

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dötlingen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Auswertung der Stellungnahmen:

Die Gemeinde Dötlingen hat gemäß § 4a (4) BauGB davon Gebrauch gemacht, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wege der elektronischen Form durchzuführen. Aus diesem Grund wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Dötlingen (www.doetlingen.de/einzelhandelskonzept) eingestellt.

Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Entwurf wurde während der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur und Energie am 09.11.2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dötlingen hat während seiner Sitzung am 16.11.2023 den Entwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit dem Schreiben vom **27.10.2021** gemäß § 4 (2) BauGB informiert und um Stellungnahme bis einschließlich **08.12.2023** gebeten. Parallel wurde die **Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes war in der Zeit vom **27.11.2023** bis einschließlich **08.12.2023** im Rathaus einzusehen und wurde auf der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen bzw. Hinweise zur Kenntnisnahme sind eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Oldenburg, 60 – Bauordnungsamt, Postfach 14 64, 27781 Wildeshausen, Schreiben vom 08.12.2023

Keine Anregungen oder Bedenken angemeldet haben:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Gemeinde Ganderkesee, Mühlenstraße 2-4, 27777 Ganderkesee, E-Mail vom 11.12.2023

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange durch die Bauleitplanung nicht betroffen sind.

Öffentlichkeit

Einwender 1, Schreiben vom 01.12.2023

Gemeinde Dötlingen

Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Oldenburg (Schreiben vom 08.12.2023)</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zum vorliegenden Konzept folgende Anregungen und Hinweise: Raumordnung Zu Seite 8: 2. RAHMENRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALESTANDORTASPEKTE 2.2 LANDESPLANERISCHE VORGABEN <i>Die Festlegung der zentralen Orte unterhalb der Mittelzentren erfolgte durch das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg (RROP), welches sich seit dem 21.10.2011 in der Neuaufstellung befindet. Der Ortsteil Neerstedt der Gemeinde Dötlingen war dort bereits als Grundzentrum festgelegt; diese Einstufung wird durch das RZEHK bestätigt.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Wir weisen erneut darauf hin, dass sich das RROP in Neuaufstellung befindet. Solange jedoch kein veröffentlichter Entwurf des RROP vorliegt, können keine Grundzentren festgelegt sein. Es ist nicht nachvollziehbar, auf was sich das „DORT“ im Satz „Der Ortsteil Neerstedt der Gemeinde Dötlingen war dort bereits als Grundzentrum festgelegt;“ bezieht.	<p>Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP erfolgte durch die Bekanntmachung allgemeiner Planungsabsichten bereits Ende 2011. Da der LK Oldenburg nicht über ein rechtsgültiges RROP verfügt, bestehen derzeit auch keine Festlegungen zur raumordnerischen Steuerung auf regionaler Ebene, die auf die spezifischen regionalen Planungserfordernisse und Belange ausgerichtet sind. In Aufstellung befindliche Ziele des RROP-Entwurfs sind jedoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu berücksichtigen.</p> <p>In einer Antwort auf eine vergleichbare kleine Anfrage von Abgeordneten der FDP-Fraktion hat die Landesregierung im Juni 2015 geantwortet, der Landkreis Aurich besitze kein rechtswirksames RROP, da das alte RROP seit dem Jahr 2006 außer Kraft getreten sei (Drucksache 17/3800). Weiterhin hat die Landesregierung ausgeführt, die Planungsabsichten des Landkreises Aurich für ein neues RROP seien seit 2009 bekannt, und das reiche aus, um ihm das Nachkommen seiner Pflicht zur Aufstellung eines RROP zu bescheinigen. Die Landesregierung hat in der Antwort auf die Anfrage außer dem Hinweisen des Landkreises auf seine rechtliche Verpflichtung keine Maßnahmen genannt, mit der sie den Landkreis Aurich dazu bewegt hat, bewegen kann oder bewegen will, zügig ein neues RROP aufzustellen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Tatbestand wird in Kap. 2.3, Abs. 2 hinreichend bewertet. Im Hinblick auf eine zentrenrelevante Funktion des Ortsteils Neerstedt wird auf den raumplanerischen Vertrag des Landes Niedersachsen und der Freien und Hansestadt Bremen verwiesen (vgl. S. 11 ff.). Da die Planungsabsichten zur Aufstellung eines neuen RROP für den LK Oldenburg förmlich mitgeteilt wurden, wird eine grundzentrale Funktion als ein Bestandsrecht zugrunde gelegt, dem im Übrigen in den letzten Jahren in keinster Weise widersprochen wurde.</p>

<p>Zu Seite 49:</p> <p><i>7.1 ZENTRALER ORTSKERN NEERSTEDT / 8.4 Ziele der Einzelhandelsentwicklung</i></p> <p><i>Die Vorteile aus Sicht von Kund*innen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Koppelung von Einkäufen des Lebensmittelvollsortiments und Lebensmitteldiscounts - Problemlose Parkplatzlösung auch für umfangreiche automobiler Wocheneinkäufe - Akzeptable Erreichbarkeit aus allen Gemeindeortsteilen - Elektrolademöglichkeiten für E-Auto-Besitzer während der Einkaufsphasen - Umfangreiche Sortimentsdarbietung für breite Verbraucheransprüche hinsichtlich der Sortimentsqualitäten und Sortimentsquantitäten <ul style="list-style-type: none"> • Hier wurde in der ersten Version ausschließlich auf die Kfz-orientierte Kundschaft abgezielt. Unserer Auffassung nach hat der Zentrale Versorgungsbereich eines Grundzentrums aber ebenso die Aufgabe, in fußläufiger und Radfahr-Entfernung die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Deshalb sollte auch an Räume für Fußgänger, insbesondere Menschen mit Kinderwagen, Rollatoren, Elektromobilen („E-Scooter“) sowie Fahrradfahrer gedacht werden, Sinnvoll wäre hier sicherlich nicht nur eine Ladestation für E-Autos, sondern ebenfalls für E-Fahrräder. Daher begrüßen wir es ausdrücklich, dass unsere Anregung unter dem Punkt 8.4 Ziele der Einzelhandelsentwicklung aufgenommen wurde. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde in Kap. 8.4 unter der Rubrik „Sonstige Empfehlungen“ aufgenommen und insoweit ergänzt sowie beschrieben (vgl. S. 67).</p> <p>Dazu ist anzumerken, dass diese Zielumsetzung nach politischem Beschluss des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes als Aufgabe der Gemeinde künftig dahingehend gestaltet werden sollte.</p>
<p>2. Öffentlichkeit – Einwender 1 (per E-Mail vom 11.12.2023)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Zuge der derzeitigen öffentlichen Auslegung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Dötlingen möchten wir wie folgt Stellung beziehen:</p> <p>Wir haben konkrete Absichten, unseren bestehenden Edeka-Markt zu sanieren und zu erweitern.</p> <p>Dies ist für eine zeitgemäße Aufstellung orientiert an den aktuellen Kundenwünschen notwendig.</p> <p>Eine bessere Versorgung vor Ort durch breitere Sortimente, mehr Parkplätze, eine moderne Marktgestaltung, Aufenthaltsqualität, moderne Technik und</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erweiterung ist gutachterlich ausdrücklich für notwendig erachtet.</p>

breitere Gänge sind nur einige der Punkte, die zur Umsetzung kommen sollen.

Hierfür konnten wir kürzlich (das konnten Sie in der Zeit der Entwurfserarbeitung noch nicht wissen) große Teile des nördlich zum Markt angrenzenden Grundstückes sichern (s. Lageplan, Flur 9, Flurstücksnr. 131/149).

Dieses Teilgrundstück (s. Anhang) möchten wir für die Erweiterung unseres Gebäudes und den Ausbau der Parkplatz-Anlage nutzen.

Dieses Grundstück eignet sich ideal für eine möglichst nachhaltige Neuaufstellung und Erweiterung des bestehenden Marktes innerhalb des gewachsenen Ortskerns.

Das Baurecht muss geschaffen werden, da ein Sondergebiet für eine entsprechende Verkaufsfläche notwendig ist.

Sie bestätigen die Notwendigkeit einer solchen Erweiterung der Marktflächen und den Ausbau des Stellplatzangebotes bereits in ihrem EHK-Entwurf (z. B. S.40/41).

Wir sprechen uns daher dafür aus, das soeben benannte Nachbargrundstück in dem zu beschließenden EHK mit in den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zu integrieren, damit die ebenfalls bereits von Ihnen als wünschenswert dargestellte Erweiterung stattfinden kann.

Das würde eine Neubewertung der gesamten Situation im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes deutlich erleichtern.

Der heutige Edeka-Markt und die gegenüberliegende Straßenseite der möglichen Erweiterungsfläche befindet sich bereits in dem vorherigen EHK im ZVB, die Erweiterungsfläche schmiegt sich daher bereits heute unmittelbar an den ZVB an.

Denen von Ihnen auf S. 57 ff. benannten Entwicklungszielen wird ebenfalls Folge geleistet.

Wir möchten unseren Beitrag für die Gemeinde Dötlingen ausbauen und sehen durch die Erweiterung die Chance für eine weitere positive Entwicklung der Gemeinde (Infrastruktur, Handel, etc.) und eine Attraktivitätssteigerung für ihre Einwohner.

Wir bitten daher darum, das Flurstück 131/149 in den ZVB des neuen Einzelhandelskonzeptes einzubeziehen/zu integrieren.

Mit der Gemeindeverwaltung wurden bereits erste Gespräche geführt, in welchen das Vorhaben auf Unterstützung traf.

Das beabsichtigte Grundstück zur Arrondierung ist derzeit als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Umwandlung in ein Sondergebiet ist im Zuge einer konkreten Planungsanzeige bzw. eines Bauantrages zu prüfen.

Das Teilgrundstück wurde in den kartografischen Darstellungen des Einzelhandelskonzeptes in Kap. 7.1, Abb. 20 (vgl. dort S. 50) sowie in Kap. 8.3, Abb. 23 (vgl. dort S. 66) als Ergänzungsbereich aufgenommen und ergänzt insoweit als anschmiegendes Teilgrundstück den Zentralen Versorgungsbereich.

Dazu wird angemerkt, dass eine Einbeziehung dieses Teilgrundstückes ausschließlich den Erweiterungsabsichten der benachbarten Nutzung (insbesondere hinsichtlich der Hauptsortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfs dienen sollte).

Grundsätzlich ist es planungsrechtlich zulässig, ein den Zentralen Versorgungsbereich ergänzendes Angebot als integrierte Lage zuzulassen. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat dazu in seinem Urteil vom 06.06.20169 – Aktenzeichen 1 KN 83/14 entsprechende Ausführungen zum Integrationsgebot beantwortet.

Die Erweiterungsabsichten werden gemeindlich befürwortet; dahingehend wird diese – zentralörtlich bedeutsame Planungsabsicht - in der Fortschreibung zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Dötlingen planerisch verankert.

