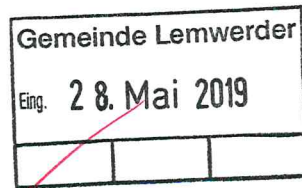


Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.
Delmegarten 9 · 27749 Delmenhorst

Gemeinde Lemwerder
Herr Paack
Stedinger Straße 51
27809 Lemwerder

Per E-Mail



Geschäftsstelle

Delmegarten 9 · 27749 Delmenhorst
Telefon: 04221 98124-0 · Fax: 04221 98124-99
www.kommunalverbund.de

Geschäftsführerin: Susanne Krebser
Vorsitzender: Dr. Andreas Bovenschulte – Weyhe
stellv. Vorsitzender: Dr. Carsten Sieling – Bremen
Schatzmeister: Torsten Rohde –
Osterholz-Scharmbeck
Amtsgericht Oldenburg · VR140301

IMAGE-Verfahren – Ihre Meldung der geplanten Erweiterung des Raiffeisenmarktes in Lemwerder, Altenesch; Ergebnis Zweitbewertung

Delmenhorst, den 28. Mai 2019

Jutta Diekmann · Telefon 04221 98124-20 · diekmann@kommunalverbund.de

Sehr geehrter Herr Paack,

Sie haben uns am 07. Mai 2019 die Planungen zur Erweiterung des Raiffeisenmarktes in Lemwerder-Altenesch von 507 qm auf 1.495 qm Gesamtverkaufsfläche gemeldet.

Im Vorfeld haben Abstimmungen zu Voruntersuchungen stattgefunden. Bei den Voruntersuchungen handelt es sich um die Gutachten

- „Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder, Solitärstandorte, Sortimentsliste für Lemwerder“, Stadt+Handel, Dortmund, Entwurf 16.05.2019 und
- „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Lemwerder, Werner-von-Siemens-Straße 13“, Stadt+Handel, Dortmund, 22.05.2019.

Gegenstand der Verträglichkeitsanalyse ist ferner eine Einordnung des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Fokus auf Satz 4.

Die Kernsortimente des Vorhabens umfassen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Zooartikel, ergänzt um Reitsportartikel, Berufsbekleidung und Möbel. Diese Sortimente werden in der lokalen Sortimentsliste der Gemeinde Lemwerder (Entwurf vom 16.05.2019) als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

Aus den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Tierfutter, Zeitschriften, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren sind Teilsortimente als zentrenrelevante Randsortimente geplant. Diese geplanten Teilsortimente sind in der detaillierten Sortimentsaufstellung für den geplanten Raiffeisen-Markt vom 14.05.2019 in der Anlage 1 beigefügt. Ausschließlich die Sortimente und maximalen Verkaufsflächenanteile dieser Sortimentsaufstellung sind Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens und der Bewertung des Vorhabens im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens.



Die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente umfassen insgesamt 137 qm Verkaufsfläche, das bedeutet 9,2 % der Gesamtverkaufsfläche.

Der aktuell am Standort bestehende Raiffeisenmarkt steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit einem Raiffeisen-Landhandel. Dieser funktionale Zusammenhang bleibt nach der Erweiterung bestehen.

Erstbewertung

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lemwerder. Er entspricht somit nicht dem Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts Region Bremen.

Zweitbewertung

▪ Einordnung des Vorhabens durch die Gutachter

In der Verträglichkeitsuntersuchung bewerten die Gutachter das Vorhaben als atypisch gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 4:

„Die Prüfung zeigt auf, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da mehr als nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne der „Vermutungsregel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind und es sich bei dem Planvorhaben um einen Anbieter mit z.T. spezialisierten Angeboten handelt.“ (Verträglichkeitsuntersuchung Raiffeisen-Markt, Stadt+Handel, 2019, S. 70)

Laut Verträglichkeitsuntersuchung erwarten die Gutachter keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Lemwerder und in Nachbarkommunen. (vgl. ebd., S. 68)

▪ Einordnung des Vorhabens durch den Landkreis Wesermarsch als untere Landesplanungsbehörde

Vonseiten des Landkreises Wesermarsch als untere Landesplanungsbehörde bestehen gegen die Erweiterung des bestehenden Raiffeisenmarktes in Lemwerder / Altenesch keine Bedenken, sofern die mit Gutachten vom 16.05.2019 erstellte „Lemwerder Sortimentsliste“ durch die Gemeinde Lemwerder beschlossen und der anschließenden Bauleitplanung zugrunde gelegt wird. Unter dieser Bedingung sowie auf Grundlage der Einordnung des Vorhabens durch die Gutachter und der im Moderationsverfahren geführten Fachgespräche, wird das Vorhaben als atypischer Sonderfall im Sinne des § 11 (3) Satz 4 BauNVO eingestuft. Es liegen keine Anhaltspunkte nach § 11 (3) Nr. 2 BauNVO vor, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung „nicht nur unwesentlich“ auswirken wird. Die Regelvermutung des § 11 (3) Satz 3 BauGB gilt als widerlegt. Das Vorhaben stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, jedoch kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 02. Die summarische Prüfung hat ergeben, dass weder Verstöße gegen die Ziele der Landesraumordnung gemäß LROP 2017, noch gegen die Ziele der regionalen Raumordnung gemäß RROP 2003 und RROP (neu) Entwurf 05/2019 vorliegen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Versorgungsstrukturen im Umland vom Lemwerder können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist raumordnerisch und städtebaulich als unbedenklich einzuordnen.

Ergebnis

Das Vorhaben wird seitens des Landkreises Wesermarsch als untere Landesplanungsbehörde als atypisches Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO eingestuft. Städtebauliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Lemwerder und in Nachbarkommunen werden von Gutachterseite nicht erwartet.

In Abstimmung mit dem Landkreis Wesermarsch und der Oldenburgischen IHK wird das Vorhaben „Erweiterung Raiffeisenmarkt in Lemwerder, Altenesch“ auf dieser Grundlage als regional unbedenklich bewertet unter der Bedingung, dass

- die im Gutachten „Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder, Solitärstandorte, Sortimentsliste für Lemwerder“ vom 16.05.2019 erstellte „Lemwerder Sortimentsliste“ durch die Gemeinde Lemwerder als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und der anschließenden Bauleitplanung zugrunde gelegt wird,
- die Sortimente und Verkaufsflächenanteile der Sortimentsaufstellung Raiffeisen-Markt Altenesch (14.05.2019) der anschließenden Bauleitplanung und der Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

Wir regen an, in der Bauleitplanung und in der Baugenehmigung die Zulässigkeit des Vorhabens an den Betrieb des Raiffeisen-Landhandels zu binden. Hierdurch behält die Gemeinde Steuerungsoptionen für den Fall, dass der Landhandel eingestellt wird.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Jutta Diekmann
Projektmanagerin

Anlagen

- Sortimentsaufstellung Raiffeisen-Markt Altenesch
- Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Lemwerder, Werner-von-Siemens-Straße 13; Stadt+Handel, Dortmund, 22.05.2019

Verteiler

Frau von Wedel, Landkreis Wesermarsch
Herrn Litzkow, Oldenburgische IHK
Herrn BM Schierenstedt, Berne
Herrn Bogacz, Delmenhorst