

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2541/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord"
hier: Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1
BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.04.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.05.2024	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Errichtung eines Fachmarktzentrums im Norden der Ortschaft Wiefelstede, 400 Meter vom Zentrum Wiefelstede entfernt wurde in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses am 29.11.2021 beraten. Der Aufstellungsbeschluss für die 136. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 154 wurde am 24.01.2022 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Unstrittig ist der Umstand, dass der Edeka-Markt an der Mühlenstraße aufgrund der Größe nicht den heutigen Flächenanforderungen eines Vollsortimenters genügt und der Markt am Standort nicht erweitert werden kann, da die notwendige Parkplatzrichtgrößen bei einer Markterweiterung nicht dargestellt werden können. Durchgeführte Planungen und Gespräche mit dem unmittelbar betroffenen Markteigentümer haben zu keiner Lösung geführt. Hier werden die berechtigten unternehmerischen Interessen vertreten, die auch nicht angetastet werden können und sollen. Dieses wäre auch nicht im Interesse der Gemeinde Wiefelstede.

Für die Gemeinde Wiefelstede ist es von großem Interesse, die hier vorhandene Kaufkraft im Ort zu binden und eine möglichst hohe Zentralität, d. h. einen möglichst hohen Versorgungsgrad der Bevölkerung zu erreichen und dabei nachvollziehbare Wünsche aus der Bevölkerung zu berücksichtigen. Seit Schließung des Schlecker-Marktes an der Hauptstraße besteht der Wunsch, erneut einen Drogeriemarkt in Wiefelstede anzusiedeln. Dieser Wunsch konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden, da die Attraktivität für Drogeriemärkte an Standorten in der Größenordnung von Wiefelstede ausschließlich in der gemeinsamen Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsunternehmen rentabel sind. Aufgrund des fehlenden Drogeriemarktes nehmen Kunden lange Fahrtwege in Kauf um ihren Bedarf an Drogerieartikeln zu decken. Dieses führt automatisch auch dazu, dass auch die Kaufkraft für die täglichen Bedürfnisse des Lebens in die Nachbarorte abfließt. Weder der Kaufkraftabfluss noch die zusätzlichen Fahrten sind im Interesse der örtlichen Bevölkerung und der Gemeinde Wiefelstede.

Die ursprünglichen Planungen eines Investors sah neben der Ansiedlung des Edeka-Marktes, des Getränkemarktes, des Aldimarktes und eines Drogeriemarktes weitere kleinere Ladengeschäfte vor. Nach der Auseinandersetzung der Akteure mit dieser Planung und der Beteiligung des Gutachters Dr. Lademann und Partner wurde diese reduziert. Der ursprünglich beteiligte Investor hat inzwischen Abstand genommen, so dass die weitere Entwicklung nunmehr von Edeka und Aldi vorangetrieben werden. Nach der letzten Befassung hat sich im Einzelhandel in Wiefelstede mit dem Ausscheiden des Markt-Marktes und der Ansiedlung des Tedi-Marktes eine deutliche Veränderung ergeben, die den Standort Wiefelstede nicht gestärkt hat.

Mit der Umsiedlung sowie Erweiterung des Edeka-Marktes, der Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der Stärkung des Aldi- und Getränkemarktes werden die Stärken des Einzelhandelsstandortes Wiefelstede hervorgehoben und das Angebot durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger entsprechend vergrößert und damit verbessert.

Auf der Grundlage der politischen Beschlussfassung hat die Gemeinde Wiefelstede alle interessierten Bürger und Einwohner zu einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Juli 2023 eingeladen. Die dort vorgebrachten Einwände aber auch Befürwortungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planungen wurden so weit vorangetrieben und konkretisiert, dass es beabsichtigt ist nun die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Planung wird in der Sitzung vom Planungsbüro Instara aus Bremen vorgestellt.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zum Bebauungsplans Nr. 154 „Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ zu.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen

- B-Plan Nr. 154_Begründung
- B-Plan Nr. 154_Biotoptypenkarte
- B-Plan Nr. 154_Anhang I_Schall
- B-Plan Nr. 154_Anhang II_Verkehr
- B-Plan Nr. 154_Anhang III_Vertraeglichkeit
- B-Plan Nr. 154_Anhang IV_Altlasten

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh

Fachbereichsleiterin