

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung II	Datum:	14.08.2017
Bearbeiter:	Katja Lorenz	Vorlage Nr.:	2017/161

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Ausschuss für Finanzen, Wirtschafts- und Tourismusförderung	Ö	22.08.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	05.09.2017	Vorberatung
Rat	Ö	21.09.2017	Entscheidung

Betreff:

Einzelhandelskonzept Bockhorn, Tragfähigkeits- und Veträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn

Schilderung der Sach- und Rechtslage

In der Gemeinde Bockhorn bestehen zurzeit Planungen zur Weiterentwicklung von bestehenden Lebensmittelmärkten bzw. zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Folgende konkrete Optionen werden mit dem anliegenden Gutachten untersucht:

Szenario 1:

Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes
Erweiterung des Combi-Marktes

Szenario 2:

Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes
Modernisierung des Combi-Marktes (OHNE Erweiterung)
Ansiedlung eines Edeka-Marktes

Bei den Planvorhaben handelt es sich um großflächige Vorhaben, bei denen gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu prüfen ist, ob keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und ob die Konformität zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bockhorn sowie zum Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen gegeben ist.

Das beauftragte Planungsbüro Stadt + Handel hat folgende Empfehlungen zu den zwei begutachteten Szenarien vorgelegt:

1. Die Ansiedlung eines Edeka-Marktes ist aufgrund der absehbaren Risiken (S. 53 Gutachten) für das Ortszentrum Bockhorn nicht zu empfehlen. In diesem Szenario besteht die Chance zur Ansiedlung eines neuen vollsortimentierten Betriebs inkl. eines nachfragegerechten Drogeriewarenanteils, allerdings würde damit absehbar die Marktaufgabe des Combi-Marktes in zentralerer Ortszentrenlage einhergehen. Dieses Risiko ist aus städtebaulicher Sicht als sehr gewichtig einzuordnen.

2. Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes und Erweiterung des Combi-Marktes
Diese Planvorhaben (modifiziert: Beschränkung Erweiterung Aldi-Markt auf 1.000 m² VKF) sind kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und Vorgaben des EHK Bockhorn 2013. Sie tragen zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Nahversorgung (insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment) in Bockhorn bei. Die im modifizierten Szenario 1 empfohlenen Verkaufsflächendimensionierungen sind als angemessen zu bewerten (Arrondierung/Dynamischer Bestandsschutz).

Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von den Planvorhaben (modifiziertes Szenario 1, Aldi-Markt 1.000 m² GVKF) nicht zu erwarten.

Das vorliegende Gutachten wurde mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden Landkreis Friesland und Industrie- und Handelskammer Oldenburg abgestimmt. Die Behördenvertreter werden an der Sitzung teilnehmen und ihre Einschätzung zum Gutachten vortragen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange findet während der durchzuführenden Bauleitplanverfahren statt.

Die Vorstellung der Vorhabenträger findet in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschafts- und Tourismusförderung am 27.09.2017 statt.

Beschlussvorschlag

Der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung) wird zugestimmt.

Meinen
Bürgermeister

Anlagen

1. Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung)
2. Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Oldenburg vom 13.07.2017
3. Stellungnahme Landkreis Friesland vom 11.07.2017