

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1927/2021

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort
Wiefelstede - Nord"
hier. Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2021	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Einzelhandelsunternehmen ALDI und EDEKA beabsichtigen bereits seit Jahren, ihre Märkte zukunftsfähig aufzustellen. Darüber hinaus wurde und wird der Wunsch aus der Bevölkerung an die Politik und die Verwaltung herangetragen, einen Drogeriemarkt in Wiefelstede anzusiedeln. In Metjendorf ist das durch die Ansiedelung des BUDNI-Marktes inzwischen gelungen; in Wiefelstede besteht dieses Angebot nach wie vor nicht.

Am 08.06.2021 haben Vertreter der EDEKA und der Immobilien Treuhandgesellschaft GmbH & Co. KG (ITG) aus Düsseldorf in einer nicht öffentlichen Ratsinformationsveranstaltung die Planungsabsichten für einen großflächigen Einzelhandelsstandort im Norden des Ortes Wiefelstede vorgestellt und dabei auf die, aus heutiger Sicht veränderten Rahmenbedingungen für eine zukunftsweisende Entwicklung des Einzelhandels, welche stark am Einkaufsverhalten und an den Wünschen der Kunden orientiert sind, hingewiesen.

Die Planungsabsichten der Einzelhandelsunternehmen und des Investors bilden diese in der Bevölkerung bestehenden Wünsche ab; zudem stärken sie den Einzelhandelsstandort Wiefelstede nachhaltig und stellen diesen zukunftssicher auf. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder anderen Einzelhandels in einer Alleinlage scheitert an der fehlenden, aber notwendigen Bündelung von Angeboten.

Mit der Verlegung des EDEKA-Marktes aus der Ortsmitte wird zwar ein zentraler „Versorger“ dort verloren gehen, jedoch erhalten alle Kunden in angemessener Entfernung die Möglichkeit, ihren Einkauf zu tätigen, was die Darstellung der „Einzugsbereiche“ deutlich macht.

Der zu überplanende Bereich geht aus dem in der Anlage beigelegten Konzeptentwurf hervor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll im Parallelverfahren die 136. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden (vgl. Beratungsvorlage B/1816/2021 und B/1929/2021).

In der Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ gefasst werden. Hiermit soll zunächst nur der Grundstein für die weitere, aufbauende Planung gelegt werden. Es erfolgt eine Vorstellung auf konzeptioneller Ebene. Die detaillierten Planentwürfe nebst ausführlicher Begründung werden zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der weiteren Planungen sind sodann auch die erforderlichen, weitergehenden Fachgutachten und Untersuchungen beizubringen, deren Ergebnisse ebenfalls vor der weiteren Beschlussfassung zum Verfahren vorgestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind hierbei folgende Gutachten und Fachbeiträge zu berücksichtigen:

- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Einzelhandelsgutachten (Verträglichkeitsuntersuchungen)

Ebenso ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wiefelstede parallel zu diesen Planungen fortzuschreiben. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zu bestehenden Standorten zu treffen und ggf. weitere Planänderungsverfahren durchzuführen. So z. B. für den Altstandort EDEKA, der einer adäquaten Nachnutzung zugeführt werden soll.

Die, seitens der Verwaltung, vorgesehene öffentliche Beratung dieses Themas im Bau- und Umweltausschuss am 13.07.2021 konnte nicht erfolgen, da die zugehörigen Tagesordnungspunkte durch Mehrheitsbeschluss des Fachausschusses zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen wurden.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 19.07.2021 wurde auf Antrag der UWG-Fraktion die Verwaltung beauftragt, einen Gesprächskreis mit Vertretern der Einzelhandelsmärkte und dem beauftragten Planungsbüro, sowie Vertretern des HHW, der IHK, des Markant-Marktes (Fleischerei Eilers), den Fraktionssprechern und dem Bürgermeister einzuberufen.

Dieser Gesprächskreis hat am 08.09.2021 in Rabe's Gasthof zusammengefunden. Dort wurde seitens der Vorhabenträger die beabsichtigte Planung in Ihren Grundzügen nochmals vorgestellt. In der sich anschließenden Aussprache wurden die überwiegend bereits bekannten Fragestellungen besprochen und, soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich, auch beantwortet. Jedoch wurde auch noch einmal deutlich, dass zum Teil spezielle Fragestellungen erst im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beantwortet werden können. Am Ende verständigten sich die politischen Vertreter darauf, das Thema noch einmal zur Beratung mit in die Fraktionen zu nehmen und dann zunächst im Verwaltungsausschuss über eine mögliche Einleitung des Verfahrens zu beschließen. Der Verwaltungsausschuss hat sodann in seiner Sitzung am 11.10.2021 beschlossen, den Tagesordnungspunkt im nächstmöglichen Bau- und Umweltausschuss beraten zu lassen.

Zu diesem TOP werden Vertreter der Vorhabenträger und des beauftragten Planungsbüros Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH (instara GmbH) aus Bremen hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens werden von den Vorhabenträgern getragen. Hierzu ist noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

Anlagen:

A) Wiefelstede - Lageplan_Geltungsbereich

B) Wiefelstede - Konzept_Geltungsbereich

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddloh
Fachdienstleiterin

Marco Herzog
Fachbereichsleiter