Abwägungstabelle:
Eingänge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gemeinde Zetel</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen das Konzept keine Bedenken.</p> <p>Eine Bündelung von Handel und Dienstleistung im innerstädtischen Bereich beugt somit nicht nur einer Verwahrlosung vor, sondern steigert auch die Wohnqualität in den Bereichen.</p> <p>Es muss deshalb Ziel jeder Kommune sein, den zentralen Einkauf- und Geschäftsbereich zu stärken und einen Kaufkraftabfluß, auch für die Nachbargemeinden, zu vermeiden. Dieses Ziel verfolgt grundsätzlich auch das Konzept der Gemeinde Bockhorn und ist daher zu begrüßen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Angeboten und der damit verbundene Kaufkraftabfluß hätte auch Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden, weshalb die Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften mit innenstadtrelevanten Produkten in nicht integrierter Lage überdacht werden sollten.</p>	

<p>Es sollte daher im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass derartige Geschäfte nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden. Daher sollte die im Konzept genannte Möglichkeit, über die Bauleitplanung tätig zu werden, konsequent genutzt werden.</p>	
<p>Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, auch wenn nur zur Bestandsicherung in den Bereichen Klinkerhof und Standort Lidl zugelassen, sollte daher nochmals überdacht werden, da dieser Leitsatz dem Konzept konträr läuft. Dort sollte die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Angebot der Vorzug gegeben werden. Entsprechend der Vorgaben des Konzeptes muss dabei der Anteil an zentrenrelevanten Angeboten gedeckelt werden, wobei eine Begrenzung auf max. 800 m² Verkaufsfläche, gemessen an den in städtebaulich integrierten Lagen mit insgesamt 8.520 m² zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen als zu hoch erscheint. Die Zulässigkeit von sog. Randsortimenten in Einzelhandelsgeschäften im Randbereich soll dem Hauptsortiment zugeordnet werden. Damit wird das Angebot abgerundet, so dass dieses Verfahren weiter verfolgt werden sollte.</p>	<p>Den Einwänden wird teilweise gefolgt. Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Gemeinde Bockhorn sehen neben der Stärkung des Ortszentrums auch die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen vor. Sowohl der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Standort Klinkerhof als auch der Lidl-Lebensmitteldiscounter tragen wesentlich zu einer flächendeckenden Nahversorgung in Bockhorn bei. Um diese Standort langfristig zu sichern, sollte eine maßvolle Anpassung der Verkaufsfläche an die Marktentwicklungen ermöglicht werden. In das Konzept wird eine ergänzende Erläuterung des „dynamischen Bestandsschutzes“ aufgenommen. Die wesentliche Bemessungsgrundlage der zentrenrelevanten Randsortimente ist primär, dass ein Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Eine erste Prüfung hat ergeben, dass Ansiedlungsvorhaben für welche die Begrenzung auf max. 800 m² Verkaufsfläche in Kraft treten würde (> 8.000 m² Verkaufsfläche), i. d. R. nicht der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bockhorn (Grundzentrum) entsprechen. Somit wird die Begrenzung der zentralen Randsortimente auf max. 800 m² Verkaufsfläche in Leitsatz III aus dem Konzept genommen. Auf die Zuordnung der Randsortimente zum Hauptsortimente wird im Rahmen des Konzepts bereits verwiesen (S. 104).</p>
<p>Henning von Harten (Wohnwelt von Harten)</p> <p>Wenn durch die Bockhorner Liste z. B. Zeitschriften nur im</p>	<p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt.</p>

<p>Zentrum angeboten werden dürfen, so ist es auf lange Sicht nicht möglich, dass sich in Grabstede ein Kiosk (Zeitschriften sind wichtiger Bestandteil des Kiosk-Sortiments) erfolgreich ansiedelt.</p>	<p>Der Leitsatz II, welcher die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment regelt, zielt primär auf die Steuerung von strukturprägenden Lebensmittelangeboten. Der Leitsatz wird in dem Sinne ergänzt, dass in integrierter Lage die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben zur Versorgung des Gebiets (i. d. R. Kleinflächenkonzepte) ergänzend möglich sein soll.</p>
<p>Unterhaltungselektronik soll der Bockhorner Bürger zukünftig in den Nachbargemeinschaften kaufen. In Bockhorn wird dieses Sortiment nicht wieder angeboten werden, da laut der Bockhorner Liste Unterhaltungselektronik als zentrenrelevantes Sortiment nur im Zentrum verkauft werden darf, wo jedoch keine Fläche für dieses Sortiment zur Verfügung steht. Bei Drogeriemärkten verhält es sich ähnlich. Die Ketten, die in diesem Bereich unterwegs sind, haben Anforderungen, die im Zentrum nicht erfüllt werden können (Flächen von min. 300 qm). Auch hier müssten wir auf jemanden hoffen, der inhabergeführt einen Drogeriemarkt betreibt.</p>	<p>Die Einwände werden als unbegründet zurückgewiesen. Höchste Priorität in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung in Bockhorn genießt die Stärkung des Ortszentrums Bockhorn. Das Sortiment Unterhaltungselektronik trägt zu attraktiven Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen bei und sollte somit auch in Bockhorn primär im Ortszentrum angeboten werden. Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit sei insbesondere auf die ausgewiesenen Potenzialflächen (S. 61) verwiesen, welche grundsätzlich die Ansiedlung auch von kleineren Fachmarktkonzept ermöglichen.</p>
<p>Silke Teichmann</p>	
<p>Als Einzelhändlerin von Bockhorn möchte ich starke Bedenken an dem erstellten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes äußern.</p> <p>Als, für mich, gravierendsten Punkt möchte ich zu allererst die Sortimentsliste der Gemeinde Bockhorn mit den zentrenrelevanten Sortimenten nennen. Ich bitte diese Liste zu überdenken bzw. zu prüfen. Mein Reitsportartikel Geschäft „Friesländer Reitsport“ befindet sich erst seit einem guten Jahr an seinem jetzigen Standort. Vorher war ich mit meinem Geschäft im Außenbereich angesiedelt. Durch den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sehe ich mich an den Innenbereich gebunden. Mir wird die Möglichkeit genommen meinen Standort</p>	<p>Die Einwände werden als unbegründet zurückgewiesen. Die Einordnung von Reitsportartikel als zentrenrelevantes Sortiment resultiert im Wesentlichen aus der Bestandssituation. Da ein Einzelhandelskonzept keinen einzelbetrieblichen Schutz bietet, sondern vielmehr die Stärkung des gesamten Ortszentrums (u. a. Sicherung der Angebotsvielfalt) in den Fokus stellt, wird dem Einwand nicht gefolgt. Eine Überprüfung der Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung zwischenzeitlich stattgefundener Strukturveränderung (Zeitraumen rd. 5 Jahre) ist jedoch angeraten.</p>

<p>nach persönlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen auszusuchen. Ich sehe mich in meiner Unternehmerischen Freiheit stark eingeengt. Meine Kundschaft kommt auch nicht aus dem Kernort Bockhorn sondern überwiegend aus den umliegenden Ortschaften Bockhorns. Ein Reitsportartikel Geschäft ist nicht Zentrenrelevant.</p>	
<p>Als weiteren Punkt möchte ich die mangelnde Berücksichtigung der Einwohner der kleineren Ortsteile Bockhorns nennen, zu denen ich auch gehöre. Diese stellen immerhin die Hälfte der Einwohner Bockhorns. Ihre Versorgungssituation-/ -verbesserung wird in dem Entwurf nicht ausreichend dargestellt.</p>	<p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden alle in der Gemeinde Bockhorn ansässigen Einzelhandelsbetriebe erhoben. Das Konzept wird durch eine kartographische Darstellung ergänzt, die alle Einzelhandelsbetriebe zeigt. Aufgrund des eindeutigen Einzelhandelsschwerpunkts im Kernort Bockhorn, steht dieser im Fokus der Betrachtungen des Einzelhandelskonzepts. Für die weiteren Ortsteilen von Bockhorn, die jeweils eine sehr geringe Mantelbevölkerung aufweisen (größter Ortsteil: Grabstede, rd. 1.400 Einwohner), werden bereits Empfehlungen zur Nahversorgung gegeben (S. 83). Von einer darüber hinaus gehenden Angebotsentwicklung/ Versorgungsbedeutung ist auch zukünftig nicht auszugehen bzw. ist diese nicht im Sinne des Einzelhandelskonzepts.</p>
<p>In dem Entwurf fehlen klare Konzepte, wie zum Beispiel ein Drogeriemarkt in Bockhorn angesiedelt werden kann. Hier sehe ich nämlich dringend Bedarf.</p>	<p>Die Einwände werden als unbegründet zurückgewiesen. Das Thema der Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Bockhorn wird im Rahmen des Konzeptes an mehreren Stellen betrachtet (bspw. absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen). Allerdings ist es nicht Aufgabe eines Einzelhandelskonzepts Akquisestrategien aufzuzeigen, sondern vielmehr die räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels. In diesem Zusammenhang sei auf die Ausweisung von Potenzialflächen im Ortszentrum verwiesen, die grundsätzlich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Bockhorn ermöglichen.</p>
<p>Dorfgemeinschaft Ellenserdammersiel e. V. Die Dorfgemeinschaft Ellenserdammersiel e. V. möchte im Zuge dieser Beteiligung ihre Bedenken an dem Konzept äußern.</p>	

<p>In dem erstellten Konzept ist lediglich der Kernort Bockhorn betrachtet worden, die zu Bockhorn gehörenden Ortschaften wie Ellenserdammersiel finden sich lediglich auf einer einzigen Seite (Seite 83) wieder. Hier wird von „Empfehlungen für die kleineren Ortsteile von Bockhorn“ gesprochen. Diese kleineren Ortsteile stellen allerdings die Hälfte der Einwohner Bockhorns. Eine so geringe Berücksichtigung können wir nicht akzeptieren. Dies widerspricht außerdem den Zielen und Grundsätzen des LROP, weil eine ganzheitliche Betrachtung des Raumes auf der detaillierten Ebene der Planung auszuführen ist.</p>	<p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden alle in der Gemeinde Bockhorn ansässigen Einzelhandelsbetriebe erhoben. Das Konzept wird durch eine kartographische Darstellung ergänzt, die alle Einzelhandelsbetriebe zeigt. Aufgrund des eindeutigen Einzelhandelsschwerpunkts im Kernort Bockhorn, steht dieser im Fokus der Betrachtungen des Einzelhandelskonzepts. Für die weiteren Ortsteilen von Bockhorn, die jeweils eine sehr geringe Mantelbevölkerung aufweisen (größter Ortsteil: Grabstede, rd. 1.400 Einwohner), werden bereits Empfehlungen zur Nahversorgung gegeben (S. 83). Von einer darüber hinaus gehenden Angebotsentwicklung/ Versorgungsbedeutung ist auch zukünftig nicht auszugehen bzw. ist diese nicht im Sinne des Einzelhandelskonzepts.</p>
<p>Des Weiteren stellt sich der Dorfgemeinschaft die Frage, warum einem weiteren Vollsortimenter der Zugang zur Gemeinde versperrt werden soll? Die Hälfte der Einwohner kommt aus den „kleineren Ortsteilen“. Das bedeutet, Sie müssen ohnehin schon mit dem Auto anreisen. Für diese Einwohner spielt es keine Rolle, ob sie nun zu Combi fahren oder zum Klinkerhof. Der Standort Klinkerhof wäre für Anreisende aus den „kleineren Ortsteilen“ wahrscheinlich sogar attraktiver, da hier Discounter und Vollsortimenter an einem Standort wären. Weiter möchten wir zu bedenken geben, dass das Einzelhandelskonzept in seiner derzeitigen Fassung so eng ausgelegt ist, dass eine weitere Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers außerhalb des Kernortes Bockhorns gar nicht möglich ist. Die Versorgungssituation kann für die Bewohner der kleineren Ortschaften Bockhorns folglich nicht mehr besser werden.</p> <p>Abschließend möchten wir den dringenden Bedarf eines Drogeriemarktes in Bockhorn unterstreichen.</p>	<p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Der Leitsatz II, welcher die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment regelt, zielt primär auf die Steuerung von strukturprägenden Lebensmittelangeboten. Der Leitsatz wird in dem Sinne ergänzt, dass in integrierter Lage die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben zur Versorgung des Gebiets (i. d. R. Kleinflächenkonzepte) ergänzend möglich sein soll. Allerdings steht auch weiterhin die Stärkung des Ortszentrums (und somit auch des wesentlichen Magnetbetriebs Combi) im Fokus, so dass die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Vollsortimenters außerhalb des Ortszentrums nicht empfohlen wird.</p>

<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</p> <p>Vor diesem Hintergrund begrüßen wir es, dass die Gemeinde den Weg gehen will, anhand eines Einzelhandelskonzeptes die Entwicklung im Einzelhandel für die Zukunft fachgerecht zu planen und sich daran zukünftig zu orientieren. Wir teilen die grundsätzlichen Zielvorstellungen, die in das Konzept Eingang gefunden haben.</p> <p>Über das Wettbewerbsumfeld wird ausgeführt, dass „das direkt an Bockhorn angrenzende Mittelzentrum Varel (...) ein weiterer Wettbewerbsstandort im Umfeld der Gemeinde Bockhorn“ sei. Wir weisen darauf hin, dass die Wettbewerbssituation sicherlich besteht, gleichzeitig aber das Mittelzentrum Varel mit seiner mittelzentralen Funktion auch einen Versorgungsauftrag für die Gemeinde Bockhorn zu erfüllen hat. Insofern ist dieser Wettbewerb um die Kunden planerisch „gewollt“ (Seite 18). Auch auf Seite 22 wird dieser Duktus erkennbar: „Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung (...) zeigen, dass ein Teil der Bockhorner Kaufkraft in das angrenzende Varel und das Oberzentrum Oldenburg abfließt“ (S. 22). Diese Einkaufsorientierung entspricht ebenfalls den planerischen Zielsetzungen. Bemerkenswert ist jedoch der ermittelte hohe Kaufkraftabfluss im Bereich der mittelfristigen Warengruppen in das benachbarte Grundzentrum Zetel. Die unterschiedliche funktionale Bedeutung der Nachbarstädte und ihre Aufgaben für die Region sollten mit Blick auf die zu treffenden Ziele und Maßnahmen an diesen Stellen deutlicher herausgestellt werden.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.</p>
<p>Außerdem stellt der Gutachter dar, dass Handelsunternehmen noch weitere Marktfaktoren für Expansionen zugrunde legen könnten, die von den gutachterlichen Entwicklungsrahmen abweichen können. An dieser Stelle empfiehlt die</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.</p>

<p>Oldenburgische IHK auszuführen, was diese unterschiedlichen Sichtweisen von Gemeinde und Investor im Fall von Ansiedlungsanfragen für die Gemeinde bedeutet. Hilfreich wäre es auch, wenn der Gutachter Empfehlungen formulieren würde, wie Politik und Verwaltung mit solchen Ansiedlungsbegehren sachgerecht umgehen sollten.</p>	
<p>Der Gutachter stellt auf Seite 46 eine Grafik vor, in der die Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren dargestellt wird. Diese Grafik bedarf einiger zusätzlicher Erörterungen. Denn es stellen sich Fragen wie z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Was versteht der Gutachter unter vereinfachten Bestimmungskriterien? Wer legt diese fest? ▪ Was sind wiederum erhöhte rechtliche Anforderungen? Wie sind dieses unter Umständen rechtlich begründet? ▪ Unter welchen Bedingungen können auch Standorte, die im Bestand kein Zentrum sind, als zentraler Versorgungsbereich bestimmt werden? Welche Faktoren würden hier zum Tragen kommen? <p>Diese Aspekte sollten noch ergänzend im Einzelhandelskonzept erörtert werden.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.</p>
<p>Der Gutachter stellt auf Seite 50 erstmalig die Einzelhandelsbestandsstrukturen im Ortszentrum Bockhorn dar. Hierbei ist neben der Bestandsdarstellung auch bereits das Ortszentrum abgegrenzt und in einen Bereich „Einzelhandel“ sowie einen Bereich „Zentren ergänzende Funktionen“ geteilt. An dieser Stelle wird nicht deutlich, was diese Trennung und Teilung besagen soll, deren Erörterung im Laufe des Kapitels dann erfolgt. Daher regen wir an, an dieser Stelle die Differenzierung der Fläche nach Farben noch nicht vorzunehmen.</p> <p>Die Formatierungen der Seiten 50ff. führt in Verbindung mit den</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Die Grafik wird entsprechend angepasst.</p>

<p>diversen Karten und den Überschriften zu Irritationen, da die Zwischenüberschriften nicht eindeutig erkennbar sind. Hier würden mehr Absätze oder Abstände Klarheit verschaffen helfen.</p>	
<p>Der Gutachter weist darauf hin, dass teilweise von ihm auf den Seiten 54 und 55 beschriebene Problemlagen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bockhorn zutreffen. An dieser Stelle wären Hinweise darauf, wie mit diesen Situationen umgegangen werden kann bzw. gegebenenfalls einen Verweis auf folgende Kapitel, die sich mit dieser Frage befassen, sinnvoll.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in das Konzept eingefügt.</p>
<p>Der Gutachter befasst sich auch mit potenziellen Entwicklungsflächen zur räumlich funktionalen Fortentwicklung des Ortszentrums Bockhorns (S. 58). Hier formuliert er von ihm vorgeschlagene Entwicklungsflächen „könnten“ aus fachgutachtlicher Sicht entwickelt werden. Aus Sicht der IHK wäre es wünschenswert, hier eine deutlichere Formulierung zu wählen. Diese sollte darauf hinweisen, dass die genannten Flächen vorrangig vor allen anderen Flächen in der Gemeinde Bockhorn für die Entwicklung herangezogen werden sollten.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. In Tabelle 9 auf S. 60 werden die potenziellen Entwicklungsflächen bewertet und auch Empfehlungen zur Entwicklung dieser Flächen gegeben. Eine deutlichere Formulierung erscheint nicht notwendig.</p>
<p>Der Gutachter setzt sich gleichfalls mit den Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum Bockhorn auseinander. Im Rahmen dieser Entwicklungsziele (und auch an anderen Stellen) im Gutachten beschreibt er die Ansiedlung von Vorhaben mit „nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“. Diese Formulierung erschließt sich dem ungeübten Leser kaum, so dass hier ein Formulierungsvorschlag gefunden werden sollte, der keinerlei Anlass zu Irritationen oder Missverständnissen gibt (S. 64).</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Einwand, dass es sich um eine „sperrige“ Formulierung handelt, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings wird in der Abwägung zugunsten einer rechtssicheren Formulierung keine Änderung dieser Formulierung vorgenommen (vgl. Urteil des VG Düsseldorf vom 23. August 2012 (AZ)).</p>

<p>Weiterhin beschreibt der Gutachter zum Aspekt „Branchenmix“, dass relevante „Betriebstypen“ im Ortszentrum vorhanden seien. Er bezieht sich dabei auf die nachfolgende Tabelle 11 (S. 65). Dieser Tabelle ist jedoch der Begriff Betriebstyp nicht zu entnehmen. Dieses kann ebenfalls zu Missverständnissen führen, da der Begriff „Betriebstyp“ baurechtliche Relevanz hat. Hier sollte eine Angleichung der verwendeten Begriffe vorgenommen werden.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Angleichung wird vorgenommen.</p>
<p>Der Gutachter formuliert in seinem Text, dass in der Gemeinde Bockhorn Potenziale für auf Gastronomie mit einer jüngeren Zielgruppe vorhanden seien. Wir weisen darauf hin, dass dieses nur eingeschränkt in der Realität zutrifft. Denn das jüngere Zielpublikum müsste so zahlreich ein bestimmtes Angebot nutzen, dass ein Betreiber davon den Betrieb führen und seine Existenz sichern kann. Üblicherweise ist in Gebieten mit geringem Einzugsbereich ein Gastronomiebetrieb vielseitig aufgestellt, so dass verschiedene Zielgruppen auch zu verschiedenen Tageszeiten diesen Betrieb nutzen können. Dies ist eine essenzielle Voraussetzung für die Existenz des Betriebes (S. 66). Dieser Aspekt sollte daher weiter ausformuliert werden.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Einwand ist grundsätzlich nachvollziehbar. Inwieweit sich ein spezialisierter Anbieter in Bockhorn ansiedelt, ist sicherlich zu diskutieren. Die Empfehlungen sind vielmehr als Hinweis an lokale Gastronomen zu verstehen, ihr Betriebskonzept zu betrachten und ggf. anzupassen.</p>
<p>Außerdem befasst sich der Gutachter mit Aufenthaltsqualitäten und Stadtbildfragen, z. B. auch zum Thema Sitzgelegenheiten (Seite 70). Hier weist er auf Bänke hin, die allein durch ihre Rückenlehne seniorengerecht einzustufen sind. Dieses ist jedoch nur eines von vielen Kriterien für eine seniorengerechte Sitzgelegenheit. Beispielsweise ist die Höhe der Bank sowie eine Armlehne zum Abstützen beim Aufstehen sicherlich ebenfalls eine seniorengerechte Ausgestaltung einer Sitzgelegenheit (S. 70). Insofern sollte hier die Beschreibung etwas differenzierter erfolgen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.</p>
<p>Die Oldenburgische IHK teilt grundsätzlich die aufgeworfenen Hinweise zur Gestaltung des Ortszentrums und empfiehlt der</p>	

<p>Gemeinde, diese Fragen gemeinsam mit weiteren Akteuren gemäß der Gutachterempfehlung nachzugehen und entsprechende Maßnahmen gemeinsam mit den relevanten Akteuren umzusetzen.</p>	
<p>Die Oldenburgische IHK stellt die Frage, was der Gutachter unter einem „dynamischer Bestandsschutz“ versteht. Wir weisen darauf hin, dass die Rechtsprechung für städtebauliche Verträglichkeit in der Regel eine Mindestumsatzumverteilungsquote von 10 Prozent ermöglicht. Es stellt sich die Frage, inwieweit diese Umverteilungsdimensionen das Ortszentrum letztlich in seiner Funktionalität schädigen könnten. Insofern ist zu überdenken, inwieweit dieser sogenannte „dynamische Bestandsschutz“ mit den Zielsetzungen zur Bockhorner Ortskernstärkung einhergeht. (S. 82) Die Formulierung sollte deutlicher auf Grenzen der Erweiterbarkeit eingehen, ansonsten sehen wir die Zielsetzungen zur Ortskernentwicklung konterkariert.</p>	<p>Den Einwänden wird teilweise gefolgt. Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Gemeinde Bockhorn sehen neben der Stärkung des Ortszentrums auch die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen vor. Sowohl der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Standort Klinkerhof als auch der Lidl-Lebensmitteldiscounter tragen wesentlich zu einer flächendeckenden Nahversorgung in Bockhorn bei. Um diese Standort langfristig zu sichern, sollte eine maßvolle Anpassung der Verkaufsfläche an die Marktentwicklungen ermöglicht werden. In das Konzept wird eine ergänzende Erläuterung des „dynamischen Bestandsschutzes“ aufgenommen.</p>
<p>Zu dem Spiegelstrich, in dem sich der Gutachter mit dem Thema „Neuansiedlung/Verlagerung zur Versorgung des Gebietes“ und „ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung des Ortszentrums Bockhorn“ befasst, ist festzustellen: diese möglichen Verkaufsflächen sind bei der Einzelhandelsentwicklung mit zu berücksichtigen. Verlagerungen gehen im Allgemeinen mit einem Bestandsschutz der Altimmoblie im Baurecht einher. Insofern sollte an dieser Stelle ein entsprechender Hinweis auf diese Restriktion erfolgen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Bei der Verlagerung insbesondere von großflächigen Lebensmittelbetrieben muss die Folgenutzung des Bestandsgebäudes abgesichert werden. Ein entsprechender Hinweis, dass das Baurecht am ursprünglichen Standort zurückgenommen werden muss, wird in das Konzept eingefügt.</p>
<p>Zum Standortbereich Uhlhornstraße (S. 89) weist der Gutachter aus, dass hier ein größerer Leerstand besteht, der zuvor durch den Lebensmitteldiscounter Aldi genutzt wurde. Es stellt sich der IHK die Frage, inwieweit diese Flächen, die Bestandsschutz genießen dürften, in die Potenzialberechnungen für Lebensmittel mit eingeflossen sind. Außerdem ist zu bedenken,</p>	<p>Den Einwänden wird teilweise gefolgt. Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Gemeinde Bockhorn sehen neben der Stärkung des Ortszentrums auch die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen vor. Sowohl der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Standort Klinkerhof als auch der Lidl-Lebensmitteldiscounter tragen wesentlich zu einer flächendeckenden</p>

<p>dass insbesondere - angesichts dieser ebenfalls noch zur Verfügung stehenden Fläche für Lebensmittel - die dynamische Bestandssicherung der beiden Märkte Lidl und Aldi an den aktuellen Standorten noch einmal zu hinterfragen ist.</p>	<p>Nahversorgung in Bockhorn bei. Um diese Standort langfristig zu sichern, sollte eine maßvolle Anpassung der Verkaufsfläche an die Marktentwicklungen ermöglicht werden. In das Konzept wird eine ergänzende Erläuterung des „dynamischen Bestandsschutzes“ aufgenommen.</p>
<p>Der Gutachter befasst sich außerdem mit dem Standortbereich Südstraße (S. 87). Hier hat er in der Abbildung 29 die Bereiche des Raiffeisenmarktes und des Sonderpostenmarktes abgebildet, weist aber gleichzeitig auf bestehendes Baurecht in den angrenzenden westlichen Flächen hin. Wir empfehlen die Rechtslage so aufzuarbeiten, dass deutlich wird, dass der aktuell genehmigte Einzelhandelsbereich mit den von den Gutachtern abgetrennten Standortbereich Südstraße so nicht übereinstimmt. Gleiches müsste für die übrigen beiden Standortbereiche unter Umständen ebenfalls geprüft und angepasst werden. (S. 87)</p>	<p>#Rücksprache mit Gemeinde Bockhorn#</p>
<p>Auf S. 93 stellt der Gutachter die städtebauliche Verordnung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente der Gemeinde Bockhorn in einer Tabelle dar. Diese ist überschrieben mit den Abkürzungen „ZVB“, „siL“ und „niL“. Wir empfehlen, diese Abkürzungen bereits zu Beginn der Tabelle darzustellen und nicht erst am Ende auf der Folgeseite, damit gar nicht erst Fragen über die Abkürzungsbedeutungen entstehen können.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Anpassung der Tabelle wird vorgenommen.</p>
<p>Grundsätzlich begrüßen wir es, dass der Gutachter die Sortimentsliste in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008) dargestellt hat. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Liste nach WZ 2008 keine abschließende Genauigkeit im Konfliktfall entfalten kann. Entsprechende Hinweise sollten im Gutachten aufgenommen werden. (Vgl. S. 96 bis 99 und vgl. Fußnote 45: eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplanes ist durch den WZ 2008 Code nicht gegeben.)</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes bietet eine größtmögliche Annäherung an die Realität.</p>

<p>Des Weiteren ist der Gutachter der Auffassung, dass die Randsortimente zu begrenzen sind auf bis zu 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche jedoch insgesamt höchstens 800 qm Verkaufsfläche. Auf Seite 103 formuliert er eine Beschränkung mit den Worten „eine weitere Begrenzung der Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden“.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat erhebliche Bedenken bei einer Gemeinde der Größe von Bockhorn eine pauschale Zielvorstellung im Einzelhandelskonzept zu platzieren, die Randsortimente je Betrieb bis maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässt. Dieses kann dazu führen, dass das Ortszentrum geschwächt wird. Insofern sollte es zur Regel gemacht werden, dass die Auswirkungen von Randsortimenten ebenfalls verpflichtend auf ihre Verträglichkeit hin zu prüfen und zu diskutieren sind. Dieses wäre weiter auszuführen.</p>	<p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die wesentliche Bemessungsgrundlage der zentrenrelevanten Randsortimente ist primär, dass ein Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Eine erste Prüfung hat ergeben, dass Ansiedlungsvorhaben für welche die Begrenzung auf max. 800 m² Verkaufsfläche in Kraft treten würde (> 8.000 m² Verkaufsfläche), i. d. R. nicht der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bockhorn (Grundzentrum) entsprechen. Somit wird die Begrenzung der zentralen Randsortimente auf max. 800 m² Verkaufsfläche in Leitsatz III aus dem Konzept genommen.</p>
<p>Im Leitsatz IV definiert der Gutachter ausnahmsweise zulässige Betriebstypen. Keine Aussage ist bisher getroffen worden zu Kfz-Handelsbetrieben und Tankstellen bzw. Brennstoffhandel. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Betriebstypen, insbesondere Kfz-Handel, bei Planungen gemäß § 34 BauGB städtebauliche Grundlagen für Entscheidungen sind, die den Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen könnten. Außerdem führt ein Ausschluss von Einzelhandel in einem Gewerbegebiet auch dazu, dass ebenfalls Kfz-Handel ausgeschlossen werden müsste. Dieses ist jedoch nicht immer sinnvoll und daher sollte eine entsprechende salvatorische Klausel im Konzept enthalten sein. (Seite 105)</p>	<p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die genannten Betriebe stellen keinen Einzelhandel im engeren Sinne dar. Es wird ein entsprechender Hinweis eingefügt.</p>