

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

*(Erstellt von Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH,
Friedrich-Ebert-Damm 311 in 22159 Hamburg – Stand 10.05. / 01.07.2022)*

Auftraggeber für das vorliegende Konzept ist die Gemeinde Wiefelstede.

Bevor inhaltlich auf die Auftragsarbeit eingegangen wird, darf auf ein „irritierendes Zeitfenster“ hingewiesen werden: An die „Träger öffentlicher Belange“ (hier: IHK, Handelsverband Nord-West und Landkreis Ammerland) wurde das erstellte Konzept bereits am 11. Juli 2022 übersandt, den Ratsmitgliedern wurde es jedoch erst eine Woche später, am 18. Juli 2022 zur Verfügung gestellt. Sicher, es geht „nur“ um eine Woche – allerdings ist davon die Ferienzeit betroffen. Beratungen sind dann bekanntlich nicht so einfach zu organisieren und hinzukommt, dass den Trägern öffentlicher Belange für die erbetenen Stellungnahmen eine Fristsetzung zum 22.08.2022 eingeräumt wurde.

Die gen. Stellungnahmen und die vom Bürgermeister erbetenen Beratungen in den Fraktionen machen somit auch eine einheitliche Vorlaufzeit erforderlich.

NEU: Die Stellungnahmen wurden inzwischen versandt – es bleibt aber die Frage zu klären: Warum haben wir diese erst nach Aufforderung und deutlich verspätet erhalten?

Soweit die kritischen Anmerkungen zur Information durch die Gemeindeverwaltung.

In der vorliegenden Arbeit wird von einer „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede“ aus dem Jahre 2015 gesprochen, da sich „Rahmenbedingungen verändert haben“ und das LROP Niedersachsen 2017 dies fordert. Außerdem wird auf eine „verwaltungsinterne Voruntersuchung aus dem Jahre 2019“ hingewiesen (siehe S. 1 und 2).

Aus Sicht der SPD-Fraktion muss jedoch festgestellt werden, dass hier keine „Fortschreibung“ vorliegt, sondern eher von einer „Neuaufstellung“ auszugehen ist.

Die Expertise zeichnet sich durch umfangreiche (allgemeingültige) Darstellungen aus, die die Entwicklung im Einzelhandel prägen (Demografischer Wandel, Betriebsformwandel, Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungen, Online-Handel, Marktsättigung, Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie) s. S. 10.

Konkret werden im Teilbereich **„Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich“** (S. 14 ff) für das Lebensmittelsegment verschiedene Größenempfehlungen genannt:

Mindestoptimale Verkaufsflächen für Vollversorger 1.500 m², bei Discountern 1.000 m². *Allein der Begriff „Mindestoptimal“ ist merkwürdig – meint man die Mindestgrößen? Die „optimalen Flächengrößen“ sehen wohl anders aus.)*

In Verbindung mit den Betriebsgrößen und Einzugsbereichen wird von den Verfassern ausgeführt:

„Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für die Stadtteil- und Wohnungszentren durch ihre Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer. Vor diesem

Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.“ (S. 15)

Weiter heißt es:

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter, bestenfalls noch ergänzt um Spezialisten wie Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. (S. 16)

Neue Anmerkung: Damit kann aber nach Auffassung der SPD nicht automatisch die Aufgabe bestehender Standorte gemeint sein – eher sollte die Frage lauten: Wie kann ich dies erreichen?

Seitens der SPD-Fraktion kann diesen Aussagen nur zugestimmt werden, da sie exakt auf den Standort des Edeka-Marktes in der Mühlenstraße zutreffen, „Spezialist“ ist der Raiffeisenmarkt und als Discounter befindet sich der Lidl-Markt in 200 m Entfernung.

Abgerundet werden die Erkenntnisse von Dr. Lademann & Partner anschließend sogar durch eine der seltenen Aussagen mit „sozialem“ Hintergrund:

„Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.“ (S. 24)

An dieser Stelle sei auf die Stellungnahme des Seniorenbeirats und auf die öffentlichen Aussagen der SPD-Fraktion erinnert – die Positionen sind deckungsgleich!

Bei der **Einwohnerentwicklung** geht das Konzept von Lademann & Partner für das Jahr 2030 von 16.600 Einwohnern aus (+ 0,3 % p.a.). Ob die Verfasser damit richtig liegen, scheint fraglich, denn die „amtliche Einwohnerzahl“ aus dem Jahre 2021 (16.100) liegt bekanntlich meistens unter dem „realen Wert“ der gemeindlichen Fortschreibung. Betrachtet man die Bauleitplanungen in der Gemeinde (Grote Placken, Hörne, Metjendorf, Heidkamp, Borbeck...), so kann wohl ein stärkerer Zuwachs erwartet werden.

Neu: Hier könnte man auch auf die Prognosen der Bertelsmann-Stiftung zurückgreifen

Grundzentren (Wiefelstede und Metjendorf) und Einzelhandelsprojekte

Obwohl nicht empirisch nachgewiesen, kann der Feststellung wohl zugestimmt werden, dass die Bindungen an die beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf (relativ) trennscharf nach Bauerschaften aufgeteilt werden können: Neuenkrüge, Mansholt und Borbeck bilden im Süden die Grenze zur Orientierung nach Metjendorf; der nördliche Gemeindebereich orientiert sich nach Wiefelstede.

Innerhalb der Grundzentren sind (gem. LROP 2017 – „Konzentrationsgebot“) neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (s. S. 29).

Hier stellt sich die Frage, was für den Ort Wiefelstede als „zentrales Siedlungsgebiet“ zu verstehen ist. Oder anders: Darf dann außerhalb überhaupt eine Neuentwicklung möglich sein?

Dazu der Hinweis: Im Zentrenkonzept aus dem Jahre 2015 wird ausgeführt, dass das Grundstück des Aldi-Marktes **sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet** (S. 68).

Ein weiteres Indiz, dass eine Neuaufstellung und keine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorliegt.

Seitens der SPD-Fraktion wird die Entwicklung im Norden des Ortes bekanntlich mehr als „kritisch“ gesehen. In der vorliegenden Expertise wird diese Haltung gestützt, so heißt es in den Ausführungen auf Seite 30:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Hilfreich scheinen auch die **Zielvorstellungen des Landkreises** zu sein, denn dazu wird (auf S. 32) u.a. ausgeführt:

Zielvorstellungen sind insbesondere...

- **die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren / zu lenken.**
- **die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel bis auf weiteres auf maximal 0,5 m² VKF/EW zu begrenzen, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahre 2020 zu Grunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.**
- **den auf der Einwohnerprognose basierenden Ammerländer Entwicklungsspielraum im Lebensmittelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m² VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) zu lenken.**
- **nur einen untergeordneten Teil zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zuzulassen (regionale Abstimmung erforderlich).**

Auch diese Darstellungen bestätigen die Positionen der SPD-Fraktion.

Im Rahmen der Ausführungen zur **Größenstruktur des Einzelhandels** werden Betriebe mit mehr als 800 m² VKF aufgelistet. Der Aldi-Markt fehlt, da er gem. Übersicht über lediglich 744 m² verfügt, der Raiffeisen-Markt wird der Sparte „Bau- und Gartenbedarf“ (!) zugeordnet und „Blumen Jan“ erfährt eine „Aufwertung“ als „Bau- und Gartenbedarf“ – hier scheinen die Verfasser die Märkte nie betreten zu haben (s. S. 41).

Zu den „Einzelhandelsrelevanten Planvorhaben in der Gemeinde Wiefelstede“ gibt es Ausführungen auf der Seite 44 – hierzu noch einmal die Feststellung, dass für das Grundzentrum Metjendorf grundsätzlich andere Bedingungen gegeben sind und daher für die anstehende Bauleitplanung nicht weiter betrachtet wird.

Schwerpunkt Grundzentrum Wiefelstede

Auf der Seite 44 der Expertise wird auf das „geplante Fachmarktzentrum“ im „Norden des Ortskerns Wiefelstede“ (beim Aldi-Markt) eingegangen. Welcher Ortskern? (Konzept 2015, S. 68)

Die Verfasser beziehen sich auf „Stand 1. Quartal 2019“ mit einer Planung (der Investoren) von rd. 6.600 m² VKF. In den weiteren Ausführungen wird jedoch bereits einschränkend ausgeführt, dass dazu „die Aufstellung eines B-Planes einschließlich eines Verträglichkeitsnachweises“ erforderlich sei – und weiter heißt es: „Per Saldo betrachtet würde es aller Voraussicht **nur zu einem moderaten Verkaufsflächenanstieg kommen.**“

Aus Sicht der SPD-Fraktion sollte selbst der „moderate Anstieg“ auf Grund der vorgenannten Ausführung schwerlich **am nördlichen Ortsrand** möglich sein – widersprechen sich die Verfasser!? Und selbst wenn, lohnt bei einer „moderaten“ (deutlich reduzierten) Planung der Aufwand? Warum dann das Festhalten an einer ökonomisch und sozial schwachen Planung an diesem Standort? *Der „moderate Anstieg der VKF könnte aber auch an den bestehenden Standorten erfolgen!*

Letztlich bestätigen Dr. Lademann & Partner sogar, dass für das GZ Wiefelstede im Radius von 800 m um die vorhandenen Nahversorgungsbetriebe (was etwa 10 bis 15 Gehminuten entspricht) für die dort lebenden Einwohner **mindestens ein signifikanter Anbieter vorhanden und somit die Nahversorgung gegeben ist!** (S. 46)

Bei der Betrachtung des Gutachtens hatte ich ein Problem mit der Logik - 😊 - :

Einerseits findet man auf der Seite 47 die Aussage, dass das Zentrum des Ortes Wiefelstede mit vier Lebensmittelmärkten „optimal räumlich abgedeckt“ sei. Andererseits würde aus dem Wegbrechen der heutigen Standorte von Edeka und Markant „keine Verschlechterung“ resultieren. Das mag verstehen wer will, aber zwei Vollsortimenter verschwinden – aber die „Wertigkeit“ bleibt? Neu: *Wird da nicht das „Bessere“ gegen „Schlechteres“ eingetauscht? Welche Absicht wird hier mit der vorliegenden Expertise verfolgt?*

Auch die **Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel** (S. 50 ff) ist kritisch zu sehen, denn hier findet eine Verknüpfung der beiden Grundzentren statt – die anstehenden politischen Entscheidungen betreffen aber „nur“ den Ort (das GZ) Wiefelstede, und dafür wird im Konzept ein „umfassendes Nahversorgungsangebot“ konstatiert und für den kurzfristigen Bedarf „ein sehr gutes Einzelhandelsangebot vorgehalten“; die Verkehrsanbindungen werden als „gegeben“ und die Parkplatzsituation als „angemessen“ bezeichnet (S. 54).

Als „Schwäche“ ist eine fehlende besondere Aufenthaltsqualität im Ortskern festgestellt worden – hier könnte in der Umgestaltung des Denkmalplatzes ein erster Schritt zur Verbesserung gesehen werden.

Auf die angesprochenen „nicht marktgerechten Betriebsgrößen“ gehe ich später noch ein.

Bei den „Chancen“ und „Risiken“ bleibt das Konzept oberflächlich – Erweiterungen bieten demnach (für Edeka und Aldi) „Chancen“ an der Potenzialfläche am Nordrand des Ortes Wiefelstede. Bei den „Risiken“ wird der zunehmende Online-Handel genannt, was grundsätzlich wohl richtig ist, insbesondere aber für den „nichttäglichen Bedarf“ zutrifft.

Gleichzeitig weisen die Gutachter aber auf überschätzte bzw. falsche Standorte hin. So sollen großflächige Ansiedlungsbegehren fundiert auf der Basis eines städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachtens geprüft werden. Dabei steht v. a. die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne... (jetzt folgt kursiv die erste Änderung der Verfasser gegenüber der Ausgabe vom 01.07.2022) ...und die Gewährleistung einer zukunftsfähigen und räumlich ausgewogenen, qualifizierten Nahversorgung...im Fokus (S. 55).

Letzteres ist ebenfalls auch das Ziel der SPD-Fraktion!

Wenig hilfreich ist der Teilbereich **„Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede“** (S. 55). In diesen Ausführungen findet von der Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Kaufkraftentwicklung bis zu räumlichen Versorgungslücken keine differenzierte Betrachtung (Trennung) der Grundzentren statt. Dieser Teil ist wenig geeignet für die Berücksichtigung bei den Bauleitplanungen. *Allerdings wird hier auf die gute Erreichbarkeit der „Nahversorgung“ zu Fuß / mit dem Rad hingewiesen.*

Neu zur Seite 57: Zu den genannten „strukturellen Defiziten in Wiefelstede“ ist festzustellen, dass diese nicht allein durch eine Verlagerung von EDEKA und der Aufgabe von MARKANT ausgeglichen werden können.

Die genannten „räumlichen Versorgungslücken“ in der Nahversorgung sind im GZ Wiefelstede nicht auszumachen (siehe z.B. Seite 46), außerdem wird dabei auch auf die „eingeschränkte Mobilität“ hingewiesen.

Interessant dann die Aussage (S. 59), dass **Flächenpotenziale dazu genutzt werden sollten, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch (Verkaufs-) Flächenanpassungen zukunftsfähig abzusichern. Wie bereits ausgeführt, ist dies eine der Zielsetzungen der SPD-Fraktion.**

Im Ort Wiefelstede wurde 2007 der Edeka-Markt an der Mühlenstraße eröffnet und erfüllte damit das Ziel des BauGB vom 01.01.2007 für die Sicherung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Auch heute hat (gem. § 34 Abs. 3 BauGB) der Schutz zentraler Versorgungsbereiche eine große Bedeutung – so führen Dr. Lademann & Partner selbst auf S. 64 aus: **„Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete / gewünschte Bahne zu lenken.“**

Genau das möchte die SPD-Fraktion, wir wollen uns nicht von „auswärtigen“ Investoren treiben lassen, uns sind die Interessen der Bewohner wichtiger.

Wir vertrauen auf die Innovationskraft der örtlichen Unternehmen und unterstützen die wirtschaftliche Stärkung der Betriebe; einen Verdrängungswettbewerb wollen wir nicht beschleunigen.

Um den (zumindest) von der CDU, der FDP und dem Bürgermeister favorisierten Standort für ein „Zentrum“ zu ermöglichen, müsste die Schließung der Märkte von Edeka und Markant an den bisherigen Standorten erfolgen. Bestehende Strukturen würden „außer Acht“ gelassen.

Dabei findet sich (Seite 67 eine interessante Passage im Gutachten, die von der SPD-Fraktion geteilt wird: **„Da jedoch Wiefelstede historisch gewachsen ist... (...) ... besteht das gemeindliche Ziel, an der bisherigen Struktur gem. EHK 2015 festzuhalten.“** Leider fehlt hier eine belastbare Quellenangabe.

Neu: *Auf Seite 75 („Zentrenpass – Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede - Status quo) sind in der Tabelle 13 verschieden widersprüchliche Angaben im Verhältnis zu den sonstigen Ausführungen festzustellen.*

Außerdem sei noch einmal an die Feststellung im EHK von 2015 (S. 68) erinnert, dort wird festgestellt, dass sich die Fläche des Lebensmitteldiscounters Aldi nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet.

Daran hat sich in den Jahren danach nicht viel geändert, auch wenn die Karte auf Seite 76 eine geänderte Abgrenzung des Hauptzentrums ausweist. In der Realität wird die Fläche im Norden des Ortes noch stärker in eine „Randlage“ geraten, da zukünftige Bepflanzungen (ca. 20 ha) im Süden und Westen des Ortes stattfinden werden. **Diese Situation wird leider von Dr. Lademann & Partner ausgeblendet.**

Seitens der SPD-Fraktion wird nochmals darauf hingewiesen, dass das GZ Wiefelstede in der vorhandenen Struktur gut aufgestellt ist – so verfügt das GZ über bestehende gute und

wohnnortnahe Versorgungsmöglichkeiten, bei der (s. S. 97) „eine Entfernung von 10 – 15 Gehminuten für angemessen erachtet“ wird, „was ca. 500 bis 800 m Laufweg entspricht.“
Hinzu kommt, dass im Ortskern von Wiefelstede nicht nur weitere (Lebensmittel-) Versorger „fußläufig“ erreichbar sind, sondern auch Dienstleistungseinrichtungen (im weitesten Sinne) erreichbar sind: Banken, Ärzte, Gemeinde- und Kirchenverwaltung, Gaststätten, Gesundheitseinrichtungen... - selbst der schnelle Besuch des Friedhofs ist möglich.

Warum also diesen Standort schwächen? Diese Frage haben sich nicht nur die Bürgerinnen und Bürger im größten zusammenhängenden Wohnbereich des Ortes ebenfalls gestellt. Insbesondere die „Demografische Entwicklung“ hat auch den Seniorenbeirat zu einer kritischen Stellungnahme veranlasst.. Auch die örtlichen Gewerbetreibenden (Zusammenschluss im HHW) sprechen sich gegen die „Ausdünnung“ der Ortsmitte aus.

Besonders kritisiert die SPD-Fraktion, dass seitens der Verwaltung nur (verspätete) öffentliche Informationen über die Presse erfolgten, statt eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Selbst die Ratsmitglieder erhielten erst Anfang 2020 belastbare Informationen, obwohl – so die damalige Aussage der Projektmitarbeiterin Frau Emmerling – bereits seit 2018 Kontakte zur Gemeindeverwaltung bestanden haben.

In der Gemeinde Apen ging man erst kürzlich einen anderen Weg der Information. In einer gut besuchten Veranstaltung wurde die Öffentlichkeit früh über die Planungen für einen Vollsortimenter im Ortskern informiert und „mitgenommen“ (s. NWZ vom 16.06.2022).

Zurück zur (Lebensmittel-) Nahversorgung im GZ Wiefelstede.

Die SPD-Fraktion sieht die Notwendigkeit einer auf Jahrzehnte ausgerichteten räumlichen Veränderung / Belastung nicht als gegeben an.

Viel zu wenig wurden bisher Überlegungen einbezogen, die über die Einrichtung eines Fachmarktes am nördlichen Ortsrand hinausgehen. Würde diese Entwicklung tatsächlich erfolgen, wäre jede weitere Entwicklung für die Schulen sowie für Sport und Freizeit ausgeschlossen, da große Flächen bebaut und versiegelt werden müssten.

Andererseits hat die SPD-Fraktion durchaus Verständnis für die Erweiterungswünsche der Marktführer Edeka und Aldi – aber nicht zu Lasten der vorhandenen Standorte!

Aldi hat (gem. Tabelle 12 auf S. 49) derzeit eine VKF von 744 m² - für Discounter werden derzeit 800 m² bis 1.200 m² angestrebt. **Diese Erweiterung sollte am bisherigen Standort möglich sein (vermutlich sogar ohne weitere Parkplätze anlegen zu müssen), gleichzeitig könnte der Getränkemarkt „Hol ab“ am Standort verbleiben.**

Der Edeka-Markt an der Mühlenstraße in der Ortsmitte verfügt derzeit über eine VKF von 1.375 m² (Tab. 12, S. 49). Bei der Übernahme des Edeka-Marktes (als „Inhabergeführter Markt“) hatte der Betreiber – Herr Oltmanns – den Standort noch als „ideal“ bzw. „optimal“ bezeichnet. Warum auch immer jetzt andere öffentliche Äußerungen gemacht werden sei dahingestellt. Für die SPD-Fraktion ist die Relativierung durch Herrn Oltmanns jedoch z.T. verständlich, hatte er doch in der Vergangenheit eine Vergrößerung der VKF um 300 m² -400 m² (also auf ca. 1.800m² VKF) nicht nur damit begründet, mehr Übersichtlichkeit, breitere Gänge... zu schaffen, sondern auch, um eine Angebotserweiterung z.B. bei vegetarischen und veganen Produkten vornehmen zu können.

Nach Aussagen der Verwaltung scheitert die Erweiterung am bestehenden Standort jedoch an den dann (rechnerisch) fehlenden Stellplätzen. Abgesehen davon, dass immer mehr Menschen nicht mehr mit dem Auto zum Einkaufen fahren, sondern zunehmend das Fahrrad (E-Bike) benutzen und damit kürzere Strecken zurücklegen, sind aus Sicht der SPD-Fraktion nicht alle Realisierungsmöglichkeiten ausreichend geprüft worden.

Seitens der Geschäftsführung der Raiffeisenwarengenossenschaft ist man jedenfalls zu Gesprächen bereit. Dazu noch einmal ein Blick in das Konzept aus dem Jahre 2015, denn dort werden u.a. die Lebensmittelvollsortimenter „Edeka“ und „Markant“ als „Magnetbetriebe“ bezeichnet, auch der „Raiffeisen-Markt“ wird mit diesem Prädikat versehen.

Warum also sollte an der schon damals erkannten „Win-win-Situation“ (also der ökonomischen Vorteile für beide Seiten) von Edeka- und Raiffeisen-Markt etwas geändert werden? Vergessen wir auch nicht: Es war die Genossenschaft, die die Fläche seinerzeit aus guten Gründen für die Ansiedlung eines „Vollsortimenters“ veräußert hat. Das damalige Einvernehmen ist auch erkennbar an der gemeinsamen Gestaltung des Parkplatzes; auch die politische Gemeinde war über diese Entwicklung in der Mitte des Ortes erfreut.

In Gesprächen mit der Geschäftsführung der Raiffeisengenossenschaft wurde von Herrn Mammen und Herrn Schröder zudem auf das bereits angekaufte Grundstück neben der Einfahrt zur Hauptstraße (ehemals Egon Eilers) hingewiesen und außerdem erfolgte der Hinweis, dass „die Verwaltung des Unternehmens nicht unbedingt dort (in der Mühlenstraße) bleiben müsse – der Raiffeisen-Markt aber sehr wohl. Mit etwas Phantasie könnte hier ebenfalls eine Lösung möglich sein.

Zeitnah sollten also – so die SPD-Fraktion – die zu beteiligenden Personen (aus den Betrieben, der Gemeindeverwaltung und dem Rat) an einen Tisch geholt werden.

Einige Fragen drängen sich auf, z.B.: Wer ist eigentlich Eigentümer der Immobilie, in der sich der Edeka-Markt befindet? Welche Rechte (z.B. Mietverträge) müssen berücksichtigt werden? Wurden dem Investor beim Kauf der Immobilie Zusagen gemacht bzw. von diesem eingefordert? ...

Auf jeden Fall wird so getan, als ob die Immobilie als „Spielball“ gesehen werden könnte. **Nur so, und wohl nur, um die mögliche „Auslagerungen“ des Edeka- und des Markant-Marktes „schmackhaft“ zu machen, die Äußerungen auf Seite 90 der Unterlagen:**

„Es wird empfohlen für den Altstandort von Edeka in Wiefelstede die Integration der Flächen in den Raiffeisen-Markt zu prüfen (Verwaltungs- oder Lagerflächen bzw. Verkaufsfläche). Alternativ kommen einzelhandelsseitig v.a. nicht zentrenrelevante Sortimente in Frage (z.B. Dänisches Bettenlager/JYSK, Matratzen Concord). Für den Markant-Markt bietet sich eine Umnutzung in Wohnen an. Konzeptionell wäre vorstellbar, im Erdgeschoss ein Bäckerei-Café mit Metzgerei-Verkauf und Imbiss zu integrieren.“

Hier fragt sich die SPD-Fraktion: Wie kommen Dr. Lademann & Partner dazu, die Nutzung des Edeka-Marktes mit dem Raiffeisen-Markt zu verknüpfen? Welcher Eindruck soll vermittelt werden? Alles ist möglich – oder „Nichts ist unmöglich?“. Sicher, prüfen kann man alles!? Mit der Geschäftsführung der Raiffeisengenossenschaft, mit den Herren Mammen und Schröder, gab es keinen Kontakt! Übermäßig zielführend sind solche Aussagen daher nicht. Somit kann auch abgeleitet werden, dass mit den anderen genannten Unternehmen ebenfalls keine Gespräche geführt wurden.

Und was den Markant-Markt betrifft: Bisher hatte die Aussage der Verwaltung Gültigkeit, dass nur bei „Totalaufgaben“ der Märkte „Markant und „Edeka“ genügend „freie Quadratmeter“ VKF

zusammenkommen würden, um den Fachmarkt am Ortsrand realisieren zu können. Mit einem empfohlenen Bäckerei-Café und einer Metzgerei mit Imbiss in der Hankenstraße klappt das nicht!

Neu: *Aus Sicht der SPD-Fraktion haben darüber hinaus Bebauungspläne nicht die Aufgabe allein die ökonomischen Interessen (hier die Stärkung von Marktpositionen) zu berücksichtigen, sondern auch für eine gesellschaftliche Akzeptanz zu sorgen. (Negative Beispiele gibt es genügend in den Umlandgemeinden.)*

Fazit:

Auf der Grundlage der zahlreichen (objektiven) Darstellungen, die gegen die Veränderungen in der zentralen Ortsmitte sprechen, kann die SPD-Fraktion der derzeit (zumindest) von CDU, FDP und dem Bürgermeister gewollten Entwicklung eines Fachmarkts am nördlichen Ortsrand nicht zustimmen.

Die in der Expertise genannten Gründe für eine Ansiedlung können, sofern sie überhaupt tragfähig sind, daran nichts ändern. Dafür fehlt es einfach an Substanz!

Daran ändert auch nicht die zweite Ergänzung in der vorliegenden Fassung (vom 17.10.2022 nichts); dazu auf der Seite 90 folgende eingefügten Ausführungen: ... „Zu potenziellen Auswirkungen auf den ZVB Wiefelstede kann im EHK noch keine abschließende Aussage gemacht werden, da der VKF-Umfang und die Sortimente je nach Vorhabensstand variieren. Auch zu der Nachbelegung potenzieller Verlagerungsprojekte bestehen unterschiedliche Bestrebungen. Durchaus dürfte es jedoch positiv sein, wenn sich die bestehenden Betriebe im zentralen Versorgungsbereich noch vor Vorhabenumsetzung dem neuen Wettbewerb stellen (z.B. Prüfung der Zukunftsfähigkeit des Standortes von LIDL / KIK im Südbereich des Zentrums) um noch als hinreichend attraktiver Gegenpol zu wirken und um die derzeit räumlich ausgewogene, d.h. gut erreichbare Nahversorgung aufrecht zu erhalten. Gelingt eine (sortimentsfremde) Nachbelegung der Altflächen von Verlagerungsobjekten nicht, besteht das Risiko eines lückenhaften Netzwerkes mit entsprechend sinkenden Kundenfrequenzen. Eine solche Erosion gilt es im Nachgang zu den Ergebnissen einer aktuellen projektspezifischen Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der möglichen Vorhabenumsetzung durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger und /oder mit dem Instrument der Bauleitplanung zu verhindern.“

Eine Betrachtung zum Schluss:

Im „**Vorhaben- und Erschließungsplan**“ für den Aldi-Markt aus dem **Jahre 1996** heißt es in der Begründung u.a.:

„Oberflächenentwässerung: Die in Teil B dargestellte Konzeption der Oberflächenentwässerung ist mit den betreffenden Behörden abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Konzeption“.

Da unmittelbar nördlich angrenzend über viele Jahre eine „Altablagerungsfläche“ betrieben wurde, wurde 1996 dazu ausgeführt:

*„Altablagerungen: Eine **Gefährdungsabschätzung** aufgrund der nördlich angrenzenden Altablagerungsfläche wird vom Landkreis Ammerland als **nicht notwendig** angesehen (siehe Teil B: Altablagerungen).“*

Ob diese Einschätzungen bei einem neuen „Fachmarktzentrum“ nach dem „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) – Stand der letzten Änderung durch Art. 7 G v. 25.2.2021 I 306 – noch Bestand haben wird?