

Raumordnerische Stellungnahme (Entwurf)

Hier: Gartencenter Hedden, 26556 Westerholt, Aalweg 1a

Anlass:: Bebauungsplan Nr. 27 „Gartencenter Westerholt“, Gemeinde Westerholt

Vorbemerkungen

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Gartencenters (Bestand + Vorhabenplanung) wird der FNP der SG Holtriem geändert und von der Gem. Westerholt ein Bebauungsplan aufgestellt. Da der Betrieb im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegt, sind für die Änderung des FNP und die Aufstellung des BPL zweistufige Bauleitplanverfahren erforderlich. Für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist den Planunterlagen diese „Raumordnerische Stellungnahme“ der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund beigelegt. Da es sich um den ersten Verfahrensschritt handelt (Screening- und Scopingverfahren) ist die Stellungnahme stichwortartig verfasst. Grundlage für die stichwortartige raumordnerische Stellungnahme ist der in Rede stehende Bebauungsplan, die dazu verfasste Begründung und das Vorhaben bezüglich Bestand und Planung. Der Bestand ergibt sich aus der in 1998 erteilten Baugenehmigung (BA 01177-98-01). Bezüglich der Vorhabenplanung liegt ein Bauantrag vor (BA 01071-15-01). Den Bauleitplänen sind nähere Ausführungen zu dem Vorhaben (Bestand + Vorhabenplanung) zu entnehmen.

Raumordnerische Eckdaten zu der Bauleitplanung bzw. zu dem Vorhaben

- Die Ortschaft Westerholt ist das Grundzentrum für die SG Holtriem (RROP LK WTM)
- Das Grundzentrum Westerholt ist „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ (RROP LK WTM)
- Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Westerholt
- Es liegt in einem Gebiet, in dem EHG mit **nicht** innenstadtrelevanten Kernsortimenten zulässig sind, aber auch innenstadtrelevante Randsortimente mit nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 qm (siehe Leitlinie Einzelhandel)
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt
- 100 % Einzelhandel, kein Großhandel, keine Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB
- Es werden zentrenrelevante periodische und aperiodische und nicht zentrenrelevante aperiodische Sortimente angeboten
- Die nach dem BPL auch zulässige Urproduktion ist nicht einzelhandelsrelevant
- Auch die nach dem BPL zulässigen Dienstleistungen sind nicht einzelhandelsrelevant
- Zentrenrelevante Sortimente sind nach dem BPL im wesentlichen ausgeschlossen
- Das Aufstellen von Verkaufswagen ist ausgeschlossen
- Das Vorhaben schmiegt sich räumlich an den zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Westerholt an (siehe Leitlinie Einzelhandel)
- ca. 130 m zum Zentralen Versorgungsbereich (Sielhammer Tief)
- ca. 250 m zum Holtriemer Einkaufszentrum HEZ (Eingangsbereiche)
- ca. 3 Gehminuten vom Gebäudeeingang Gartencenter Hedden bis zum Sielhammer Tief
- ca. 6 Gehminuten vom Gebäudeeingang Gartencenter Hedden bis zum Gebäudeeingang Holtriemer Einkaufszentrum (HEZ)
- Die fussläufige Erreichbarkeit des ZV ist gegeben (< 10 Gehminuten)
- Der Tatbestand der Atypik im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO wurde vom Vorhabenträger nicht nachgewiesen. Insofern sind die Ziele der Raumordnung zu beachten

Prüfung der Raumverträglichkeit

- Grundlage: Entscheidungen des OVG Lüneburg zum Integrationsgebot
- (Beschluss vom 17.05.2013, 1 ME 56/13 // Beschluss vom 20.03.2014, 1 MN 7/14 // Urteil vom 10.07.2014, 1 KN 121/11 // Beschluss vom 29.09.2014, 1 MN 102/14)
- Nach der Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung für das Grundzentrum Westerholt (Orientierungsrahmen) in Verbindung mit dem LROP 2017 wären 440 qm VKF für zentrenrelevante Sortimente zulässig (10 % der Gesamt-VKF, jedoch nicht mehr als 800 qm)
- Auf Grund der Rechtsprechung des OVG Lüneburg zum Integrationsgebot kann dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht trotzdem zugestimmt werden (siehe raumordnerische Eckdaten)
- Das Sortiment und die Verkaufsflächen entsprechen dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Westerholt für das Samtgemeindegebiet (Kongruenzgebot grundzentral)
- Das zentrenrelevante Sortiment hat eine wichtige Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Westerholt, es ordnet sich diesem in Breite und Tiefe unter
- Das Vorhaben trägt zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs bei

Vorläufige Raumordnerische Beurteilung

- Das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot nach dem LROP sind eingehalten
- Die Einhaltung des Beeinträchtungsverbot wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren geprüft
- Damit wird auch das Abstimmungsgebot (Abstimmungsgebiet ca. 15 km im Radius) beachtet
- Nach Einschätzung der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben (die Bauleitplanung) nicht wesentlich beeinträchtigt
- Das gilt sowohl für das Gebiet der SG Holtriem wie für die benachbarten Gemeinden
- Die Erstellung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund nicht erforderlich
- Der Bauleitplanung / dem Vorhaben wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt

gez.: Hoffmann