



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadt Wildeshausen
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Am Markt 1
27793 Wildeshausen

Per mail an: michael.mueller@wildeshausen.de

Hamburg, im Januar 2018

**Gutachterliche Stellungnahme zur Klarstellung von Sachverhalten -
Einzelhandelsentwicklungskonzept Wildeshausen, 1. Anpassung**

Sehr geehrter Herr Müller,

gern kommen wir im Nachgang zu dem Fachgespräch mit den Planungsbehörden aus Dezember 2017 der Bitte nach, ausgewählte nahversorgungsrelevante Aspekte im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wildeshausen im Lichte der Vorgaben der LROP-VO aus Februar 2017 noch einmal klarzustellen, um sodann im Nachgang auf dieser geschäfteten Grundlage die Abwägung für Einzelfallentscheidungen vorzunehmen.

Zum Nebenzentrum Westring und den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandorten im Standortumfeld

Das Nebenzentrum Westring bleibt in seiner räumlichen, engeren Abgrenzung auch zukünftig erhalten. Die Entwicklungsempfehlung einer mittelfristigen räumlichen Weiterentwicklung soll im Sinne der Ausweitung des Zentrums damit nicht verfolgt werden. So würde aufgrund der heutigen Leistungsstärke der Angebote im Nebenzentrum bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Anwendung des LROPs 2017 auf einen Zielkonflikt deuten. Die bislang erfolgte konzeptionelle Vorbereitung des südlichen Erweiterungsbereichs (mittelfristige Perspektive) als Nahversorgungsergänzungsbereich wäre mit einem durchgängigen Einzelhandelsbesatz insofern faktisch aller Voraussicht nach nicht umsetzbar. Daher wird auf eine konzeptionelle Einfassung des „Zwischenbereichs“ (zzt. gewerbliche Prägung) und auf eine Einstufung dieses Teils als zentralen Versorgungsbereich verzichtet. Der „Endpol“ des Nebenzentrums wird demnach weiterhin durch das Familia-SB-Warenhaus gebildet.

Rund 250 m räumlich abgesetzt hiervon, wird in der vorliegenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts folgendes Entwicklungsziel neu aufgenommen: Für den **Standort Bargloyer Straße 61** wird als gutachterliche Empfehlung die Festigung des Standorts als sogenannten „Bedeutsamen bzw. Privilegierten Nahversorgungsstandort“ ausgesprochen.

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Prof. Dr. Rainer P. Lademann
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Dies wird v.a. mit der herausgehobenen Versorgungsfunktion für das südöstliche und südliche Stadtgebiet begründet. Dort sind keine Nahversorgungsangebote vorzufinden, so dass der Standort Bargloyer Straße für diesen Nahbereich einen wesentlichen Beitrag zur ergänzenden Nahversorgung übernehmen kann.

Es wird demnach in das Wildeshäuser hierarchische Zentrenmodell - unterhalb der Ebene des Nahversorgungszentrums – eine neue Standortkategorie aufgenommen, wobei die Funktionszuweisung dieses Privilegierten Nahversorgungsstandortes in der Absicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Schwerpunkt periodischer Sortimente liegt. Als Entwicklungsvorstellung kann für diesen Standort die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs bis zu 800 qm VKF ausgesprochen werden, der zu mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente führt (Lebensmittelmarkt). Zum Abbau von Angebotslücken soll es sich vorzugsweise um Biosortimente handeln. Kleinteilige Ladeneinheiten sind weiterhin zu vermeiden, da diese ausreichend Flächen in dem Hauptzentrum Innenstadt finden.

Die aus der Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren“ resultierenden Empfehlungen des Rückbaus des Einzelhandelsstandorts Dr.-Dürr-Straße gelten nach wie vor. So wird an einer stärkeren räumlichen Konzentration des Angebotes im räumlich definierten Bereich des Nebenzentrums Westring festgehalten. Der Bereich Dr.-Dürr-Straße zahlt mit seinen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dabei weder auf die Entwicklungsziele im Hauptzentrum noch auf jene des Nebenzentrums ein. Das Erfordernis zur Änderung der Planungsziele besteht dort ausdrücklich nicht.

Zur Sicherung der Nahversorgung im nordöstlichen Stadtgebiet

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Wildeshäuser wird die verbrauchernahe Grundversorgung über drei strukturprägende Lebensmittelmärkte getragen. An dem Ziel der (Weiter-)Entwicklung dieser für die Nahversorgung bedeutsamen Bereiche wird weiterhin festgehalten. Die bestehenden Lebensmittelmärkte sollen demnach jeweils als zentraler Versorgungsbereich mit Fokus auf den periodischen Bedarf gesichert und qualifiziert werden.

Dies gilt unbeschadet der Tatsache, dass ein Dissens zwischen diesen kommunalen Planungszielen und der Auslegung des neusten LROPs hinsichtlich der Definition einer städtebaulich integrierten Lage vorliegt. So stuft das LROP 2017 ausdrücklich zentrale Versorgungsbereiche der Stufe „Nahversorgungszentrum“, die demnach auf die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten abzielen und in denen keine anderen/weiteren zentrenrelevanten Sortimente als Hauptsortimente angeboten werden sollen, nicht als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP ein.

Gründe, warum es sich aus Sicht der Stadt Wildeshäuser bei den drei benannten Lebensmittelmärkten dennoch um zwei für die verbrauchernahe Grundversorgung der Wildeshäuser Bevölkerung bedeutsame Standortbereiche handelt, lassen sich wie folgt benennen:



- Die Nahversorgungszentren in Planung (Aldi und Netto vs. Rewe) verfügen auch prospektiv über mindestens rd. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Schwerpunkt wird dabei wiederum bei Lebensmitteln liegen.
- Die ausschließliche Lage von strukturprägenden Lebensmittelmärkten innerhalb der nach Verständnis des LROP anerkannten Zentrenkategorien von Haupt- und Nebenzentrum ist in Wildeshausen nicht sinnvoll, um die wohngebietsbezogene Versorgung (v.a. zu Fuß / mit dem Fahrrad) abzudecken. Aus siedlungsstrukturellen Gründen ist demnach außerhalb des Hauptzentrums für das nordöstliche Stadtgebiet von Wildeshausen, in dem rund ein Drittel der Einwohner von Wildeshausen leben (knapp 6.000 Personen), die Absicherung der qualifizierten Grundversorgung über sich ergänzende und konkurrierende Angebote des Lebensmitteleinzelhandels zielführend. Sowohl der Rewe-Markt am Huntetor als auch der Standort von Aldi und Netto am Standort Harpstedter Straße schmiegen sich an wesentliche Wohnsiedlungsbereiche an. Sie sind nach dem Verständnis des Einzelhandelsentwicklungskonzepts als integriert zu bezeichnen, wenngleich eine Lage inmitten von verdichtetem Wohngebiet jeweils nicht vorliegt und v.a. aus verkehrlichen Aspekten auch nicht wünschenswert resp. umsetzbar wäre (Freihaltung der Wohngebiete von gebietsfremden Verkehr). Die Erreichbarkeit der Magnetbetriebe ist aus den unmittelbar räumlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen nachweislich gegeben. Auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist für jedes Zentrum eingerichtet.
- Aus der gesamtstädtischen Perspektive wird für das nordöstliche Stadtgebiet von Wildeshausen das Erfordernis für neue Standorte des Lebensmitteleinzelhandels nicht gesehen. Zusammenfassend ist klarzustellen, dass neben der Umsetzung des Supermarktes an der Bargloyer Straße (max. 800 qm VKF) und der Erweiterung bestehender Lebensmittelmärkte mit privilegiertem Status (Haupt- und Nebenzentren, Nahversorgungszentren in Planung resp. Besonderer/Privilegierter Nahversorgungstandort) darüber hinausgehend weiterhin ein restriktiver Umgang mit sonstigen Begehren im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel herrschen soll.
Insofern ist eine Auseinandersetzung mit neuen geeigneten Standorten in gem. LROP als integriert zu bezeichnenden Lagen entbehrlich. Der räumliche Abdeckungsgrad des Lebensmitteleinzelhandels ist über die bestehenden Standorte von zzt. Netto/Aldi (Harpstedter Straße 34) sowie zzt. Rewe (Standort Huntetor) als ausreichend zu bewerten, um in räumlich-funktionaler Ergänzung zu den Zentren gem. LROP die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs zu gewährleisten. Allerdings geben die Gutachter zu bedenken, dass ohne die bestehenden Anbieter ein Versorgungsdefizit qualitativer Art im Untersuchungsraum vorliegen würde. Bei einer ausbleibenden Investition in diese privilegierten Nahversorgungsstandorte – die in den Nahversorgungszentren auch im untergeordneten Maße sonstiger Angebote des täglichen Bedarfs führen sollen (z.B. Café, Geldautomat, Friseur) – würden negative Effekte auf die Nahversorgungsstrukturen resultieren.



- Mit der vorliegenden Klarstellung wird erneut das Ziel der Einzelhandelsentwicklung zur vorrangigen Anpassung der Lebensmittelmärkte an heutige Standards im Einzelhandel unterstrichen, aus der veränderte Flächenansprüche resultieren. Ziel ist demnach der Erhalt und die Weiterentwicklung von stabilen, funktionsfähigen und tragfähigen Strukturen der Nahversorgung. Dabei wird es als zielführend angesehen, gegenüber dem eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunkt am Westring (gerade auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ein gewisses Gegengewicht im Stadtgebiet zu erreichen, wobei das Profil der Nahversorgungszentren in Planung - aufgrund der stärkeren Funktionalität und Begrenzung auf überwiegend als periodisch zu bezeichnenden Sortimente - anders als jenes des Hauptzentrums ausgerichtet ist. Die zwei Standortlagen mit Ziel „Nahversorgungszentrum in Planung“ resp. i.S.v. besonderen Nahversorgungsstandorten sollen gesichert und maßstabsgerecht weiterentwickelt werden (sofern verträglich). Überwiegend der Versorgung des nordöstlichen Nahbereichs dienen dabei Nahversorgungszentren, die jeweils einen Orientierungswert von 2.600 qm VKF nicht übersteigen.
Dabei sollte der Verbrauchermarkt (zzt. Rewe) aus konzeptionellen Gesichtspunkten mit 1.500 bis 2.000 qm VKF umgesetzt werden, um das bestehende Größenspektrum des Vollsortiments in Wildeshausen zu ergänzen. Für den Standortverbund der zwei Discounter (zzt. Aldi, Netto) kann aus konzeptionellen Gesichtspunkten für den Standortbereich die Obergrenze bei 2.600 qm VKF angesehen werden. Dabei werden bei Discountern inzwischen 1.000 qm bis 1.200 qm VKF als üblich erachtet. Die Zusammenlegung zu einem Betrieb würde jedoch den hier erwünschten Nahversorgungscharakter überschreiten (andere Ausstrahlkraft) und ist daher konzeptionell auch nicht beabsichtigt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass

- das Nebenzentrum Westring auch in dem Entwicklungsziel räumlich auf den aktuellen Bereich fokussiert bleiben soll. Dies impliziert
 - 1.) das Festhalten des restriktiven Umgangs mit dem Bereich Dr.-Dürr-Straße sowie
 - 2.) die Aufnahme des Standortes Bargloyer Straße 61 als Bedeutsamen Nahversorgungsstandort. Dies ist mit der stärkeren Wohngebietsorientierung für die östlich angrenzenden Siedlungsbereiche einschließlich des südlichen Kernstadtgebiets von Wildeshausen anzuführen (Versorgungsfunktion für etwa 13.400 Personen). Als Obergrenze wird für den Gesamtstandort rd. 2.000 qm VKF empfohlen, damit der Fokus auf die überwiegende Wohngebietsversorgung erhalten bleibt.
- der Entwicklungsrahmen zur Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Wildeshausen einerseits auf die Ansiedlung eines Biomarktes mit bis zu 800 qm VKF entfallen soll. Das verbleibende Entwicklungspotenzial soll den bestehenden Angeboten in den privilegierten Standortlagen zugutekommen. Dabei sind



seit 2015 erfolgte und absehbare Entwicklungen wie Einwohnerzuwächse oder eine potenzielle Aufgabe des Aldi-Marktes an der Dr.-Dürr-Straße als Zusatzpotenziale für Absicherungsmaßnahmen einzustellen (sofern mit LROP Vorgaben kongruent).

- im nordöstlichen Stadtgebiet von Wildeshausen die Nahversorgungsstrukturen in Form der drei bestehenden Lebensmittelmärkte aufgrund ihrer dezentralen - jedoch zu Wohngebieten wiederum zentralen Lage - in der Zukunftsfähigkeit erhalten und weiterentwickelt werden. Beide Zentren sollten jeweils für sich genommen 2.000 bis 2.500 qm VKF nicht überschreiten, um den Charakter der überwiegenden Nahversorgung für den Nordosten von Wildeshausen nicht zu übersteigen.

Nach dem Verständnis des Einzelhandelskonzeptes aus 2015 und i.V.m. der vorliegenden 1. Anpassung (2018) kann für sämtliche Standorte die unter eine Privilegierte Standortkategorie fallen in Kontext von Einzelfallentscheidungen die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 anerkannt werden. Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmitteleinzelhandels sind mit den städtischen Entwicklungsvorstellungen dort allgemein kongruent.

Die übrigen Ziele und Entwicklungsvorstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus 2015 haben nach wie vor Bestand. Die o.g. gutachterlichen Einschätzungen und Empfehlungen in Form von Klarstellungen und punktuellen Anpassungen werden durch Dr. Lademann & Partner in den politischen Gremien der Stadt Wildeshausen vorgestellt und beraten. Die klargestellten, leicht veränderten Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandelskonzept bedürfen sodann als Nachtrag zum städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB noch dem politischen Willen (Ratsbeschluss).

Beschlussempfehlung zur 1. Änderung des Zentrenkonzepts:

- 1) Aktualisierte Sortimentsliste der Stadt Wildeshausen: Getränke sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen.
- 2) Aktualisierte Strategieempfehlung durch Aufnahme des Privilegierten Nahversorgungsstandorts Bargloyer Straße (in Anlehnung an die Ziele für die Nahversorgungszentren Harpstedter Straße und Huntetor). Erstgenannter soll zur Ansiedlung *eines* Supermarktes dienen. Die beiden Nahversorgungszentren in Planung sollen insbesondere durch Anpassung der bestehenden Angebote qualifiziert werden. Diese können zusätzlich durch konsumnahe Angebote des täglichen Bedarfs abgerundet werden (z.B. Bäckereicafé, Geldautomat, Friseur).
- 3) Die Abgrenzung des Nebenzentrums Westring soll nach wie vor räumlich nicht ausgeweitet werden. Die Klarstellung umfasst allein das Entwicklungsziel in Bezug auf den Privilegierten Nahversorgungsstandort Bargloyer Straße sowie dessen exakte räumliche Verortung. In Anlehnung an das LROP 2017 wäre zur Belegung



der Potenzialflächen im Nebenzentrum nur einige der aperiodischen Sortimente in Einklang zu bringen. Die bislang dargestellten Potenzialflächen sind aus heutiger Sicht zur Absicherung des Nebenzentrums demnach ausreichend.

- 4) Bei der Entwicklungsvorstellung für die nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auf die Quantifizierung des Verkaufsflächenpotenzials verzichtet. Nach Umsetzung des Biomarkts sind nur noch Arrondierungsabsichten an den Bestandsstandorten mit besonderer Prägung kongruent (d.h. Hauptzentrum, Nahversorgungszentren in Planung, Priv. Nahversorgungsstandort; u.U. Nebenzentrum). Weder am Standort Dr.-Dürr-Straße noch an sonstigen Lagen ist eine (Weiter-) Entwicklung von über die Gebietsversorgung hinausgehender Betriebe vorstellbar (Gefahr der Zersplitterung der Angebote). An dem Ziel der Überplanung von nicht mehr in Frage kommenden Standorten wird weiterhin festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH