



Gemeinde Wiefelstede  
Fachbereich Bauen und Planen  
Kirchstraße 10  
26215 Wiefelstede

Per E-Mail an: [marco.herzog@wiefelstede.de](mailto:marco.herzog@wiefelstede.de)

Auskunft erteilt

Frau Kroon

Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung

Zimmer 481

Telefon 04488 56-4810

Fax 04488 56-2349

E-Mail [m.kroon@ammerland.de](mailto:m.kroon@ammerland.de)

Zentrale 04488 56-0

Fax 04488 56-444

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

11.07.2022

Mein Zeichen

63 Kro

Datum

31.08.2022

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Herzog,

ich danke Ihnen für die Übersendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede und die gewährte Fristverlängerung für meine Stellungnahme.

Im vorliegenden Konzept wurden die allgemeinen Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen ausführlich und gut beschreiben. Auch die Steuerungsempfehlungen sind nachvollziehbar und können von der Unteren Landesplanungsbehörde mitgetragen werden.

Sie haben in Kapitel 8.2 „Exkurs: Zur Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion für den aperiodischen Einzelhandel“ den Vorschlag unterbreitet im Rahmen der Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms die Festlegung der Grundzentren zu überprüfen und dem zentralen Ort Wiefelstede diese zusätzliche Funktion zuzuordnen. Bereits im Jahr 2019 wurde vom Büro Dr. Lademann & Partner ein Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt. Meine Stellungnahme zu dem damaligen Entwurf hat nicht an Aktualität verloren. Es ist weiterhin so, dass eine mittelzentrale Funktion nur dann wahrgenommen wird, wenn diese sowohl den eigenen Bedarf abdeckt, als auch nachgeordnete zentrale Orte mit Leistungen versorgt, die diese nicht selbst erbringen können. Die Festlegungen der Regionalplanung und die Entwicklung eines Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion dürfen dabei nicht zu Lasten der benachbarten Zentralen Orte erfolgen. Denkbar ist daher zum Beispiel eine Einzelhandelsvereinbarung mit den umliegenden Gemeinden, die im Vorfeld der Zuweisung dieser mittelzentralen Teilfunktion geschlossen werden müsste. Diese mittelzentrale Teilfunktion kann nur im Rahmen der Aufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms festgelegt werden. Wir werden die zentralen Orte insgesamt im Rahmen der Neuaufstellung überprüfen, da vor allen Dingen die Fülle der zentralen Orte im Landkreis Ammerland im Bereich Einzelhandel regelmäßig seit Einführung des Kongruenzgebotes Probleme bereitet. Vermutlich werden wir darauf hinwirken einige Grundzentren zu streichen, da sie den jeweiligen Hauptort in ihrer Entwicklung im Einzelhandel einschränken. Alter-

nativ zu einem Grundzentrum können im regionalen Raumordnungsprogramm auch Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt werden. Im vorliegenden Konzept wurde Metjendorf mehrfach als Nahversorgungszentrum bezeichnet. Es ist daher zu prüfen, ob man von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen könnte, denn auch davon könnte das Grundzentrum Wiefelstede profitieren. Die zentralen Orte werden wir natürlich in Zusammenarbeit mit allen Gemeinden überarbeiten und diesbezüglich rechtzeitig auf Sie zukommen.

Wie auch schon im Entwurf von 2019 wurde der zentrale Versorgungsbereich nord-westlich stark erweitert, um hier ein Fachmarktzentrum umsetzen zu können. Wie dieses neue Fachmarktzentrum mit den bestehenden integrierten Versorgungsstandorten harmonisieren soll ist auch im aktuellen Konzept nicht näher beschrieben. Es wird auf einen gesonderten Nachweis im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens verwiesen. Wünschenswert wäre eine nähere Betrachtung bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewesen. Natürlich sind die Verkaufsflächen und genaueren Planungen noch nicht bekannt, aber das vorliegende Konzept ebnet den Weg für dieses Fachmarktzentrum und sollte darlegen, mit welchen Auswirkungen auf die bereits bestehende Einzelhandelsstruktur zu rechnen ist. Nur so können langfristige Ziele festgelegt und von der Gemeinde verfolgt werden. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs ist daher in jedem Fall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch einmal zu begründen und eine Abwägung vorzunehmen. Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln. Die Übernahme des zentralen Versorgungsbereichs bzw. die Anpassung der städtebaulich integrierten Lagen erfolgt vorbehaltlich dessen, dass das Konzept auch politisch beschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kroon