals auf die Tatsache, dass die Raumordnung nicht in die Marktwirtschaft eingreifen, bzw. zur Abwehr von Konkurrenz benutzt werden darf.

e) Abstimmungsgebot:

Das Abstimmungsgebot kann aufgrund der Durchführung des Moderationsverfahrens nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland als erfüllt angesehen werden. Es wurden auch weitere, nicht der Kooperation angehörende Kommunen beteiligt (sh. S. 2 dieses Schreibens). Überdies erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches eine Beteiligung der benachbarten Gemeinden.

Der geplante POCO-Domäne Einrichtungsmarkt ist unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Maßgabe als den Vorgaben des LROP entsprechend und somit als raumordnerisch verträglich zu beurteilen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Rase

Fri 20/5

2) Hrn. LR Bramlage vor Abgang 2. Ktns. u. g. Sh 26/5
3) Hrn. Saake 2. Ktns. jlk 26/05/10
4) ~~2-Vg~~. Kopien an Verteiler WV Fri 3105
5) 2-Vg.