

Begründung

Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Ortschaft Friedeburg (Grundzentrum)

-Entwurf-

Stand: 02.08.2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	2
Grundzentrum Ortschaft Friedeburg	3
Zentrales Siedlungsgebiet	4
Lagetyp 1 (hellgrüne Gebiete)	4
Lagetyp 2 (dunkelgrüne Gebiete)	6
Lagetyp 3 (hellgelbe Gebiete)	7
Lagetyp 4 (hellrote Gebiete)	8
Lagetyp 5 (weiße Gebiete)	9
Bauplanungsrecht, Handlungsempfehlungen	9
Entwicklungssachse	9
Einzelhandelsbetriebe => 400 qm Verkaufsfläche (VKF)	9
Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	10
Verkehrlich gut erreichbare Standorte	10
Ruhender Verkehr	10
Allgemeine Hinweise	10
Entwurfsbearbeitung	12

Einleitung

Aus dem Projektbericht „Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland, Berichtsteil 1: Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland, Vorhaben unabhängige Leistungen des Landkreises oder der kreisfreien Stadt, Seite 4“ ergibt sich, dass die Flächen der Kommunen in drei Kategorien aufgeteilt werden sollen (Zitat):

1. **Lage im Ortskern:** Diese Kategorie umfasst die Hauptgeschäftslagen der Orte (das Zentrum des Ortes und auch das Zentrum von ggf. ausgelagerten Orten mit Mittelpunktfunktion sowie die Stadtteilzentren größerer Orte).
2. **Städtebaulich integrierte Lage außerhalb des Ortskerns:** Hierzu zählen die geschlossenen Ortslagen einer Gemeinde welche Ladenzeilen, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren in Wohngebieten und Solitärstandorte enthalten können.
3. **Städtebaulich nicht integrierte Lage:** Hierzu werden alle peripheren, verkehrsorientierten Lagen außerhalb der geschlossenen bebauten Ortslagen gezählt.

Die Aufteilung in die drei Lagetypen erfolgt durch die Regionalplaner in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Kommunen der Landkreise respektive durch die Stadtplaner in den kreisfreien Städten.

Die „Interkommunale Vereinbarung zur regionalen Einzelhandelskooperation auf dem Gebiet der Strukturkonferenz Ost-Friesland“ wurde am 26.01.2004 unter anderem auch von der Gemeinde Friedeburg im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Bauleitplanung unterzeichnet. Zwischenzeitlich ist das Landesraumordnungsprogramm 2008 in Kraft getreten. Das LROP 2008 enthält konkrete Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Zentralen Orte und zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Deshalb orientiert sich die „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Ortschaft Friedeburg“ an den Begrifflichkeiten des LROP, ohne den Tenor der Einzelhandelskooperation aus den Augen zu verlieren. Wie die Festlegungen des LROP bei der Bestimmung der Lagetypen (siehe folgend) herangezogen wurden, ist der Matrix (**Anlage 4**) zu entnehmen.

Der Landkreis Wittmund (Herr Hoffmann) hat gemeinsam mit der Gemeinde Friedeburg (Herr Abels) nun einen Vorschlag für das Grundzentrum Friedeburg erarbeitet. Der Vorschlag wurde am 16.07.2012 mit der Bürgermeisterin der Gemeinde Friedeburg, Frau Emmelmann erörtert und geringfügig geändert. Er soll im folgenden in den Gremien der Gemeinde Friedeburg beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen werden. Auch eine eingeschränkte Beteiligung wäre denkbar (IHK, Einzelhandelsverband, örtliche Einzelhandelsorganisationen). Der Vorschlag ist als Leitlinie zu verstehen mit der folgende gemeinsame Ziele erreicht werden sollen:

- Entscheidungshilfe bei der Standortwahl für neue Einzelhandelsgroßprojekte
- Grundlage für Raumordnerische Beurteilungsverfahren einschließlich Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland für Einzelhandelsgroßprojekte
- Steuerungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung zum Themenfeld „Einzelhandel“
- Abwägungsgrundlage im Rahmen einer konkretisierenden Bauleitplanung
- Sicherung und Entwicklung ausgeglichener Versorgungsstrukturen
- Erhaltung oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Erhaltung oder Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes (Grundzentrum Friedeburg)
- Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des integrierten Versorgungsstandortes des Grundzentrums Friedeburg (Innenortsentwicklung)

Im Rahmen der Abstimmung zwischen dem Landkreis Wittmund und der Gemeinde Friedeburg wurden folgende Fragestellungen erörtert:

- Wie soll der „zu erhaltende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich“ im Sinne von § 9 Abs. 2 a Satz 2 BauGB abgegrenzt werden?
- Gibt es Standorte, die als „mögliche Entwicklungsbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten“ benannt werden können?
- In welchen Bereichen sollen Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten zulässig sein?
- In welchen Bereichen sollen Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten, aber mit innenstadtrelevanten Randsortimenten zulässig sein.
- In welchen Bereichen sollen keine Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sein?

Der Tatbestand des Einzelhandelsgroßprojektes wird nach dem BVerwG in der Regel bei 800 qm Verkaufsfläche (VKF) angenommen (Vermutungsgrenze). Es handelt sich dabei jedoch regelmäßig um eine Einzelfallbetrachtung. Der Tatbestand der Großflächigkeit im raumordnerischen wie im städtebaulichen Sinne kann schon bei weniger oder auch erst bei mehr als 800 qm VKF gegeben sein.

Einzelhandelsgroßprojekte, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Sinne der Einzelhandelskooperation bezieht sich diese Leitlinie zwar ausschließlich auf Einzelhandelsgroßprojekte. Die Leitlinie ist aber durchaus geeignet, sinngemäß auch bei Einzelhandelsbetrieben Anwendung zu finden, für die der Tatbestand der Großflächigkeit nicht zutrifft.

Grundzentrum Ortschaft Friedeburg

Nach dem RROP 2006 für den LK WTM hat die Ortschaft Friedeburg die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Das Grundzentrum wird durch die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg dargestellten Bauflächen für die Ortschaft Friedeburg abgegrenzt. Eine Ausnahme bildet der Bereich südlich des Friedeburger Forstweges, der auf Grund seiner Bebauung dem Grundzentrum zugeordnet wird.

Dazu wird auf folgende Zielfestlegungen des LROP verwiesen (Auszug):

LROP 2008, Pkt. 2.203 „Entwicklung der Zentralen Orte, Sätze 1 bis 3 (Zitat)

„(1) Art und Umfang der zentralen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. (2) Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

(3) Es sind zu sichern und zu entwickeln

- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Bedarf“

Für das Grundzentrum Friedeburg bildet das Gebiet der Gemeinde Friedeburg den Verflechtungsbereich.

Die Abgrenzung des Grundzentrums schließt eine städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Friedeburg außerhalb dieser Abgrenzung über die Bauleitplanung nicht aus. Weitere Bauflächen / Baugebiete würden dann automatisch dem Grundzentrum zugeordnet werden.

Zentrales Siedlungsgebiet

Das zentrale Siedlungsgebiet umfasst alle im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg dargestellten Bauflächen für die Ortschaft Friedeburg einschließlich des südlichen Bereiches des Friedeburger Forstweges. Es ist somit identisch mit der Abgrenzung des Grundzentrums Friedeburg. Der Begriff des „zentralen Siedlungsgebietes“ ergibt sich wie folgt aus dem LROP:

LROP 2008, Pkt. 2.202 „Entwicklung der Zentralen Orte“ (Zitat)

„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“

Dabei sind im Sinne des LROP 2008 die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen zu berücksichtigen.

Weiter ist im LROP folgendes festgelegt:

LROP 2008, Pkt. 2.303, Satz 5 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ (Zitat)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (hier: Grundzentrum Friedeburg) zulässig (*Konzentrationsgebot*).“

Die Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung beachtet dieses Ziel der Raumordnung.

Lagetyt 1 (hellgrüne Gebiete)

Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten zulässig

Lageparameter:

- innerhalb des Grundzentrums (RROP)
- innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (LROP)
- innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (LROP)
- innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (BauGB)
- innerhalb des Ortskerns (EHK)
- eingebunden in das Netz des ÖPNV (LROP)

Bei dem Lagetyt 1 handelt es sich um den Ortskern bzw. den „zentralen Versorgungsbereich“ im Sinne des BauGB. Dieser Bereich verfügt über die „höchste Zentralität“ innerhalb des Grundzentrums Friedeburg. Die Lage ist bevorzugt in Bezug auf den Einzelhandel zu sichern und zu entwickeln. Es handelt sich um den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 2 a BauGB. Deshalb sollen hier Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten explizit zulässig sein. Welche Sortimente in der Regel als zentrenrelevant gelten, ist der Erläuterung zum LROP zu entnehmen:

LROP 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, Seite 91 (Zitat):

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiernahrung und Zoobedarf
- Lampen / Leuchten

Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf jedoch regelmäßig einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde. Insofern handelt es sich nicht um eine abschließende Liste.

Vor diesem Hintergrund soll die Gemeinde Friedeburg prüfen, ob die Aufstellung einer individuellen Liste bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Friedeburg, sinnvoll bzw. notwendig ist.

Dafür wäre dann eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Sortimentsstrukturen erforderlich.

Das LROP regelt die Zulässigkeit von neuen Einzelhandelsgroßprojekten, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, als „Ziel der Raumordnung“ wie folgt:

LROP 2008, Pkt. 2.303, Satz 6 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ (Zitat)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Die genannten Tatbestände werden innerhalb des Lagetyps 1 voll erfüllt. Der zentrale Versorgungsbereich wird über die Bundesstraße 436 und die Landesstraße 11 erschlossen und ist damit direkt an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. In der Nähe der L 11 hinter dem Rathaus am Schützenweg befindet sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz. Außerdem sind entlang der B 436 und L 11 Parkstreifen angelegt. Im übrigen stehen genügend private Stellplätze bei den Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung. Ein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Lagetyps 1 liegt nicht vor. Für den zentralen Versorgungsbereich relevant sind folgende Bushaltestellen:

- Friedeburg Kindergarten, Friedeburger Hauptstraße – L 11
- Friedeburg Rathaus, Friedeburger Hauptstraße – L 11
- Friedeburg Saathoff, Friedeburger Hauptstraße – B 436
- Friedeburg Endelweg, Wieseder Straße – B 436

Im Rahmen der Bauleitplanung nach dem BauGB ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ von großer Bedeutung. Dieser Bereich ist unter Hinweis auf das Urteil des BVerwG vom 17.12.2009, Az.: 4 C 1.08, Randnummer 29, für jeden Ort individuell festzulegen. Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ im Sinne des BauGB ist identisch mit den Gebieten, in denen „Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten“ im Sinne des LROP zulässig sein sollen, nämlich in „städttebaulich integrierten Lagen“.

Dazu führt die Erläuterung zum LROP folgendes aus (Auszug):

LROP 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, Seite 90 (Zitat):

„Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB.“

Die Leitlinie setzt vor diesem Hintergrund die Begrifflichkeiten „Zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne des BauGB und „städtebaulich integrierte Lage“ im Sinne des LROP gleich. Gleichzeitig kann dieser Bereich als „Ortskern“ im Sinne der Einzelhandelskooperation bezeichnet werden.

Nach dem Entwurf eines Bundesgesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts soll es zukünftig möglich sein, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch eine ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf Ebene des Flächennutzungsplanes weiter zu stärken. Das Gesetz wird voraussichtlich in 2012 in Kraft treten. Die in Rede stehende Leitlinie kann für eine entsprechende Darstellung die Grundlage bilden.

Lagetyp 2 (dunkelgrüne Gebiete)

Bevorzugter Entwicklungsbereich für Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten

Lageparameter:

- innerhalb des Grundzentrums (RROP)
- innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (LROP)
- innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (LROP)
- innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (BauGB)
- innerhalb des Ortskerns (EHK)
- eingebunden in das Netz des ÖPNV (LROP)

Mit dem Lagetyp 2 werden drei Gebiete benannt, die als „bevorzugter Entwicklungsbereich für Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten“ bezeichnet werden können. Es handelt sich um folgende Bereiche:

- Gebiet nördlich und südlich des „Hoher Weg“
- Gebiet östlich der „Friedeburger Hauptstraße – L 11 (ehemals Harms Supermarkt, zuletzt „Fitmacher“)
- Gebiet südlich der „Wieseder Straße – B 436“

Diese Gebiete sollen für Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten vorgehalten werden.

Sie sind dem „Ortskern“ bzw. dem „zentralen Versorgungsbereich“ der Ortschaft Friedeburg zuzuordnen. Ihre Entwicklung könnte folgende positive Impulse für die Ortsentwicklung geben:

- Sicherung und Entwicklung ausgeglichener Versorgungsstrukturen (LROP Pkt. 2.303 Satz 19)
- Erhaltung oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (§ 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 und 3a BauGB)
- Erhaltung oder Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3a BauGB, LROP Pkt. 2.303 Satz 19)

- Innenortsentwicklung (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Die Standorte sind wie folgt in das Netz des ÖPNV eingebunden:

- Friedeburg Rathaus, Friedeburger Hauptstraße – L 11
- Friedeburg Endelweg, Wieseder Straße – B 436

Bei Bedarf und entsprechender Entwicklung könnten Bushaltestellen verlegt oder weitere Bushaltestellen eingerichtet werden.

Die Standorte entsprechen dem städtebaulichen Ziel „Zurück in die Mitte“ zwecks Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Ausreichende Stellplätze bzw. Parkplätze für PKW könnten angelegt werden. Die Attraktivität bzw. Urbanität der Ostmitte könnte mit der Entwicklung dieser Standorte für Einzelhandel nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Eine Stärkung dieser Standorte wäre außerdem geeignet, durch Verknüpfungseffekte den Einzelhandel entlang der Wieseder Straße - B 436 und der Friedeburger Hauptstraße - L 11 zu sichern und zu entwickeln.

Der „zu erhaltende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich“ (Lagetypen 1 und 2) soll im Sinne von § 9 Abs. 2 a BauGB im Rahmen dieser Leitlinie aus Gründen der Rechtssicherheit abschließend bestimmt werden.

Lagetyp 3 (hellgelbe Gebiete)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten zulässig, aber auch innenstadtrelevante Randsortimente mit nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 qm, zulässig

Lageparameter:

- innerhalb des Grundzentrum (RRÖP)
- innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (LRÖP)
- außerhalb der städtebaulich integrierten Lage (LRÖP)
- außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (BauGB)
- außerhalb des Ortskerns (EHK)
- an verkehrlich gut erreichbaren Standorten (LRÖP)

In diesem Zusammenhang wird einführend auf folgende Zielfestlegung im LRÖP hingewiesen:

LRÖP 2008, Pkt. 2.303, Satz 8 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ (Zitat)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt.“

Innerhalb des Lagetyps 3 ist lediglich das Gewerbegebiet Russland einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Folgende Bebauungspläne sind in diesem Zusammenhang beachtlich:

1. Geltungsbereich des BPL Nr. 8 „Gewerbegebiet“ einschließlich der 1. bis 3. Änderung
2. Geltungsbereich des BPL Nr. 14 „Gewerbegebiet“
3. Geltungsbereich des BPL Nr. 15 „Gewerbegebiet“
4. Geltungsbereich des BPL Nr. 16 „Gewerbegebiet-Russland“ einschließlich 1. Änderung

Der Bereich dieser Bebauungspläne hat eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Es

besteht auch keine signifikante Beziehung des Gewerbestandortes zu dem zentralen Versorgungsbereich. Deshalb sollen hier nur Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten zulässig sein, jedoch mit innenstadtrelevanten Randsortimenten, wie im LROP beschrieben. Dabei handelt es sich um maximale Werte, die im Rahmen von Bauleitplanung konkretisiert werden können.

Zur Frage, welche Kernsortimente nicht innenstadtrelevant sind, führt die Erläuterung zum LROP folgendes aus (Auszug):

LROP 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, Seite 91 (Zitat):

„Nicht innenstadtrelevant sind Kernsortimente, die aufgrund des Flächen- oder Transportbedarfs üblicherweise nicht in der Innenstadt angesiedelt werden und dort auch die städtebaulichen Strukturen stören können (u.a. Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter.“

Diese Liste kann, bezogen auf das Grundzentrum Friedeburg, individuell erweitert werden. So kann die Gemeinde Friedeburg für sich festlegen, welche Sortimente als „nicht innenstadtrelevante Kernsortimente“ betrachtet werden sollen.

Auch das Gebiete des Lagetyps 3 ist in das Netz des ÖPNV eingebunden, und zwar mit folgenden Bushaltestellen:

- Friedeburg Leerhoff, Wieseder Straße – B 436
- Friedeburg Esser, Russlandweg, Gemeindestraße

Lagetyt 4 (hellrote Gebiete)

Keine Einzelhandelsgroßprojekte zulässig

Lageparameter:

- innerhalb des Grundzentrum (RROP)
- innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes (LROP)
- außerhalb der städtebaulich integrierten Lage (LROP)
- außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (BauGB)
- außerhalb des Ortskerns (EHK)
- nicht eingebunden in das Netz des ÖPNV (LROP)
- an verkehrlich nicht gut erreichbaren Standorten (LROP)
- Wohn-, Misch-, und Gewerbegebiete (FNP)
- Schulstandorte einschließlich Sportanlagen (FNP)
- Grünflächen, Friedhof, Grünanlagen (FNP)
- Bereiche an klassifizierten Straßen, an denen keine neuen großflächigen Einzelhandelsstrukturen geschaffen werden sollen

Der Lagetyt 4 subsumiert alle Gebiete, in denen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes keine Einzelhandelsgroßprojekte entstehen sollen. Das Zutreffen eines oder mehrerer Parameter ist möglich. Es handelt sich um individuelle Ausschlussbereiche innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, die im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung durch die Gemeinde festgelegt werden.

So sollen weitere Gebiete, auch wenn es sich um verkehrlich gut erreichbare Standorte handelt, für großflächigen Einzelhandel nicht vorgesehen werden, um die Verhältnismäßigkeit zur Größe der Ortschaft Friedeburg und des Verflechtungsbereichs zu wahren und um eine diffuse Standortentwicklung zu vermeiden. Die vorgeschlagene Leitlinie greift vorhandene Strukturen auf,

die weiterentwickelt werden sollen. Neue großflächige Einzelhandelsentwicklungen, etwa entlang der Wieseder Straße - B 436 Richtung Wiesmoor, bzw. Richtung Marx / Strudden und entlang der Friedeburger Hauptstraße - L 11 Richtung Hesel sollen nicht eröffnet werden.

Lagetyp 5 (weiße Gebiete)

Keine Einzelhandelsgroßprojekte zulässig

Lageparameter:

- außerhalb des Grundzentrums (RROP)
- außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (LROP)
- periphere Lage (EHK)

Bei den weißen Gebieten handelt es sich um Lagen außerhalb des Grundzentrums und damit auch außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Diese Gebiete werden auch als „periphere Lagen“ bezeichnet.

Eine Entwicklung dieser Bereiche für den großflächigen Einzelhandel entspricht nicht dem Konzentrationsgebot nach dem LROP (siehe folgend):

LROP 2008, Pkt. 2.303 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, Satz 5 (Zitat):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass gleiches auch für Einzelhandelsbetriebe, die den Tatbestand der Großflächigkeit nicht erfüllen, gelten kann bzw. muss.

Über Bauleitplanung kann das zentrale Siedlungsgebiet (das Grundzentrum) jedoch auch in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erweitert werden. Im konkreten Fall wäre dann im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob sich das Einzelhandelsgroßprojekt nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirkt. Als eine Grundlage für diese Prüfung kann die „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ herangezogen werden.

Bauplanungsrecht, Handlungsempfehlungen

Auf der Grundlage der Festlegung der Lagetypen wird zu jedem erfassten Betrieb bzw. Gewerbegebiet eine Handlungsempfehlung gegeben (**siehe Anlage 5**). Der Gemeinde Friedeburg wird empfohlen, entsprechend zu verfahren.

Entwicklungssachse

Der Pfeil des Planzeichens „Entwicklungssachse“ verdeutlicht, dass die Gebietsabgrenzung für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (Lagetyp 3) nicht starr zu betrachten ist. Ein Überschreiten bzw. Unterschreiten des Gebietes ist denkbar, erforderlich ist aber stets eine Einzelfallbetrachtung.

Einzelhandelsbetriebe => 400 qm Verkaufsfläche (VKF)

Im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurde vereinbart, dass alle Einzelhandelsbetriebe mit => 400 qm VKF erfasst werden sollen (siehe Projektbericht, Seite 4 „Meldung von Ansiedlungs- und Erweiterungsfällen“). Dem beigefügten Plan sind die entsprechend erfassten Betriebe zu entnehmen. Sollte die Darstellung nicht dem aktuellen Stand entsprechen, wäre dieser zu aktualisieren. Der Begründung ist als **Anlage 2** eine Tabelle beigefügt, der die

Einzelhandelsbetriebe ab 400 qm VKF zu entnehmen ist. Der **Anlage 3** ist zu entnehmen, welchen Warengruppen und Branchen-Codes die in Anlage 1 genannten Betriebe zuzuordnen sind.

Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Sowohl die Gebiete, in denen Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten, wie die Bereiche, in denen lediglich Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten, jedoch mit innenstadtrelevanten Randsortimenten, zulässig sein sollen, sind in das Netz des ÖPNV eingebunden. Im Umfeld der Lagetypen 1 bis 3 befinden sich folgende Bushaltestellen:

- Friedeburg Kindergarten, Friedeburger Hauptstraße – L 11
- Friedeburg Rathaus, Friedeburger Hauptstraße – L 11
- Friedeburg Saathoff, Friedeburger Hauptstraße – B 436
- Friedeburg Endelweg, Wieseder Straße – B 436
- Friedeburg Leerhoff, Wieseder Straße – B 436
- Friedeburg Esser, Russlandweg, Gemeindestraße

Verkehrlich gut erreichbare Standorte

Alle Gebiete, in denen Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sein sollen (Lagetypen 1 bis 3) befinden sich an verkehrlich gut erreichbaren Standorten. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die B 436 und die L 11. Dabei handelt es sich nach dem RROP 2006 bei der B 436 um eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, bei der L 11 um eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Ortschaft Friedeburg befindet sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz in der Nähe des Rathauses. Darüber hinaus sind öffentliche Parkplätze entlang der Friedeburger Hauptstraße - L 11 und der Wieseder Straße - B 436 zu finden. Der örtliche Einzelhandel stellt hinreichend viele private Stellplätze zur Verfügung, so dass ein Park- bzw. Stellplatzdefizit nicht zu verzeichnen ist.

Allgemeine Hinweise

Die Leitlinie setzt lediglich einen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Ortschaft Friedeburg als Grundzentrum. Sie ersetzt kein umfassendes Einzelhandelskonzept für den Standort Friedeburg, bildet aber eine Grundlage dafür. Die Leitlinie enthält z.B. keine Aussagen dazu, wie die Sortimentsverteilung in Friedeburg ist und ob sich daraus ein Unterbesatz bzw. Überbesatz bestimmter Sortimente ergibt.

Die Leitlinie kann aber entsprechend § 9 Abs. 2 a BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB betrachtet werden, weil sie Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält. Damit ist sie geeignet, als grundlegendes Steuerungsinstrument eingesetzt zu werden. Voraussetzung wäre dann allerdings, dass sie von der Gemeinde Friedeburg beschlossen wird. Die Regelungen des BauGB dazu lauten wie folgt:

§ 9 Abs. 2 a BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ (Zitat)

(1) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur

bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

(2) Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält.

(3) In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ (Zitat)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

Über die Bauleitplanung kann die Leitlinie konkretisiert bzw. differenziert werden.

Das LROP 2008 enthält unter Pkt. 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ Zielfestlegungen zu den Parametern Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot. Diese Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

Die Leitlinie beachtet die Ziele zum Konzentrationsgebot und zum Integrationsgebot (siehe Begründung). Die Einhaltung des des Beeinträchtungsverbot wird bei der Erweiterung vorhandener bzw. bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im Einzelfall geprüft. In diesem Zusammenhang kommt auch das interkommunale Abstimmungsgebot zum Tragen.

Die Festlegungen des LROP zum Konzentrationsgebot und zum Integrationsgebot wurden in der Begründung bereits benannt. Zur Vervollständigung werden im folgenden die Festlegungen zum Abstimmungsgebot und zum Beeinträchtungsverbot zitiert:

LROP 2008, Pkt. 2.303 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, Satz 17 (Zitat):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

LROP 2008, Pkt. 2.303 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, Satz 19 (Zitat):

„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 (Beeinträchtungsverbot).“

Grundlagen für die Erarbeitung der „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ sind:

- das Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP 2008)
- die Vereinbarung zur Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland (2004)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung

Entwurfsbearbeitung:

Landkreis Wittmund
Dipl.-Ing. Jürgen Hoffmann
Abteilungsleiter Abt. 61 „Raumordnung, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft“

Gemeinde Friedeburg
Roland Abels
Leiter Bau- und Stadtplanungsamt

F:\61\Hoffmann\Hoffmann Dokumente\RO-EHK Ost-Friesland\Leitlinie Einzelhandel\Ortschaft Friedeburg-Grundzentrum\02 Leitlinie Stand-02.08.2012\02 Begründung-Leitlinie Einzelhandel Friedeburg-02.08.2012.doc