



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/114/2021 / öffentlich

Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg (REHK)

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	09.06.2021

Sach- und Rechtsdarstellung:

In seiner Sitzung am 18.03.2021 hat der Kreistag das Regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg verbindlich beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltet im Wesentlichen:

- Konkretisierende Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. Landesraumordnungsprogramms für die Städte und Gemeinden im Landkreis Cloppenburg,
- Festlegung der mittelfentralen Kongruenzräume für aperiodische Güter für die Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe
- Festlegung einer regionalen Sortimentsliste
- Das regionalentwicklungspolitische Ziel, dass das Angebotsdefizit im Sortiment Möbel im Landkreis Cloppenburg durch die Ansiedlung eines marktfähigen Einrichtungshauses geschlossen werden soll
- Ableitung raumverträglicher Randsortimentsgrößen für ein Möbelvorhaben im Mittelzentrum Cloppenburg.

Chronologie

2017: Die Stadt Cloppenburg stellt Planungsabsichten zur Ansiedlung eines Kombinationsstandortes aus einem großflächigen Möbelhauses mit 27.000 qm Gesamtverkaufsfläche und einem Möbelmitnahmemarkt mit 7.000 qm Gesamtverkaufsfläche in den Raum. Der Flächenanteil der Randsortimente beträgt rd. 5.400 qm.



(NWZ 31.03.2019)

Da der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der geplanten Verkaufsfläche die im LROP genannten Schwellen (10 % GKV, max. 800 qm) überschreitet, fordert der Landkreis zum Nachweis der Raumverträglichkeit die Aufstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Das Büro Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH wird mit der Erstellung beauftragt. Die Kosten für das Gutachten werden je zur Hälfte vom Landkreis und der Stadt Cloppenburg getragen.

2018: Die Stadt Cloppenburg stimmt dem Verkauf eines Grundstückes zur Größe von ca. 55.000 qm im Stadtwesten, an der B 213, an die XXXLutz-Gruppe zu.

18. Dezember: Kreistag beschließt, REHK-Entwurf in ein Beteiligungsverfahren zu geben. In dem Entwurf wird dargelegt, dass 64 % des Gesamtumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes des Mittelzentrums Cloppenburg kommen müssten; das LROP lässt max. 30 % Umsatzherkunft von außerhalb zu.

2019: Bis 31. Januar Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Das Büro Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH wird mit Erstellung einer fachgutachterlichen Bewertung (Plausibilitätsgutachten) des REHK-Entwurfes von der Stadt Friesoythe beauftragt. Nach Einschätzung der Gutachter ist die vorgelegte Einzelhandelsexpertise (REHK-Entwurf) vorrangig nicht auf die Sicherung und ausgewogenen Stärkung der interkommunalen Einzelhandelsstrukturen im Landkreis Cloppenburg ausgerichtet, vielmehr wird als Ziel die Schaffung der Grundlagen zur Ansiedlung eines Möbelmarktes mit 34.000 qm VKF verfolgt.

24 weitere Stellen haben ebenfalls Stellungnahmen abgegeben; überwiegend stößt die avisierte Größe auf massive Bedenken.

2020 30. November: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg fasst die Aufstellungsbeschlüsse sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Cloppenburg-West/Sonderbaufläche großflächiger Handel“ und der zugehörigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Gewerbegebiet Cloppenburg-West I“

2021 18. April: die Abwägungsvorschläge werden dem Kreistag zum Beschluss vorgelegt und sind Grundlage für die fortgeschriebene Endfassung des REHK. Die Stellungnahme der Stadt Friesoythe wird in Form eines umfangreichen Gutachtens (s. Anlage) abgewogen.

Fazit:

Es kann festgestellt werden:

- Die zahlreichen, teilweise sehr kritisch-massiven Einwendungen (u. a. Stadt Friesoythe, IHK, Stadt Oldenburg) haben ihren Niederschlag in der nunmehr beschlossenen Fassung des REHK gefunden.
- Stadt+Handel bewertet das Gesamtvorhaben mit einer avisierten GVKF von 34.000 qm als überdimensioniert; das Ziel der Schließung eines versorgungsstrukturellen Defizits könnte auch mit kleineren Möbelvorhaben erreicht werden.
- Die Zusammenfassung der Kongruenzräume der Mittelzentren Friesoythe und Cloppenburg ist vom Tisch.
- Der abschließende Nachweis der Raumverträglichkeit eines großen zentrenrelevanten Randsortiments ist nur für ein raumverträgliches Möbelhaus möglich. Für die ursprünglich kolportierte Größe des Vorhabens konnte aufgrund der Überdimensionierung der Nachweis der Raumverträglichkeit nicht erbracht werden. Reaktion des Möbelriesen XXXLutz: Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche um 10.000 qm.

- Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Cloppenburg ist der Nachweis der Raumverträglichkeit für ein Möbelvorhaben unter Berücksichtigung konkreter bzw. belastbarer Rahmendaten sowie der regional-und landesplanerischen Vorgaben (u. a. Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) durch standortbezogene Verträglichkeitsgutachten zu erbringen.
- Die Stadt Friesoythe wird im Beteiligungsverfahren zu den o. g. Bauleitplänen der Stadt Cloppenburg eine kritische Prüfung des Verträglichkeitsnachweises vornehmen müssen.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Endbericht Bd. 1

Endbericht Bd. 2

Stellungnahme Landkreis Cloppenburg

Bürgermeister