

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	30.04.2026
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2025/635/5

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	12.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	02.06.2026	Vorberatung
Rat	Ö	30.06.2026	Entscheidung

Betreff:

Vorhaben Dr. Karl Harms - Entscheidung über das Einvernehmen der Gemeinde

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage vom 30.09.2025 (Drs.-Nr. 2025/635/5), die ursprünglich zur Beratung im BPUA vom 27.10.2025 vorgesehen war, jedoch zurückgestellt wurde, weil für die darauf folgende Woche ein gutachterliches Gespräch vorgesehen war, dessen Ergebnisse in die Sach- und Rechtslage einfließen sollten.

Das gutachterliche Gespräch hat am 26.03.2026 stattgefunden; teilgenommen haben Herr Dr. Harms, sein Planer sowie sein juristischer Beistand und eine Gutachterin der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner mbH. Von Gemeindeseite haben Herr Bürgermeister Krettek und Herr Stahl teilgenommen. Im Ergebnis teilte Herr Dr. Harms mit, dass er binnen 6 Wochen einen Bauantrag einreichen würde, da das von Dr. Lademann & Partner in seinem Auftrag erstellte Gutachten zu dem Ergebnis gekommen sei, dass sein Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt, ca. 1.850 qm und Drogeriemarkt, ca. 650 qm) an der Südstraße 1 gemäß § 34 BauGB verträglich und zulässig sei. (Anmerkung der Verwaltung: Folgt man dieser Argumentation, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich).

Die Gemeinde Bockhorn hatte ihrerseits das Fachbüro Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH mit der Erstellung einer Ersteinordnung des Vorhabens beauftragt; sie liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Die Ersteinordnung kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem LROP 2017 nicht vereinbar sei; das gelte auch für das zurzeit in Fortschreibung befindliche LROP 2025. Zudem müsse der Combi-Markt lt. Ersteinordnung mit Umsatzumverteilungen rechnen, was wegen des möglichen Frequenzverlustes Folgewirkungen auf die anderen Einzelhandelsbetriebe nach sich ziehen könne.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, die im Auftrag der Bünting-Beteiligungs AG das Vorhaben von Dr. Harms begutachtet hat. Demnach würden die Geschäfte in der Ortsmitte aufgrund ihrer Entfernung nicht von der zu

erwartenden Käuferfrequenz an der Südstraße profitieren. Es wird auch hier mit einem Umsatzrückgang gerechnet und prognostiziert, dass dieser zu einem Verlust von Kundenfrequenz führen werde, der die in der Ortsmitte ansässigen Betriebe beeinträchtigen könne. Zudem sei die Ansiedlung eines weiteren, großflächigen Vollversorgers in Bockhorn nicht mit der niedersächsischen Raumordnung in Einklang zu bringen. Bünting hat mitgeteilt, man begrüße es, wenn die Gemeinde Abstand von der Planung eines weiteren Verbrauchermarktes nehme, unterstütze aber weiterhin die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

Die Verwaltung bittet um eine eindeutige Ratsentscheidung, wie mit dem erwarteten Bauantrag umgegangen werden soll: Folgt man der Einschätzung von Stadt + Handel, kann ein Einvernehmen zum Vorhaben eher nicht erteilt werden. Wird das Einvernehmen nicht erteilt, ist nicht davon auszugehen, dass der Landkreis (der dem Vorhaben eher kritisch gegenübersteht) dieses ersetzt. Wird das Einvernehmen erteilt, könnte sich – mit entsprechender Genehmigung des Landkreises – die Ansiedlung eines Vollsortimenters und Drogeriemarktes in Bockhorn realisieren lassen. Der Beschlussvorschlag ist daher entsprechend offen formuliert.

Herr Dr. Harms und die Bünting-Beteiligungs AG werden als Gäste zur Sitzung eingeladen und stehen bei Bedarf für Rückfragen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, dem Rat die folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt sowie Drogeriemarkt) von Herrn Dr. Harms an der Südstraße wird erteilt / wird nicht erteilt.

Krettek
Bürgermeister

Anlagen

Ersteinordnung von Stadt + Handel