Stadt Schortens

64. Änderung des Flächennutzungsplans
Bebauungsplan Nr. 113 „Elektrofachmarkt Roffhausen“

Auslegung vom 21.08.2007 bis 04.09.2007 i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs.1 BauGB

1 Tabellarische Gegenüberstellung der wichtigsten Anregungen und Grundzüge der Abwägungsvoschläge 3

Bürger/Private

2 Media – Saturn Immobilien Deutschland GmbH (als Vorhabenträgerin) 6

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

3 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL) (Stellungnahme vom 10.09.2007) 7

4 Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 06.09.2007) 7

5 Eon Netz (Stellungnahme vom 27.08.2007) 8

6 Gemeinde Sande (Stellungnahme vom 11.09.2007) 8

7 Gemeinde Wangerland (Stellungnahme vom 11.09.2007) 10

8 Gemeinde Zetel (Stellungnahmen vom 11.10.2007, 18.09.2007, 10.01.2007 und 03.08.2006) 10

9 IHK Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme vom 20.09.2007) 14

10 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 27.09.2007) 23

11 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 07.09.2007) 32

12 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 14.09.2007) FNP und BP 33

13 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 28.08.2007) 34

14 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 11.09.2007 - Posteingang) 34

15 Stadt Jever (Stellungnahme vom 21.09.2007) 35

16 Stadt Wilhelmshaven (Stellungnahme vom 08.10.2007) 37

17 Stadt Wittmund (Stellungnahme vom 01.10.2007) 47

18 Wehrbereichsverwaltung Nord (Stellungnahme vom 04.09.2007)48

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

19 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Stellungnahme vom 04.09.2007) 48

20 EWE (Stellungnahme vom 29.08.2007) 48

21 GEW Wilhelmshaven (Stellungnahme vom 18.09.2007) 48

22 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 19.09.2007) 49

23 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV (Stellungnahme vom 03.09.2007) 49

24 Stadt Schortens, Fachbereich 10.5 (Beteiligung von Kindern und Jugendlichen) (Stellungnahme vom 05.09.2007) 49

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

1 Tabellarische Gegenüberstellung der wichtigsten Anregungen und Grundzüge der Abwägungsvoschläge

In den nach der tabellarischen Gegenüberstellung aufgeführten Stellungnahmen und Abwägungvorschlägen werden z.T immer wieder die gleichen Argumente insbesondere auf Basis regionalplanerischer Zielsetzungen genannt. Aufgrund der spezifischen Argumentation wird es für erforderlich gehalten, die Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Beschlussvorlage beizufügen.
Für einen inhaltlichen Überblick reicht es aus, die tabellarische Zusammenfassung zu prüfen.

Synoptische Zusammenstellung der wichtigsten abwägungsrelevanten Belange	
<u>Kongruenzgebot/System der Zentralen Orte</u> Die Ansiedlung des Media Marktes verstößt gegen das System der zentralen Orte. Die Größe des Vorhabens geht weit über die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Schortens hinaus.	Der Standort liegt nicht im Grundzentrum Heidmühle, sondern im Ortsteil Roffhausen, der funktional dem Oberzentrum Wilhelmshaven zugeordnet werden sollte.
<u>Ordnungsraum</u> Auch im Ordnungsraum darf das Prinzip der zentralen Orte nicht verletzt werden; im Übrigen soll die Institution des Ordnungsraums im neuen Landesraumordnungsprogramm aufgehoben werden.	Vergleiche Kongruenzgebot; trotzt „Wegfall" des Ordnungsraums ist zu konstatieren, dass der Standort im Verflechtungsbereich zum Oberzentrum liegt.
<u>Beeinträchtigungsverbot</u> Die Umsatzumverteilungen betragen nach dem Gutachten der BBE bis zu 25 %; dieses ist insbesondere für das Oberzentrum Wilhelmshaven und das Mittelzentrum Jever unverträglich.	Diese Umverteilung berücksichtigt nicht die von Oldenburg zurückzugewinnende Kaufkraft von Schätzungsweise 10 Mio. EURO. Hiernach betrüge die Umverteilung im Durchschnitt 15 %.
<u>Integrationsgebot</u> Der Markt wird an einem städtebaulich nicht integrierten Standort errichtet und ist lediglich vom Individualverkehr erreichbar. Die Ansiedlung an einem nicht integrierten Standort ist nur zulässig, wenn der Anteil zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² beträgt.	Das Vorhaben befindet sich aus baulicher Sicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet (TCN); periphere Fachmarktstandorte und großflächige Einzelhandels-Standorte in der Region sind ausnahmslos auf den Individualverkehr ausgerichtet; dieses korrespondiert mit der Kundenerwartung und hängt mit der geringen Siedlungsdichte zusammen. Eine derartige Einschränkung verhindert die Ansiedlung des Fachmarktes. Es wird auf den funktionellen Zusammenhang mit dem Fachmarktzentrum Peterstraße/B 210 verwiesen; im Übrigen ist nicht nur für dieses Fachmarktzentrum, sondern auch für andere nicht integrierte Standorte die 10 %-Begrenzung nicht eingehalten worden. So ist auch für den Media Markt-Standort das Kundenverhalten und die Kundenerwartung in

Synoptische Zusammenstellung der wichtigsten abwägungsrelevanten Belange	
	Bezug auf die angebotenen Sortimente zugrunde gelegt worden (ggf. Zitat Abwägung Jever).
Es existiert kein regionalplanerisches Ziel, eine Einzelhandels-Achse Roffhausen-Wilhelmshaven zu entwickeln.	Es besteht zwar kein derartiges Ziel, aber diese Achse ist zumindest teilweise vorhanden (Fachmarkt-Zentrum Peterstraße/B 210). Hierdurch werden Synergieeffekte genutzt.
<u>Interkommunale Abstimmung</u> Das negative Ergebnis des Moderationsverfahrens im Rahmen der interkommunalen Einzelhandels-Kooperation Ostfriesland und Papenburg widerspricht der Ansiedlung.	Die interkommunale Abstimmung endete ohne Ergebnis und somit ohne Vorgaben für das weitere Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren
Der Media Markt als „Ankerbetrieb" zieht weitere Einzelhandelsunternehmen nach sich und verfestigt einen Einzelhandelsstandort an regionalplanerisch unakzeptabler Lage	Im Umfeld des Fachmarkt-Standortes wird die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen bauplanungsrechtlich ausgeschlossen.
Die Belastung der K 97 wird insbesondere durch den Verkehr zum JadeWeserPark zunehmen, so dass neben der im B-Plan festgesetzten Erschließungsstraße keine weiteren Zufahrten zugelassen werden können.	Die Erschließung des Media Marktes erfolgt von der im B-Plan Nr. 78 festgesetzten Zufahrt.
Der neue Knotenpunkt K 97/B 210 reicht für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehre aus dem interkommunalen Gewerbegebiet, dem TCN, dem Media Markt und den sonstigen Verkehren nicht aus; die Lichtsignalanlage muss umgebaut bzw. erweitert werden.	Während die Verkehre von Media Markt absehbar sind, wird damit gerechnet, dass Verkehre aus den späteren JWP-Erweiterungen erst mittel- bis langfristig zu Buche schlagen, so dass mit einem Maßnahmebedarf – wenn überhaupt – erst in frühestens 10 Jahren zu rechnen sein wird

2 Media – Saturn Immobilien Deutschland GmbH (als Vorhabenträgerin)

2.1 Einem Pressebericht wurde entnommen, dass sich die Gemeinde Sande gegen die Ansiedlung von Media Markt in Roffhausen ausgesprochen hat, da Media Markt fachspezifische Werkstattbetriebe ansiedele und man eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Betriebe im Landkreis befürchte.
Im Rahmen unseres Projektes ist lediglich die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikmarktes geplant. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung besteht lediglich die Absicht, eine Einrichtung für den Einbau von "Car-Entertainment", also Autoradio etc. zu schaffen.
Ansonsten beschränkt sich der Service auf die Annahme von defekten Geräten, die dann an entsprechende Werkstattbetriebe zwecks Reparatur abgeben werden. Insoweit können Betriebe in der Region von der Ansiedlung von Media Markt erheblich profitieren und nicht, wie befürchtet, Aufträge verlieren.
Wie festgestellt wurde, hat das mit der Aufstellung des B-Planes beauftragte Büro in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes versehentlich die Passage, "Service-Werkstatt für Reparatur von elektronischem Gerät und Haushaltgeräten" aufgenommen. Diese Festsetzung könne entfallen, da im geplanten Media Markt in Schortens-Roffhausen keine Reparaturarbeiten durchgeführt werden.

Abwägungsvorschlag
Die Zulässigkeit von „Service-Werkstätten für Reparatur von elektronischem Gerät und Haushaltgeräten" wird durch die Streichung der entsprechende Textpassage ausgeschlossen.

2.2 Als Beleg dafür, dass der gewählte Standort am TCN in Roffhausen den „normalen" Standortanforderungen entspricht, wird auf vergleichbare Lagen anderer Media-Märkte hingewiesen. Dass die getroffene Standortwahl in der Peripherie und verkehrstechnisch gut gelegen und für ein Untenehmen im Unterhaltungselektronikbereich absolut üblich ist, belegt der Standort der Fa. Bening, der ebenfalls in der Peripherie angesiedelt ist, ohne dass dies zu schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Wilhelmshaven geführt hat.
Vereinzelt geäußerte Bedenken, der örtliche Einzelhandel in Wilhelmshaven oder die Urbanität von Wilhelmshaven könne unter der Ansiedlung von Media Markt leiden, sind nach Auffassung des Vorhabenträgers unbegründet. An allen Standorten, an denen sich ein Media Markt angesiedelt hat, haben sowohl der örtliche Einzelhandel durch die hohen Frequenzen, die diese Märkte erzeugen, durch zusätzliche Käufer aus der gesamten Region, als auch die Kommunen in Form von neuen Arbeits- und Ausbildungsplätzen, zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen in nennenswertem Umfang, stets in hohem Maße profitiert.
Es wird auf ein der Stadt Wilhelmshaven überlassenes Gutachten der Fa. GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH verwiesen, welches die Stadt

Schortens hat erstellen lassen. Es belegt, dass die Ansiedlung von Media Markt keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen hat, sondern der gesamten Region erhebliche Vorteile bringen wird.
Bei der Beurteilung der Frage der Ansiedlung von Media Markt geht es nicht darum, örtliche Wettbewerber zu schützen, sondern nur um die Frage, ob die gewünschte Ansiedlung verträglich ist und der Stadt Wilhelmshaven kein Schaden zugefügt wird. Beides erscheint ausgeschlossen.
Es wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung von Media Markt die Wettbewerbssituation in der Region - Promarkt in der Innenstadt, Fa. Bening und Media Markt in der Peripherie, Telepoint in Jever - bereichern und spürbar verbessern wird. Es wird die Meinung vertreten, dass es derzeit trotz der angesiedelten Unterhaltungselektronikbetriebe zu wesentlichen Kaufkraftabflüssen aus der Region (zum Nachteil der dort ansässigen Einzelhändler) und Kommunen kommt, wie auch in dem Gutachten der GMA nachgewiesen wird.
Es wird auf eine der Stadt Wilhelmshaven überlassenen Studie der Gesellschaft für Konsumforschung GfK- Prisma hingewiesen, die sich mit der Frage „Ansiedlung von Media Markt und Saturn – Mehr Chancen als Risiken für die Standortkommune!" in Kommunen auseinandergesetzt hat. Dabei seien konkret Kommunen, in denen sich Media Markt angesiedelt hat, befragt worden. Die umfangreiche Gesamtuntersuchung könne bei GfK-Prisma angefordert werden; die in der Studie genannten Ansprechpartner und auch Ansprechpartner in diversen Kommunen können kontaktiert werden, welche positive Folgen einer Ansiedlung von Media Markt für Kommunen bestätigen können.

Abwägungsvorschlag
Die von der Fa. Media-Saturn Immobilien Deutschland GmbH, Ingolstadt, vertretene Auffassung wird zur Kenntnis genommen.

Träger öffentlicher Belange

3 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL) (Stellungnahme vom 10.09.2007)

3.1 Da keine aktuellen oder geplanten Flurbereinigungsverfahren und keine Dorferneuerung im Planungsgebiet liegen, ist eine weitere Beteiligung nicht nötig.

Abwägungsvorschlag
Die GLL wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.

4 Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 06.09.2007)

4.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (0441) 234 – 65 69 so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5 Eon Netz (Stellungnahme vom 27.08.2007)

5.1 Belange der Eon sind nicht berührt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die Eon am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag
Die Eon wird des weiteren nicht mehr beteiligt.

6 Gemeinde Sande (Stellungnahme vom 11.09.2007)

6.1 Die Gemeinde Sande begründet Ihre Ablehnung damit, dass es durch die Umsatzbindung des neuen Elektrofachmarktes von ca. 22 Mio. € zu einem Umverteilungsprozess kommen würde, der in der Gemeinde Sande bei Zugrundelegung der von der GMA ermittelten Umsatzwerte von 1 – 2 Mil. €, zu einem Kaufkraftabfluss bis zu einer halben Million € führen würde. Diese Werte werden jedoch seitens der Gemeinde Sande angezweifelt, da alleine ein Einzelhandelsbetrieb in Sande ein Mehrfaches dieses Betrages im Jahr umsetzt, der Betrieb aber im Gutachten keine Beachtung gefunden hat. Obwohl dieses bereits im Moderationsverfahren und auch später schriftlich gegenüber der GMA moniert wurde, erfolgte keine Nachbesserung des Gutachtens. Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Umsätze, würde der Kaufkraftabfluss damit deutlich höher ausfallen als prognostiziert.

Abwägungsvorschlag
Es wird die Auffassung vertreten, dass der angesprochene Betrieb (Reichelt Elektronik) seine Umsätze fast ausschließlich im Versandhandel macht. Der im Versandhaus angesiedelte Einzelhandel ist überwiegend auf Fachkundschaft ausgerichtet, die nur eine geringe Überschneidung mit der Media Markt Kundschaft aufweist. Im Übrigen handelt es sich bei Reichelt Elektronik um einen dezentralen Standort im Gewerbegebiet.

6.2 Weiterhin wird die Ablehnung damit begründet, dass entgegen der Aussagen im Moderationsverfahren aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 hervorgeht,

dass auf dem künftigen Gelände auch fachspezifische Werkstattbetriebe zugelassen werden sollen. Diese Möglichkeit bedeutet eine weitere Schwächung für das Grundzentrum Sande, da kleinere Betriebe neben dem Kaufkraftabfluss auch noch befürchten müssen, dass das Reparaturgeschäft beeinträchtigt wird.

Abwägungsvorschlag
Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zulässigkeit von „Service-Werkstätten für Reparatur von elektronischem Gerät und Haushaltgeräten" wird durch die Streichung der entsprechende Textpassage ausgeschlossen.

6.3 Für die Gemeinde Sande besteht die Verpflichtung, für eine umfassende und funktionierende Infrastruktur zu sorgen und Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten. Dazu gehören auch und insbesondere Einzelhändler vor Ort. Die Gemeinde muss sich also im Interesse der Verkaufsstruktur und der Arbeitsplätze vor Ort für einen Wettbewerbsschutz ortsansässiger Betriebe stark machen und kann sich von daher nur gegen die beabsichtigten Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes aussprechen.

Abwägungsvorschlag
Aus der Stellungnahme ergibt sich die Fragestellung, wie sehr dominante Ansiedlungen in verkehrsgünstigen Lagen benachbarter höherrangiger Zentren negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur kleiner umgebender Grundzentren haben können. Etwas anders könnte sich die Situation darstellen, wenn Media Markt sich im Stadtzentrum von Wilhelmshaven ansiedeln würde, weil sich hierdurch die Erreichbarkeit mit dem Pkw verschlechtern würde und weiterhin individualverkehrsorientierte periphere Standorte, wie z. B. in Oldenburg-Wechloy gleichbleibend von den Kunden bevorzugt würden. Es kann aber unterstellt werden, dass ein Innenstadt-Standort für den hier zur Rede stehenden Elektrofachmarkt ausscheidet, da u. a. der Verkaufsflächenanteil flächenintensiver (und damit nicht zentrenrelevanter) „weißer Ware" bedeutsam und damit auch die Pkw-Erreichbarkeit eine Schlüsselrolle spielt. Nun wird das Marktverhalten großflächiger Einzelhandels-Einrichtungen, die fast ausschließlich auf die Pkw-Erreichbarkeit und zunehmend auf aggressive Werbung setzen, seit Jahrzehnten, insbesondere aus städtebaulichen und sozialen Gründen kritisiert. Dennoch haben Gegenstrategien nur bedingt gegriffen. Interkommunale Abstimmungen und Kooperationen wurden des öfteren unterlaufen. Im vorliegenden Fall gilt es, die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels-Elektrofachmarktes als Gewinn für die Region zu sehen, da hierdurch dem Kaufkraftabfluss nach Oldenburg entgegengewirkt wird. Unbestritten gerät der im Wettbewerb stehende kleine örtliche Einzelhandel in den Strudel der vermeintlichen Niedrigpreis-Politik der dominanten Anbieter. Auf Sande bezogen würde der Effekt bei einer Ansiedlung im Oberzentrum selbst ebenso eintreten. Der örtliche Einzelhandel muss sich diesem Konkurrenzdruck dadurch stellen, dass dem örtlichen Kunden auch die Nachteile vermeint-

lich günstiger Preise näher gebracht werden müssen. Der örtliche Handel sollte Gegenstrategien entwickeln und die Bedeutung des örtlichen Service stärker herausstellen.

6.4 Im übrigen wird unter Bezugnahme auf die Aussagen der umliegenden Kommunen, die sich während des Moderationsverfahrens gegen eine Ansiedlung des Marktes ausgesprochen haben, darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben den Vorgaben des Raumordnungsprogramms widerspricht.

Abwägungsvorschlag
Insoweit die Verletzung des zentralen-Orte-Systems, des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes angesprochen sind, wird auf die Punkte 9.1 – 9.3 und 16.3 – 16.5 verwiesen.

7 Gemeinde Wangerland (Stellungnahme vom 11.09.2007)

7.1 Die Gemeinde teilt mit, dass sie zum Bauleitplanverfahren keine Stellungnahme abgeben wird. Das von der Stadt Schortens unterbreitete Kooperationsangebot sollte weiter verfolgt werden.

Abwägungsvorschlag
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8 Gemeinde Zetel (Stellungnahmen vom 11.10.2007, 18.09.2007, 10.01.2007 und 03.08.2006)

8.1 In den drei erstgenannten Stellungnahmen wird jeweils auf die Stellungnahme vom 03.08.2006 verwiesen. Diese lautet:
Diese Ansiedelung hat nicht unerhebliche Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge in der Gemeinde Zetel im Bereich der Elektroartikel, insbesondere der sog. Weißware.
Der Standort an der Stadtgrenze zu Wilhelmshaven befindet sich zwar im Gebiet der Stadt Schortens und damit in einem Grundzentrum, könnte aber aufgrund der Lage auch dem großen Ordnungsraum Wilhelmshaven als Oberzentrum zugeordnet werden und bedarf von daher einer besonderen Untersuchung.
Die Sortimentsstruktur ist nur in Teilen als innenstadtrelevant einzustufen, hat aber dennoch Einfluss auf örtliche Händler, welche genau die gleiche Ware anbieten.
Die Strukturen und Effekte eines Elektromarktes mit einer Größenordnung von 3.000 m² Verkaufsfläche müssen, wie bereits der Landkreis Friesland ausgeführt hat, als regional bedeutsam eingestuft werden.
Die Stadt Schortens hat zur Ansiedlung des Elektromarktes ein Verträglichkeitsgutachten erstellen lassen.
Der Bereich, der an die vorgesehene Fläche zur Ansiedlung des Marktes an-

grenzt, ist als Industriegebiet Technologie-Centrum-Nordwest geprägt.
Der Platz ist für den Individualverkehr gut erreichbar und verfügt über ein ausreichendes Flächenangebot. Der Standort ist aber, wie im Gutachten auch deutlich ausgeführt wird, derzeit nicht als Einzelhandelsstandort etabliert. Nach ersten Einschätzungen im ist zudem im überregionalen Einzugsbereich, der aber für einen Markt dieser Größenordnung auch eine Rolle spielt, nur eine unterdurchschnittliche Kaufkraft vorhanden.
Unter Ziffer 3 des Gutachtens wird ausgeführt, dass insbesondere die nächstgelegenen Einkaufslagen in Wilhelmshaven und Jever maßgeblichen Einfluss auf die Einkaufsorientierung der Bürger nehmen.
Dazu muss bemerkt werden, dass durch die Errichtung neuer Zentren in Randlagen der Abzug von Kaufkraft aus dem innerörtlichen Bereich noch verstärkt und damit der Stärkung der Zentren entgegen gewirkt wirkt. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Neuansiedlung eines solchen Marktes in Wilhelmshaven (Heuweg) ist der Verlauf bedenklich.
In den Märkten werden lt. Gutachten überwiegend Markenprodukte aus den unteren und mittleren Preissegmenten angeboten. Hochpreisige Waren sind nur vereinzelt zu finden, so dass qualifizierte Einzelhändler hochwertiger Produkte durch den Markt nicht nennenswert tangiert werden. So wird die Fa. Stadlander in Zetel nicht oder kaum betroffen sein, während aber Firmen wie Nieland, Duden und Haesihus, insbesondere im Bereich der Weißware, Einbussen zu erwarten hätten.
Im Gutachten wird ausgeführt, dass die Verkaufsfläche deswegen so groß sein muss, weil die Kapazität der Lagerflächen abnimmt und die Produkte statt wie bisher im Lagerbereich im Verkaufsraum angeboten werden.
Dieses darf zumindest für eine Anzahl von Artikeln auch im Hinblick auf die logistische Strategie anderer Discounter, welche jüngst verstärkt Wert auf ausreichende Lagerflächen legen, bezweifelt werden.
Das Gutachten führt aus, dass die „ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft“ im Jahr 2004/2005 einschließlich aller Ausgaben im Lebensmittelhandwerk 5.196,-- € pro Kopf beträgt. Davon entfallen u.a. 95,-- € auf Unterhaltungselektronik, 80,-- € auf Elektrogroßgeräte und 35,-- € auf Elektrokleingeräte, um nur die Bereiche aufzugreifen, die für Einzelhandelsgeschäfte in Zetel von Bedeutung sein können.
In der Summe ergeben sich damit jährliche Ausgaben von 210,-- €. Unterstellt man einen jährlichen Abfluss von nur 30 % ~ 63,-- € ergibt sich für Zetel bei 11.800 Einwohnern ein Abfluss von Kaufkraft in Höhe von ~ 700.000,-- € per anno.
Aufgrund der Zahlen im Gutachten sind in Zetel 8 Anbieter relevanter Artikel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 620 m² und einem Umsatz von 2 – 2,5 Mio. € per anno vorhanden. Der Kaufkraftverlaust kann sich somit auf 28 - 35 % des Jahresumsatzes belaufen. Zwar sind bereits jetzt Teile davon nach Oldenburg ausgelagert, doch ist davon auszugehen, dass sich der Umsatz aufgrund der Ortsnähe in großen Teilen nach Schortens verlagern wird. Statt dem Kaufkraftverlust in der Gemeinde entgegen zu wirken, wird dieser also nur verlagert, wobei eine weitere Steigerung zu befürchten ist.
Nach dem Gutachten ist Schortens als rel. großes Unterzentrum bezogen auf

den Elektromarkt unterversorgt. Diese Aussage kann insbesondere im Hinblick auf bereits bestehende Elektrofachmärkte in Jever, Varel und Wilhelmshaven sowie überregional in Oldenburg kaum nachvollzogen werden, zumal in Wilhelmshaven ebenfalls die Ansiedlung / Umsiedlung eines Elektromarktes mit beachtlicher Vergrößerung der Verkaufsfläche bevorsteht. Wenn von einem überregionalen Einzugsgebiet solcher Märkte gesprochen wird, muss das auch für die Stadt Schortens gelten, die sich ebenfalls im Einzugsbereich größerer Märkte befinden dürfte. Die Ansiedelung eines solchen Geschäftes vor Ort kann deshalb nicht als Grund herangezogen werden, die Versorgung vor Ort zu decken.
Entsprechend des Gutachtens fließen aus der zur Verfügung stehenden Kaufkraft von 134,1 Mio. € ca. 63 – 64 Mio. € an konkurrierende Standorte, vorwiegend Oldenburg, ab. Diese Zahl wird sich m.E. eher erhöhen, weil der neue Markt näher gelegen und besser erreichbar ist, als die bisher frequentierten Märkte in Oldenburg. Nur ein Teil wird aufgrund vorhandener beruflicher Ortsgebundenheit oder anderen Bezüge zu Oldenburg dort verbleiben.
Das Gutachten führt aus, dass sich die Umsatzleistungen im Raum nur teilweise erhöhen werden, so dass max. 80 – 90 Mio. € durch bestehende Wettbewerber und neu Hinzukommende in Jever und Wilhelmshaven gebunden sein werden. Das Gutachten geht weiterhin von einem Abfluss in einer Größenordnung von 44 – 54 Mio. € nach Oldenburg aus. Dieses ist aufgrund meiner Ausführungen ungewiss und stellt zudem die Neuansiedlung eines Großbetriebes in Frage.
Nach den Ausführungen des Gutachtens können großteilige Elektrogeräte wie Waschmaschinen u.ä. nur unzureichend in einer Innenstadt feil geboten werden. Dieses ist für städtische Innenbereiche durchaus zutreffend, gilt aber nicht für den Handel im ländlichen Raum, weil dort regelmäßig größere Grundstücke, Lagerräume und eigene Immobilien ausreichend Lager gewährleisten.
Die Aussage des Gutachtens, dass Einzelbetriebe keinen Konkurrenzschutz genießen und es sachfremd wäre, wenn unmittelbar der Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Einzelhandels verfolgt würde, ist unhaltbar.
Es ist eine Grundaufgabe der Kommune, für eine umfassende und funktionierende Infrastruktur in ihrem Bereich zu sorgen und Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten. Dazu gehören in besonderem Maße Einzelhändler vor Ort. Die Gemeinde muss sich also im Interesse der Verkaufsstruktur und der Arbeitsplätze vor Ort für einen Wettbewerbsschutz ortsansässiger Betrieb stark machen. Das darf allerdings nicht dazu führen, notwendige Ansiedlungen in Nachbargemeinden zu unterlaufen oder zwingende Argumente der Nachbargemeinden zur Bauleitplanung zu ignorieren. Es sind aber wohl die eigenen Interessen mit denen der anderen Gemeinde abzuwägen und entsprechende Bedenken vorzubringen.
Das Gutachten weist auch auf Veränderungen für Einzelbetriebe in der Region in der Wirtschaftlichkeit bis hin zur Schließung und das Investitionsverhalten ortsansässiger Gewerbetreibender hin und schließt sich damit meinen o.g. Ausführungen an.
Bereits bei einem Umsatzrückgang von 10 % besteht für die Betriebe dringender Handlungsbedarf. Diese Grenze kann aber, wie obigen Ausführungen zu entnehmen ist, schnell erreicht werden.
Die Ausführung, dass die Ansiedlung von Mehrbranchenunternehmen oder Einkaufszentren deutlich kritischer zu beurteilen ist als die von Betrieben mit klar

umrissenen Sortimenten kann für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes nicht gelten, da in diesem Fall erheblich in das bestehende Gefüge „Verkauf von Elektroartikeln“ eingegriffen wird.
Das Gutachten geht davon aus, dass in Zetel künftig 20 % der Großgeräte, 15 % der Telekommunikation und 10 % der Kleingeräte von dem neuen Markt abgedeckt werden. Hinzu kommen noch die Märkte in Oldenburg, Wilhelmshaven und Jever, so dass von einer Gefährdung des örtlichen Einzelhandels auszugehen ist. Zwar liegt Zetel in der sog. Zone II des Einwirkungsbereiches, doch werden auch hier, wie die Zahlen deutlichen machen, noch erhebliche Marktanteile durch den neuen Markt gebunden.
Die Aussage, dass keine „automatische“ städtebauliche Unverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist, ist grundsätzlich richtig. Unter Berücksichtigung der Zahlen und der Kundenströme ist aber eine starke Konkurrenz zur bestehenden Bauleitplanung in der Gemeinde Zetel gegeben, welche darauf abzielt, vorhandene Einkaufsmöglichkeiten für alle Sortimente des allgemeinen (nicht zu verwechseln mit täglichem) Bedarfs der Haushalte innenbereichsnah zu erhalten und auszubauen.
Abschließend bleibt festzustellen, dass die Neuansiedlung des Media-Marktes zwar einen Teil des Kaufkraftabflusses aus Oldenburg in die Region zurück holen wird, aus den Gemeinden in den Zonen I und II jedoch weiterer Kaufkraftabfluss zu befürchten ist und die Verschärfung des Wettbewerbs regelmäßig zu Lasten der „kleinen“ Einzelhändler geht.
Wenn auf die Belastung ortsansässiger Händler hingewiesen wird, bleibt nicht zu verkennen, dass der Verkauf der Elektroartikel überwiegend nur als Einzelteil neben anderen Betriebsaufgaben erfolgt. Trotzdem wirken sich auch Einbußen auf Teilbereiche des Geschäftsbetriebes aus, da die Gesamtkalkulation eben auch den Vertrieb von Elektroartikeln berücksichtigt.
Die Gemeinde Zetel kann deshalb die geplante Ansiedlung des Marktes in Roffhausen nicht befürworten.

Abwägungsvorschlag
Es wird seitens der Gemeinde Zetel die Auffassung vertreten, dass das Elektrofachmarkt-Vorhaben wegen seiner Nähe zur Stadtgrenze Wilhelmshaven funktional eher dem Oberzentrum als dem Grundzentrum Schortens-Heidmühle zuzuordnen ist. Diese Auffassung wird auch von der Stadt Schortens vertreten. Die Gemeinde Zetel wirft hieraus die Fragestellung auf, wie sehr dominante Ansiedlungen in Oberzentren negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur kleiner umgebender Grundzentren haben können. Die befürchteten Auswirkungen können also auch auftreten, wenn sich der Elektrofachmarkt, z. B. im 1 – 2 km weiter entfernten Wilhelmshavener Stadtgebiet ansiedeln würde. Etwas anders könnte sich die Situation darstellen, wenn Media Markt sich im Stadtzentrum von Wilhelmshaven ansiedeln würde, weil sich hierdurch die Erreichbarkeit mit dem Pkw verschlechtern würde und weiterhin individualverkehrsorientierte periphere Standorte, wie z. B. in Oldenburg-Wechloy gleichbleibend von den Kunden bevorzugt würden. Es kann aber unterstellt werden, dass ein Innenstadt-Standort für den hier zur Rede stehenden Elektrofachmarkt ausscheidet, da

u. a. der Verkaufsflächenanteil flächenintensiver (und damit nicht zentrenrelevanter) „weißer Ware“ bedeutsam und damit auch die Pkw-Erreichbarkeit eine Schlüsselrolle spielt. Nun wird das Marktverhalten großflächiger Einzelhandels-Einrichtungen, die fast ausschließlich auf die Pkw-Erreichbarkeit und zunehmend auf aggressive Werbung setzt, seit Jahrzehnten, insbesondere aus städtebaulichen und sozialen Gründen kritisiert. Dennoch haben Gegenstrategien nur bedingt gegriffen. Interkommunale Abstimmungen und Kooperationen wurden des öfteren unterlaufen. Im vorliegenden Fall gilt es, die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels-Elektrofachmarktes als Gewinn für die Region zu sehen, da hierdurch dem Kaufkraftabfluss nach Oldenburg entgegengewirkt wird. Unbestritten gerät der im Wettbewerb stehende kleine örtliche Einzelhandel in den Strudel der vermeintlichen Niedrigpreis-Politik der dominanten Anbieter. Auf Zetel bezogen würde der Effekt bei einer Ansiedlung im Oberzentrum selbst ebenso eintreten. Der örtliche Einzelhandel muss sich diesem Konkurrenzdruck dadurch stellen, dass dem örtlichen Kunden auch die Nachteile vermeintlich günstiger Preise näher gebracht werden müssen. Der örtliche Handel sollte Gegenstrategien entwickeln und die Bedeutung des örtlichen Service stärker herausstellen. So können kleinere örtliche Betriebe als Service bzw. Reparaturbetriebe für Media Markt fungieren. Media Markt wird diesen Reparaturservice selbst nicht anbieten.

9 IHK Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme vom 20.09.2007)

Die Oldenburgische IHK hat bereits im Moderationsverfahren am 14. August 2006 sowie in einem Schreiben an den Bürgermeister der Stadt Schortens vom 3. Januar 2007 erhebliche Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben geäußert. Diese Bedenken halten wir weiter aufrecht. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts mit 3.000 m² Verkaufsfläche an dem geplanten Standort im Ortsteil Roffhausen lehnen wir ab. Entscheidend für die raumordnerische Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens ist gemäß den Zielsetzungen der Landesplanung die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Projekts. Dafür müssen drei wesentliche Vorgaben geprüft und erfüllt werden: das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Mit diesen verbindlichen Vorgaben der Landesplanung wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Niedersachsen gesteuert

9.1 Zum Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot verlangt die Prüfung, ob das Planvorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich von Schortens entspricht. Schortens ist bekanntermaßen die Funktion eines Grundzentrum zugeordnet. Grundzentren haben einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung, zu der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel gehören. Dieses planerische Ziel ist gerade erst mit der Verabschiedung des Niedersächsischen Raumordnungsgeset-

zes bestätigt worden. Hier heißt es: „Die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung dieser [Versorgungs]Strukturen soll in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete in den Gemeinden ausgerichtet werden. Dadurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden." (Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung § 2 Absatz 6 Satz 2 und 3, Juli 2007) Eine Bestätigung des Zentrale-Orte-Systems findet sich im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen: „Der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes soll eine angemessene räumliche Aufgabenteilung zugrunde gelegt werden. Sie soll Grundlage sein für die Entwicklung der Siedlungsstruktur nach einem funktional gegliederten System zentralörtlicher Stufen." (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2002 Teil I – B1 04) Dies wird vom Landkreis Friesland im Regionalen Raumordnungsprogramm aufgegriffen: „In Ordnungsräumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt." (Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland 2003 – B4 02) Auch die Stadt Schortens stellt auf Seite 5 der FNP-Begründung fest: „Nach der ‚klassischen' zentralörtlichen Hierarchie wäre die Ansiedlung des großen Elektrofachmarkts am vorliegenden Standort kritisch zu sehen." Die Stadt Schortens hat für das oben genannten Vorhaben ein Verträglichkeitsgutachten bei der GMA, Ludwigsburg, in Auftrag gegeben. Der Gutachter geht von einem Einzugsgebiet von 231.280 Einwohner aus. Die Stadt Schortens hatte im vergangenen Jahr 21.132 Einwohner (Niedersächsisches Landesamt für Statistik, 31.12.2006). Dies entspricht lediglich 9 % der Einwohner des zu erwartenden Einzugsgebietes. Der betriebswirtschaftlich erforderliche Einzugsbereich des Vorhabens, im vorliegenden Fall 20 bis 35 km, überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Schortens somit um ein vielfaches, so dass das Kongruenzgebot erheblich verletzt wird. Darüber hinaus wird bei dem oben genannten Vorhaben von einem Gesamtumsatz von ca. 22,7 Mio. € ausgegangen. Gemäß des GMA-Gutachtens (S. 26) werden davon lediglich ca. 3,7 Mio. €, rund 16,3 %, aus der Stadt Schortens generiert. Auch der erwartete Umsatz entspricht damit nicht der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Schortens. Aufgrund der vorgenannten Punkte ist das Kongruenzgebot nicht erfüllt.

Abwägungsvorschlag

Der Standort des geplanten Elektrofachmarktes befindet sich im Ortsteil Roffhausen der Stadt Schortens. Roffhausen gehört nicht zum Grundzentrum, welches auf den Ortsteil Heidmühle beschränkt ist. Roffhausen sollte funktional der Einzelhandelsachse Peterstraße/ B 210 des Oberzentrums zugeordnet werden. Roffhausen befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze von Wilhelmshaven. Die Bezugnahme auf die „klassische" zentralörtliche Hierachie beschreibt im vorliegenden Fall nicht die tatsächlichen Zusammenhänge (vgl. auch die Punkte 16.3 bis 16.5).

Die Institution des Ordnungsraumes findet sich nicht mehr in der Novelle des Landesraumordnungsprogramms 2007. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Grundsätzlich sei auch darauf verwiesen, dass die Anwendung eines kon-

ventionellen Systems Zentraler Orte in der Raumordnung bei Siedlungs- und Zentrenstrukturen, wie sie den vorliegenden „Ordnungsraum" prägen, ein Problem ist, weil das für atypische Räume ursprünglich nicht gedachte System der Zentralen Orte ständig mit den in atypischen Räumen wirkenden Markt- und Standortbedingungen in Konflikt gerät. Hinzu kommt, dass das System Zentraler Orte infolge geringer Dichte, Aussageschärfe und Verbindlichkeit der hierzu entwickelten raumordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder häufig nicht auf die Bauleitplanung der Gemeinden durchgreifen kann.

9.2 **Zum Beeinträchtigungsverbot**

Das Beeinträchtigungsverbot verlangt die Prüfung, ob die Größenordnung der Verkaufsfläche so bemessen ist, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und die Funktionsfähigkeit der berührten Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt, wenn in den von dem Vorhaben berührten Kommunen bei zentrenrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von nicht mehr als 10 % zu erwarten ist. Für das oben genannte Vorhaben geht die Stadt Schortens davon aus, dass die Auswirkungen auf den Bereich um 20 bis 35 km vom Marktstandort ausstrahlen. Das GMA Gutachten legt für den Elektrofachmarkt eine Gesamtumsatzleistung von 22,7 Mio. € zu Grunde. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von 7.600 € / m² Verkaufsfläche. Auf Basis dieser Vorgaben errechnet der Gutachter folgende Umverteilungseffekte

Umverteilungseffekte im Untersuchungsraum :

Umverteilungseffekte im Untersuchungsraum

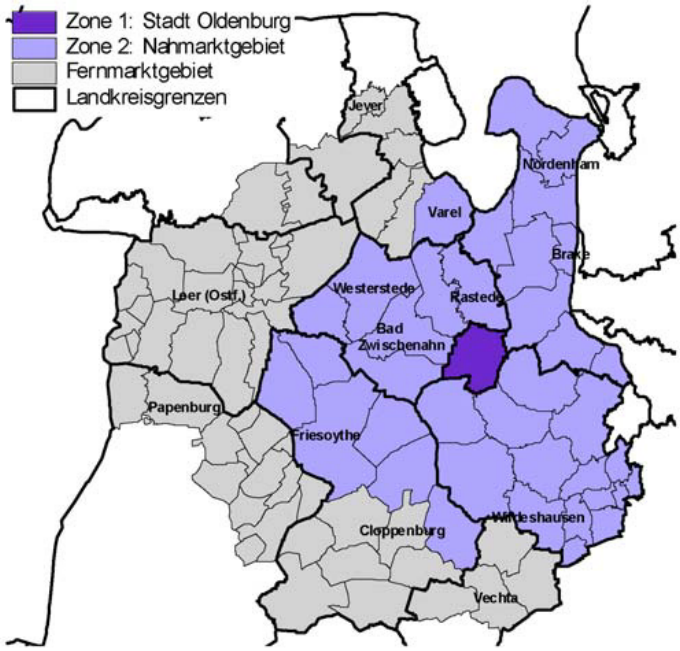
Kommune	Gesamtumsatz der Anbieter	Umverteilungseffekt in Mio €	Umverteilungseffekt in %
Schortens	2,2 – 3 Mio. €	0,0-0,5 Mio €	16,7 %
Friedeburg	1-2 Mio. €	0,0-0,5 Mio. €	25 %
Jever	7-8 Mio. €	1-2 Mio. €	25 %
Sande	1-2 Mio. €	0,0-0,5 Mio. €	25 %
Varel	13-14 Mio. €	1,5-2 Mio. €	14,3 %
Wiesmoor	6-7 Mio. €	0,5-1 Mio. €	14,3 %
Wilhelmshaven	40 Mio. €	6-7 Mio. €	17,5 %
Wittmund	8-9 Mio. €	0,5-1 Mio. €	11,1 %
Zetel	2-2,5 Mio. €	0,0-0,5 Mio. €	20 %

Quelle: GMA Gutachten, S. 27

Die dargestellten Umsatzumverteilungseffekte entsprechen einer durchschnittlichen Verdrängungswirkung von 17,5 % gegenüber der bestehenden Anbieter im Untersuchungsraum. Besonders betroffen sind Jever, Friedeburg und Sande mit einem Umsatzumverteilungseffekt von je 25 %. Damit sind nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf alle Stadt- und Ortskerne im Einzugsgebiet zu erwarten. Die vorangegangene Übersicht über die Umsatzumverteilungseffekte verdeutlicht, dass es sogar trotz Berücksichtigung einer Neuansiedlung in Jever mit ca.

1.800 m² Verkaufsfläche sowie einer Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Marktes in Wilhelmshaven auf ca. 3.000 m² Verkaufsfläche zu den gezeigten erheblichen Auswirkungen kommt. Statt die Leistungsfähigkeit im Oberzentrum Wilhelmshaven und den Mittelzentren Jever und Varel zu erhalten und zu verbessern, kommt es zu gravierenden Verdrängungswirkungen. Das oben genannte Vorhaben führt somit zu einer Umkehr der landesplanerischen Ziele.
In diesem Zusammenhang möchten wir auf den in der Begründung zur FNP-Änderung auf Seite 10 thematisierten Kaufkraftabfluss nach Oldenburg eingehen. Hier heißt es: „In der bisherigen Situation wird nicht ausreichend beachtet, dass derzeit im ‚Kaufkraftsegment' Unterhaltungselektronik und sonstige Elektrogeräte Kunden in das 50 km entfernte Oldenburg ‚abwandern'. Nach Berechnungen des Gutachters GMA handelt es sich um einen Kaufkraftabfluss von 40-60 Mio. Euro.“
Aus unserer Sicht sind diese Werte deutlich zu hoch angesetzt. Die nachfolgenden Abbildungen aus den aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzepten Oldenburg und Wilhelmshaven verdeutlichen, dass sich die Kaufkraftströme aus der Region nur in geringem Maße auf Oldenburg ausrichten. Die Stadt Schortens befindet sich lediglich im Fernmarktgebiet der Stadt Oldenburg. Dagegen besteht eine starke Kaufkraftbindung an die Stadt Wilhelmshaven, in deren Naheinzugsgebiet die Stadt Schortens liegt. Dem Gutachter kann dieser Sachverhalt nicht bekannt gewesen sein, so dass eine falsche Annahme zugrunde gelegt wurde. Wir gehen davon aus, dass die Umsatzumverteilungseffekte auf die umliegenden Städte und Gemeinden unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts noch wesentlich höher ausfallen.

Marktgebiet Oldenburg



Quelle: CIMA GmbH 2007

Marktgebiet Wilhelmshaven

Quelle: CIMA GmbH 2007

Aufgrund dieser extrem hohen Verdrängungswirkung ist das Beeinträchtigungsverbot nicht erfüllt.

Abwägungsvorschlag
An dem „Marktgebiet“ Wilhelmshaven orientieren sich nach einer Befragung der CIMA zufolge für den Kauf von Elektro- und Unterhaltungselektronikartikeln knapp 1/3 der Befragten nach Wilhelmshaven, 18 % nach Varel (überwiegend die Vareler selbst) und etwas über 10 % nach Oldenburg. Das mag nicht sehr signifikant erscheinen, lässt jedoch Rückschlüsse über die tatsächliche Kaufkraftabwanderung nicht zu. Üblicherweise ist davon auszugehen, dass die tatsächlich hiermit verbundene Kaufkraftabwanderung deutlich höher liegt, da der Wert der gekauften Waren mit der Entfernung des Einkaufsweges zunimmt. Außerdem erbrachte die Befragung der CIMA, dass der Trend der Abwanderung insbesondere von der Innenstadt Wilhelmshavens zunimmt (zunehmender Verlust der Zentralität). Die befragten Wilhelmshavener bezeichnen Oldenburg zu 2/3 als wichtigsten Einkaufsort neben ihrer eigenen Stadt. Da durch diverse Vorhaben in der Stadt Oldenburg (insbesondere Eröffnung von IKEA im November 2007) sich der Negativtrend von Wilhelmshaven noch verstärken könnte, ist großer Wert auf die Ansiedlung von Betrieben mit markanter Magnetwirkung zu legen. Die in der Region gehaltene Kaufkraft kommt daher auch der gesamten Region zugute.

9.3 **Zum Integrationsgebot**

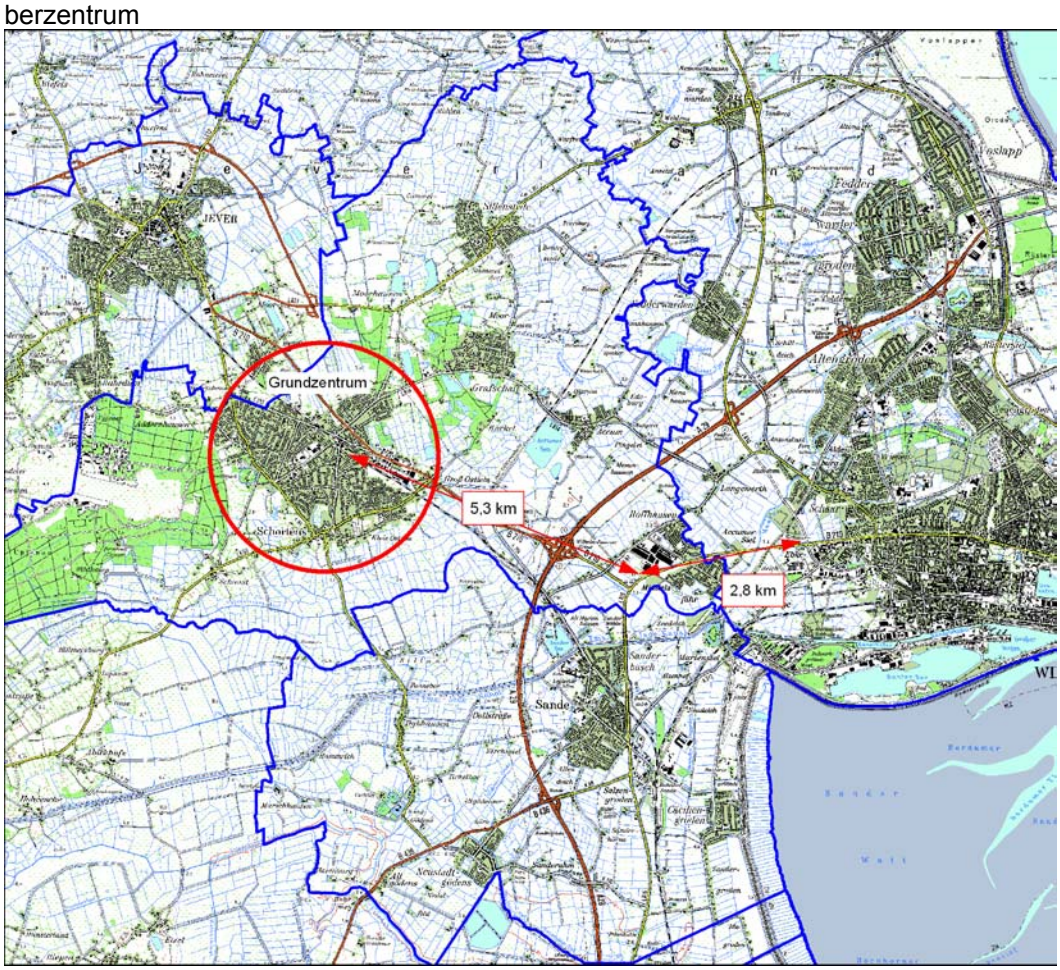
Die Landesplanung gibt vor, dass die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind und in das ÖPNV Netz einzubinden sind. (LROP 2002 Teil II – C1.6 03 Satz 4 und 5) Auf der beiliegenden Karte ist klar zu erkennen, dass das oben genannte Vorhaben städtebaulich nicht integriert ist. Der Planstandort ist deutlich von der Kernstadt Schortens abgesetzt und lediglich für den Individualverkehr gut erreichbar.
Für Standorte dieser Art trifft das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen folgende Aussage: „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig. (LROP 2002 Teil II – C 1.6 03 Satz 9 und 10) Großflächige Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind an derartigen städtebaulich nicht integrierten Standorten zu vermeiden.
Die Oldenburgische IHK stellt fest, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland keine Einzelhandelsachse Wilhelmshaven-Schortens dargestellt ist. Die Stärkung und der Ausbau einer sogenannten Einzelhandelsachse ist kein erklärtes Ziel in der Region.
In diesem Zusammenhang möchten wir daraufhin weisen, dass die Stadt Wilhelmshaven ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt hat, in dem zentrale Versorgungsbereiche definiert wurden. In den festgelegten Versorgungsbereichen soll der Einzelhandel schwerpunktmäßig entwickelt und gestärkt werden. Auch hier wurde keine Einzelhandelsachse Wilhelmshaven- Schortens im Rahmen der Konzepterstellung (berücksichtigt).
Eine Ansiedlung von innenstadtrelevanten Einzelhandel am Planstandort ist aus diesem Grund nicht zu befürworten und auszuschließen.
Die Vorgaben der Landesplanung zum Integrationsgebot sind nicht erfüllt.

Abwägungsvorschlag

Der Standort befindet sich 5,3 km von der Innenstadt Schortens, aber nur 2,8 km vom Einzelhandelsschwerpunkt Peterstraße/Güterstraße/B 210 des Oberzentrums Wilhelmshaven entfernt. Außerdem stellt die zwischen Roffhausen und dem Mittelzentrum Schortens-Heidmühle gelegene BAB 29 eine Barriere und der parallel verlaufende Landschaftsraum eine mehrere Kilometer breite Zäsur zwischen den Siedlungsräumen dar. Der Standort kann funktional dem Oberzentrum zugeordnet werden. Die bandförmige Einzelhandelsstruktur, beginnend am Einmündungsbereich Peterstraße/B 210 befindet sich an der Haupteinfallstraße nach Wilhelmshaven, zieht zum einen Kunden auf den Weg in die Innenstadt an, bietet aber zum anderen einen Anziehungspunkt, der Kunden über das Subzentrum auch in die Innenstadt leitet. Die Entscheidung zugunsten einer Ansiedlung des Media-Marktes in der Nähe des Sub-Zentrums ist gleichzeitig auch eine Entscheidung zum

Verbleib von Kaufkraft in der Region.
Im Subzentrum Peterstraße/B 210 selbst haben sich auch mit Unterstützung der Stadt Wilhelmshaven Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt (KIK, Bening Expert, Sagenhaft). Diese werden durch Einzelhandelsmagneten wie Hornbach, ATU, ALDI, LIDL, Schlecker, Praktiker, Hammer, McGarden o. a. ergänzt. Es findet sich hier eine Angebotspalette, die es mit der Innenstadt Wilhelmshavens aufnehmen kann.

Abb.: Vergleich der räumlichen Bezüge des Standortes zum Grundzentrum und zum Oberzentrum

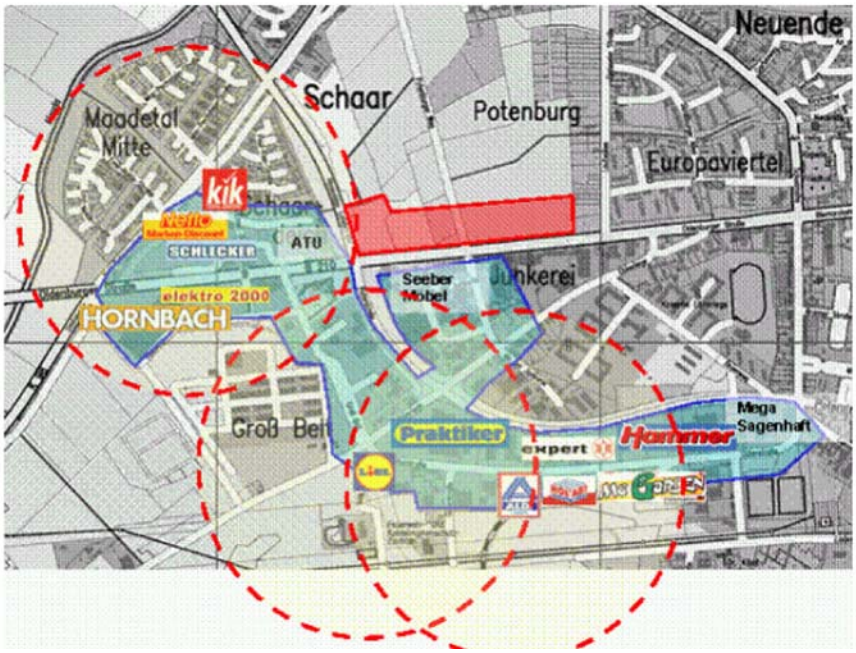


Obwohl es kein regionalplanerisches Ziel war und ist, entlang der Peterstraße eine Einzelhandelsachse zu entwickeln, hat sich diese dennoch im Laufe der Zeit entwickelt. Während das Oberzentrum insgesamt davon profitiert, wird doch Kaufkraft auf den Weg in die Wilhelmshavener Innenstadt abgezogen. Zwar wurde im Einzelhandels-Entwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (CIMA 2007) städtebaulich nachvollziehbare Vorgaben für die Ansiedlung weiterer Einzelhandels-Einrichtungen im Stadtgebiet formuliert, wobei es jedoch einer Verbindlichkeit zur Umsetzung dieser Ziele ermangelt. Außerdem fällt ins Auge, dass der Betrieb „Marktkauf“ als Fachmarktzentrum deklariert wird. Bei diesem Betrieb handelt es sich um ein SB-Warenhaus, dessen Angebot an Zentrenrelevanz

kaum zu überbieten ist. Dieses gilt in Jever ebenfalls für den Famila Markt und den Telepoint Elektro-Fachmarkt.

Abb.: „Einzelhandelsachse Peterstraße/ Güterstraße/ B 210“

Abb.91: Bewertung der Entwicklungsfläche 9



Quelle CIMA Gutachten Wilhelmshaven 2007

9.4 **Zum Ordnungsraum:**

Bezüglich der raumordnerischen Betrachtung möchten wir auf den in den Planungsunterlagen vielfach angesprochenen „Ordnungsraum“ näher eingehen. Der Argumentation wurden die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu Grunde gelegt. Unbestritten ist die besondere Rolle der Stadt Schortens im Ordnungsraum aufgrund der kreisweit bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Kreisvolksschule und -musikschule und regionales Umweltzentrum. Dennoch ist es oberstes Ziel der Landesplanung, ein „ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz zentraler Orte zu schaffen.“ (Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung § 2 Absatz 6 Satz 2 und 3, Juli 2007) Dies gilt auch innerhalb eines Ordnungsraumes. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen trifft folgende Aussage: „In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erhalten und verbessern.“ (LROP 2002 Teil II – C1.4 01 Satz 1) Zentrale Orte höherer Stufe, wie das Oberzentrum Wilhelmshaven und das Mittelzentrum Jever, haben zugleich auch die Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte zu erfüllen, wie z. B. der Stadt Schortens, die sich räumlich zwischen dem Mittel- und Oberzentrum befindet. Die stärkere Bindung an die Stadt Wilhelmshaven entspricht der Zielsetzung des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. Im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten der GMA wird angeführt, dass speziell die Ansiedlungen und Erweiterungsmaßnah-

men großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Jever und Wilhelmshaven die gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen (S. 4).

Abwägungsvorschlag
Die Inhalte des Landesraumordnungsprogramms zum Ordnungsraum werden korrekt wiedergegeben. Wie an anderer Stelle auch schon ausgeführt, wird die Zuordnung des Standortes anders eingeschätzt. Dieser wird funktional eher dem Oberzentrum als dem Grundzentrum Heidmühle zugeordnet.

9.5 **Zusammenfassung**
Insofern widerspricht das Vorhaben den Zielsetzungen für den Ordnungsraum. Aufgrund des hohen Planumsatzes und des weit reichenden Einzugsgebiet entspricht das Vorhaben nicht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Schortens. Es kommt zu gravierenden Verdrängungswirkungen, die sich nicht nur unwesentlich auf die Funktionsfähigkeit berührter Stadt- und Ortskerne auswirken werden. Der Planstandort ist nicht städtebaulich integriert. Im Ergebnis lehnt die Oldenburgische IHK das oben genannte Vorhaben aus raumordnerischer und städtebaulich-funktionaler Sicht ab.

Abwägungsvorschlag
Grundsätzlich wäre der optimale Standort für den Elektrofachmarkt die Innenstadt von Wilhelmshaven. Da hier jedoch auf der einen Seite kein geeigneter Standort zur Verfügung stand und zum anderen die Rahmenbedingungen der Innenstadt keine ausreichend zufriedenstellenden Voraussetzungen der Erreichbarkeit für Kunden darstellt, ist die Ansiedlung des Media-Marktes nur an verkehrlich optimal erreichbaren Standorten tragfähig. Da sich der gewählte Standort in der Nähe eines dominanten oberzentralen Fachmarkt-Standortes befindet, kann zudem von einer bedingt integrierten Lage gesprochen werden. Andere geeignete Standorte im Dunstkreis des Oberzentrums können nicht ausgemacht werden. Eine Ablehnung des Standortes dürfte die Ansiedlung von Media-Markt in der Region bis auf weiteres ausschließen. Hierdurch wird der Gegenpol zum konkurrierenden Oberzentrum Oldenburg gerade vor dem Hintergrund der bevorstehenden IKEA-Ansiedelung geschwächt.

9.6 **Zur interkommunalen Abstimmung:**
Die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts wurde bereits im Moderationsverfahren abgelehnt. Die Ablehnung eines solchen Abstimmungsprozesses mit der Begründung, dass die „Erfolgsaussichten für zu gering gehalten" werden (Begründung zum B-Plan, S. 4) ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Die Änderungsverordnung zur Novellierung des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen thematisiert die Notwendigkeit einer interkommunalen Abstimmung. „Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotentiale ihre Pla-

nungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen." (Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Teil II – 2.1 03) Ebenso werden regionale Abstimmungsprozesse durch das Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland gestärkt: „Der im Bereich der Strukturkonferenz Ost- Friesland und Papenburg initiierte informelle Abstimmungsprozess bei regionalbedeutsamen Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten soll gemäß den vereinbarten Verfahren und Kriterien fortgeführt und mit den (Nachbar-) Kommunen angemessen weiterentwickelt werden." (Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland 2003 – D1.6 03 Maßstab 1: 150.000)
Die Oldenburgische IHK befürwortet das in der Interkommunalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland vereinbarte Moderationsverfahren mit dem Ziel, die Siedlungsstrukturen zentrenorientiert zu stärken und zu entwickeln. Dies ist nicht zuletzt auch städtebaulich ein wesentlicher Aufenthaltsgrund für viele Touristen.

Die Oldenburgische IHK hält es angesichts der dargestellten weitreichenden Auswirkungen des Planvorhabens für zwingend erforderlich, dass das Vorhaben fachaufsichtlich durch die Regierungsvertretung Oldenburg begleitet wird.

Abwägungsvorschlag
Das Moderationsverfahren wurde mit Schreiben des Landkreises Friesland vom 14.06.2007 abgeschlossen, weil die Möglichkeiten des Moderationsverfahrens als ausgeschöpft betrachtet werden und eine weitere Runde als nicht weiterführend angesehen wird.
Grundsätzlich ist ein abgestimmtes Vorgehen aller Gemeinden im Marktgebiet mit dem Ziel der Steuerung von Einzelhandels-Großprojekten zu begrüßen. In der Vergangenheit ist es jedoch nicht immer gelungen, alle betroffenen Gemeinden zu kooperativem Vorgehen zu bewegen. Dieses mag darauf zurückzuführen sein, dass abgestimmte Ziele für die Einzelhandelsentwicklung der Gesamtregion nicht vorliegen und die Zentren eigene Zielkonzepte entwickelt haben. Im vorliegenden Fall dürfte die Region jedoch trotz berechtigter Kritik am konkreten Standort insgesamt profitieren, da die Kunden stark nachgefragte Anbieter wie Media-Markt in der Region vorfinden und auf längere Fahrten nach Oldenburg und Bremen verzichten könnten. Damit verbleibt nicht nur die Kaufkraft für das Segment Elektro- und Unterhaltungselektronikartikel in der Region, sondern auch parallel abgezogene Kaufkraft. Wenn schon der längere Weg in die benachbarten, deutlich attraktiveren Oberzentren Oldenburg und Bremen in Kauf genommen wird, werden auch die vorhandenen Angebote genutzt.

10 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 27.09.2007)

Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde

10.1 Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Werksgelände des ehemaligen Industriebetriebes der Fa. AEG Olympia, das derzeit als Gewerbestandort genutzt wird. Auf Grund der industriellen Vornutzung des Areals ist

grundsätzlich das Potenzial für Boden und Grundwasserverunreinigungen gegeben. In einer Untersuchung von Dezember 1995, die von der Deller TCN Grundstücks-KG in Auftrag gegeben wurde, wird dem Teil des Werksgeländes mit der ehem. Montagehalle Geb. 26, der an das Bebauungsplangebiet angrenzt, nur ein geringes, unter Wertung der Standortverhältnisse nicht relevantes Kontaminationspotenzial bemessen.

Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz

10.2 Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich gegenüber dem Einmündungsbereich der Orbisstraße in die K 97 Wohnbebauung. Diese Wohnhäuser werden künftig durch die ebenfalls hier entstehende Erschließung des JadeWeserPark nach vorliegenden Lärmgutachten erheblich durch Verkehrslärm belastet, so dass lärmmindernde Maßnahmen vorgesehen sind. Wenn nennenswerte Anteile des Quell- und Zielverkehrs zum Elektrofachmarkt ebenfalls über die K 97 verlaufen werden, könnte dies zu einer weiteren Zunahme der Lärmimmission für die Wohnhäuser führen und ggf. weitergehende lärmmindernde Maßnahmen als bislang vorgesehen erfordern. Daher wird vorgeschlagen zu untersuchen, ob eine relevante Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Ziel- und Quellverkehre des Elektrofachmarktes für die Wohngebäude vorliegt und in wieweit dies für den Immissionsschutz von Belang ist.

Abwägungsvorschlag
Ziel- und Quellverkehre zum und vom Sondergebiet auf der K 97 werden zwischen der Zuwegung von der K 97 zum Sondergebiet, die sich in rd. 250 m von der genannten Wohnbebauung entfernt befindet, erwartet. Verkehre von dieser Zuwegung in Richtung der genannten Wohnbebauung weiter östlich an der Orbisstraße werden in nennenswerter Form nicht erwartet. Insoweit sind weitergehende lärmmindernde Maßnahmen wegen der Verkehre zum Sondergebiet nicht erforderlich.

Fachbereich Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde

10.3 Gegen die Ausweisung des Sondergebietes “Elektrofachmarkt” bestehen von hier keine Bedenken, wohl aber aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße 97 gegen die vorgesehene Erschließung. Die geplante private Erschließungsstraße, die von der K 97 abzweigen soll, befindet sich an freier Strecke (Kurvenbereich) der Kreisstraße; nach den Vorschriften des NStrG sind Zuwegungen außerhalb einer Ortsdurchfahrt grundsätzlich nicht zulässig. Im Zuge des Neubaues der K 97 für die Erschließung des BP Nr. 78 wurden Zuwegungen hergestellt; die seinerzeit geschlossenen Vereinbarung weist eine Planstraße aus, die direkt an das jetzt vorgestellte Gebiet "Elektrofachmarkt" anschließt. Darüber hinaus wird auf die Planungen für die Erschließung des Interkommunalen Gewerbegebietes “JadeWeserPark” hingewiesen, durch dessen Realisierung das Verkehrsaufkommen auf der K 97 stark ansteigen wird, so dass zusätzliche

Anbindungen an die K 97 der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße sind. Die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, ist mit dem Fachbereich Straßenverkehr abgestimmt; es wird sich von hier den dort getätigten Aussagen vollinhaltlich angeschlossen.

Abwägungsvorschlag
Die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Sondergebiet sollen über die bereits im B-Plan Nr. 78 festgesetzte Verkehrsfläche, für die bereits eine Zuwegung von der K 97 hergestellt wurde, erfolgen.

Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde

10.4 **LROP**

Das LROP in seiner derzeit gültigen Fassung formuliert die in der Anlage beigefügten Ziele für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel. Der Änderungsentwurf für die Verordnung über das LROP sieht gleichfalls diese Rahmenbedingungen vor (vgl. Anlage). Das LROP formuliert, dass neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel nach Lage, Sortiment und Umfang den zentralen Orten zuzuordnen sind. Für die Standortgemeinde Stadt Schortens wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland die Funktion eines Grundzentrums festgelegt. Das Plangebiet im Ortsteil Roffhausen ist nicht dem grundzentralen Bereich Schortens-Heidmühle zuzuordnen. Es besteht auch kein räumlicher Zusammenhang. Grundsätzlich entspricht das dargestellte Vorhaben nicht den Versorgungsstrukturen eines Grundzentrums. Die Bevölkerungsgröße der Stadt Schortens geht jedoch über die üblichen Strukturen eines Grundzentrums hinaus. Daher ist die zentralörtliche Versorgungsfunktion hier sicherlich differenziert zu betrachten. Das Kriterium des Ordnungsraums wird durch die Stadt Schortens als bedeutsam hervorgehoben. Diese Funktionszuordnung wird durch das neue LROP aufgehoben. Dennoch wird dem Raum auch aus Sicht der Regionalplanung eine besondere funktionale Bedeutung, insbesondere für die gewerbliche Entwicklung beigemessen (s.u.). Darüber hinaus formuliert das LROP, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich (auch ÖPNV) gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dann darf der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente jedoch max. 10% der Verkaufsfläche, maximal 800m² betragen. Grundsätzlich wird im Elektrobereich die sog. Weiße Ware als nicht innenstadtrelevant beurteilt. Der geplante Elektro-Markt wird jedoch auch einen hohen Anteil zentrenrelevanter Sortimente aufweisen. Die Differenzierung bzgl. innenstadtrelevanter Sortimente ist vorliegender Bauleitplanung nicht zu entnehmen. Hier besteht weiterer Klärungsbedarf. Bezüglich der städtebaulichen Integration ist auszuführen, dass der Standort zwar in einem beplanten Bereich liegt, dies jedoch auf die Realisierung von Gewerbe- und (Ortsteil-) Wohnbebauung ausgerichtet ist. Ein städtebaulicher Zusammenhang mit entsprechenden Versorgungsstrukturen, ggf. und einer entsprechenden Mantelbevölkerung besteht nicht. Eine

ÖPNV-Anbindung besteht vornehmlich nur zu den Zeiten der Schülerbeförderung, so dass hier keine umfassende Anbindung besteht.

Abwägungsvorschlag
Der Einschätzung des Landkreises Friesland, dass der Raum, in dem sich der Standort befindet, eine besondere funktionale Bedeutung hat, kann nur beigepflichtet werden. Obwohl die Funktionszuordnung „Ordnungsraum" durch das neue LROP aufgehoben werden soll, bleibt festzuhalten, dass der Standort einen besonderen Verflechtungszusammenhang mit den benachbarten Strukturen des Oberzentrums Wilhelmshaven aufweist. Hierzu zählt ein funktionaler Bezug zum Fachmarktzentrum Peterstraße/B 210, in dem in besonderem Maß auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Ein örtlicher Bezug zu einer entsprechenden Mantelbevölkerung besteht tatsächlich kaum, weil das Vorhaben auf einen Einzugsbereich von über 200.000 Einwohnern ausgerichtet ist, die sich aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Marktbereich auf ein relativ großes Gebiet von mehreren hundert km² verteilen. Naturgemäß ist eine ÖPNV-Anbindung auf den gesamten Einzugsbereich bezogen so unattraktiv, dass sämtliche im Bezugsraum vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtungen auf die fast ausschließliche Erreichbarkeit mit dem Pkw ausgelegt sind. Dieses gilt grundsätzlich auch für das Fachmarktzentrum Peterstraße/B 210.

10.5 **Regionales Raumordnungsprogramm und Landesraumordnungsprogramm**
Das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Friesland 2003 legt weitestgehend die Formulierungen des LROP zum großflächigen Einzelhandel zu Grunde, so dass hier entsprechende Rahmenbedingungen gelten.
Weiter formuliert das RROP für den Bereich des Technologie Centrums Nordwest folgende Entwicklungsziele:
D 1.4 01
Der Bereich Roffhausen/ B210 an der Stadtgrenze zwischen Schortens und Wilhelmshaven stellt aufgrund seiner zentralen Lage in Friesland, seiner günstigen verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Landkreis Wittmund und zur Stadt Wilhelmshaven einen bedeutenden Knotenpunkt dar. Er bietet traditionell einen attraktiven Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Während hier die ggf. interkommunale Gewerbeentwicklung uneingeschränkt gefördert werden sollte, entstehen bei Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels häufig raumordnerische Konflikte. Die Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion der Zentralen Orte in Schortens, Sande und Wilhelmshaven und damit der vorhandenen wohnortnahen Versorgungsstrukturen darf durch dortige Einzelhandelsentwicklungen nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung sollten für diesen Verflechtungsbereich Entwicklungsziele und Verträglichkeitskriterien festgelegt werden, um eine zukunftsgerichtete raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Entwicklung zu ermöglichen (vgl. Kap. 1.6). Diese sollten dann im Rahmen der Bauleitplanung durch die Gemeinde umgesetzt werden. Bezüglich der Eignung für gewerbliche Entwicklung wird auf die Standortuntersuchung zum interkommunalen Gewerbegebiet verwiesen (vgl. Kap. 3.1)

D 1.6
Da verkehrsorientierte, aber räumlich und funktional nicht-integriert gelegene Einzelhandelgroßbetriebe auf der “grünen Wiese“ aber einen deutlichen Versorgungsbeitrag erfüllen und eine Attraktivität für den Verbraucher besitzen, müssen diese Betriebsformen mit in planerisches Handeln einbezogen werden. Aufgabe der Stadt- und Regionalplanung muss es sein, eine Steuerung der Ansiedlung großflächiger Betriebe auf der Basis informeller Konzepte zu vollziehen, mit dem Ziel, eine städtebauliche und funktionale Integration zum Schutz der innerstädtischen Zentrenstruktur zu ermöglichen.
Im Rahmen der Erstellung des RROP und auch aus vorherigen Anfragen hat der Landkreis zusammen mit der Stadt Schortens immer die gemeinsame Zielsetzung formuliert, dass der Bereich des „T“ und Umgebung als Schwerpunkt für die Ansiedlung von Arbeitsstätten im Bereich der gewerblichen Entwicklung zu definieren ist. Auch in den bisherigen Gutachten etc. wurde hier immer der Schwerpunkt auf einer regional bedeutsamen gewerbe- und Industrieentwicklung gesehen. Die nun anstehende Ansiedlung eines Elektrofachmarktes verlässt diese Konzeption grundlegend, insbesondere da sich hier ein Ankerbetrieb ansiedelt, der üblicherweise in Verbindung mit weiteren Einzelhandelszentren- und – fachmärkten entsteht. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben und damit die Entstehung eines städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelszentrum wird aus raumordnerischer Sicht als unverträglich bezüglich der regionalen und überregionalen Zielsetzungen für diesen Knotenpunkt angesehen. Dies müßte planungsrechtlich und städtebaulich nachdrücklich verhindert werden (s.u.). Auch darf die weitere gewerbliche und industrielle Entwicklung des Raumes nicht durch die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort beeinträchtigt werden.

Abwägungsvorschlag
Das der Bereich des „T“ (B 210/L 815) und Umgebung zukünftig ganz überwiegend für die Ansiedlung gewerblicher Arbeitsplätze zur Verfügung stehen soll, wird durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt. Die Stadt Schortens erkennt sich nach wie vor zu dieser regionalplanerischen Zielsetzung. Insoweit soll die Ansiedlung von Media Markt nicht dazu führen, dass sich auf den benachbarten, für die Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorgesehenen Flächen weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Aus diesem Grund wird ein Teil des TCN (Halle 26) mit in den Bebauungsplan-Geltungsbereich einbezogen und in diesem Bereich mindestens der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Zum Bebauungsplan Nr. 78 wird eine Satzung erlassen, die ebenfalls die Zulässigkeit von Einzelhandels-Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt. Es wird darüber hinaus überlegt, im Umfeld des Media-Markt Standortes jegliche Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, allerdings mit Ausnahme kleinerer Verkaufseinrichtungen, die sich einem Produktionsbetrieb unterordnen. Damit bleibt es bei dem Einzelstandort Elektrofachmarkt – vom funktionalen Zusammenhang mit dem Fachmarktzentrum Peterstraße/B 210 einmal abgesehen.

10.6 Kaufkraftabflüsse bzw. –umverteilungen

Das dargestellte Planungsvorhaben stellt kein grundzentrentypisches Angebot bzgl. der Sortiment dar. Folglich ist zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach Umfang *(=räumliche Ausdehnung in Form der VKF)* und Zweckbestimmung *(= jeweiliges geplantes Warensortiment)* der zentralörtlichen Gliederung und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht. Das durch die Stadt Schortens beauftrage Gutachten der GMA formuliert unterschiedliche Kaufkraftabflüsse für die benachbarten Zentralen Orte und ihre Versorgungsbereiche. Diese bewegen sich teilweise deutlich über dem Schwellenwert von 10%, der eine raumordnerische Unverträglichkeit (ab 10% wird eine Verdrängungswirkung als gewichtig angenommen) vermuten läßt. Die GMA gibt nur sehr vage Spannen an, die je nach Ausgestaltung jedoch auch zu relevanten Auswirkungen (5-25%, für WHV 15- 17%???) führen können. Besonderes Augenmerk muss hier auf die Mittelzentren Jever und Varel sowie die Versorgungsstrukturen des Oberzentrums Wilhelmshaven gelegt werden. Hier sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu befürchten sind. Dies entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Dem gegenüber formuliert das GMA-Gutachten Kaufkraftabflüsse im Bereich Elektro zu den vorhandenen Anbietern in Oldenburg in einer Größenordnung von 40-60 Mio. Euro, die in der Region gehalten werden sollen.

Abwägungsvorschlag

Die Kaufkraftumverteilung im Angebotssektor beträgt in dem von den beiden Gutachtern GMA und BBE ähnlich definierten Einzugsbereich 15 % unter Zugrundelegung einer „Kaufkraftrückgewinnung" aus Oldenburg in der Größe von rund 10 Mio. EURO. Nach Angaben der GMA soll jetzt die Umverteilung zwischen 5 bis 25 % liegen. Genauere Angaben lassen sich derzeit nicht machen. Ob nach aufwendigeren Berechnungen genauere Angaben geliefert werden können wird angezweifelt. Bei der Betrachtung darf nicht unerwähnt bleiben, dass die neuen nicht oder nur bedingt integrierten Fachmärkte Telepoint und Expert Bening bereits eingerechnet wurden. Somit können sich zukünftig auch starke Konkurrenzen zwischen den peripher gelegenen Fachmärkten entwickeln, die mittelfristig zum Rückzug von Anbietern in externen Lagen zugunsten Erstarken der Innenstädte führen können. Im GMA-Gutachten heißt es hierzu: „Auch Auswirkungen der Angebotsveränderungen auf das zentralörtliche System können nicht pauschal beurteilt werden. Hier ist die Betrachtung des Gesamtstandortes (möglicher Verlust an Zentralität) von den Folgen hinsichtlich der Ausstattung mit einer Angebotsform zu trennen. So kann bei einer Verschärfung des Wettbewerbs in einem Sortimentsbereich ein Anbieter aus dem Wettbewerb ausscheiden, ohne dass daraus gravierende Folgen für das zentralörtliche System resultieren. Im Extremfall kann beim Ausscheiden eines von zwei Anbietern an einem zentralörtlichen Standort die Versorgung der Bevölkerung am Standort in der jeweiligen Branche voll garantiert bleiben. Bei den zentralen Orten höherer Stufe konnten im Rahmen einer Langzeitstudie (H. J. Birk, S. Holl, P. Voges: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe; Birk-Häuser-Verlag Basel-Boston-Bern 1998) darüber hinaus

selbst bei gravierenden Wettbewerbswirkungen in einer Branche nur geringe Einbußen hinsichtlich der Gesamtstellung des Standortes festgehalten werden. Aus diesem Grund ist insbesondere die Ansiedlung von Mehrbranchen-Unternehmen oder Einkaufszentren deutlich kritischer zu beurteilen als die von Betrieben mit klar umrissenem Sortiment. Auch am Planstandort soll das Vorhaben mit klar abgegrenzten Sortimenten außerhalb der periodischen Bedarfsdeckung realisiert werden."

10.7 **Moderationsverfahren gem. Einzelhandelsvereinbarung Ost-Friesland**
Das Moderationsverfahren hat ein mehrheitlich negatives Ergebnis formuliert, vgl. beigefügtes Protokoll. Die Regionalplanung des Landkreises Friesland muss dieses in ihre raumordnerische Bewertung mit einbeziehen. Im Rahmen des Moderationverfahrens wurden insbesondere nachteilige Auswirkungen durch entsprechende Kaufkraftabflüsse auf die Versorgungsstrukturen in den bestehenden Zentralen Orten und die Verletzung des Kongruenzgebotes dargestellt. Die geäußerten Bedenken können in weiten (Teilen ?) durch die untere Landesplanungsbehörde geteilt werden.

Abwägungsvorschlag
vgl. 9.6 zum Kongruenzgebot und zum Moderationsverfahren

10.8 Auswirkungen auf den JadeWeserPark
Das gemeinsame Zukunftsprojekt "Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet JadeWeserPark" in der Region Friesland – Wittmund liegt in der Nachbarschaft des geplanten Mediamarktes. Hier sind gleichfalls mögliche Auswirkungen abzuprüfen. Auswirkungen sind insbesondere in den Bereichen Verkehr und Immissionsschutz zu beleuchten. Der JadeWeserPark und der geplante Elektrofachmarkt sollen über die gleiche Haupterschließung (K 97) erschlossen werden. Für den JadeWeserPark wurde 2006 ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, dass bei einer Vollauslastung (ohne Entwicklungsfläche) ein Verkehrsaufkommen von ca. 11.500 Fahrzeugen prognostiziert. Das Gutachten liegt der Stadt Schortens vor. Bei diesen Berechnungen und Prognosen wurde gemäß den bisherigen Zielsetzungen vorrangig gewerblicher Verkehr berücksichtigt. Verkehr auf Grund von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist auf Grund seiner deutlich höheren Frequenz als gleichwohl stärkere Belastung zu werten. Des weiteren wurde prognostiziert, dass für den Knoten B 210/ K97 bzgl. der angestrebten Verkehrsmengen nur begrenzt Reserven bestehen und ggf. für die letzten Bauabschnitte Änderungen der Lichtsignalanlage notwendig wären. Hierzu wird gleichfalls auf die Stellungnahmen des Nds. Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr – Aurich sowie des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Friesland verwiesen, die hierzu Bedenken äußern. Gleichfalls führt die Begründung aus, dass auf Grund des Verkehrslärms immissionsschutzrechtliche Aspekte und ggf. Einschränkungen zu berücksichtigen sind. Auch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Friesland weißt hierauf hin. Zusammenfassend muss (gutachterlich) geprüft werden, ob sich hier durch die veränderten Verkehre (und Immissionen) durch die Realisierung des Mediamarktes für den JadeWeserPark Einschränkungen und ggf. Genehmigungshindernisse für die

weiteren Bauabschnitte ergeben. Diese sind nachdrücklich zu vermeiden. Es sollte der Zweckverband JadeWeserPark Friesland – Wittmund gleichfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens um eine Stellungnahme der Verbandsversammlung gebeten werden. Der Zweckverband JadeWeserPark wird das Thema auf seiner Sitzung am 01. Oktober 2007 behandeln. Bezüglich der Vermarktung und Außenwirkung wurde von Seiten der Gutachter und des Region immer wieder die Gesamtwirkung des Areals betont. Eine nun entstehende Einzelhandelsentwicklung in der angestrebten Form wurde von den Gutachtern als nicht begünstigend angesehen.

Abwägungsvorschlag
Vor dem Hintergrund der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Jade-Weser-Park (JWP) wurde im Juno 2006 eine Verkehrsuntersuchung vom Zweckverband JWP in Auftrag gegeben (Ing.-Büro Dr. Schwerdhelm und Tjardes). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei voller Belegung des TCN, des JWP und des Bebauungsplans Nr. 78 (Gewerbegebiet) die Belastbarkeit des Knotenpunkts K 97/B 210 überschritten ist. Aufgrund der verfügbaren Erweiterungsflächen hält der Gutachter aber den Aufwand für Ergänzungen und Änderungen der Lichtsignalanlage für „überschaubar".
Durch den Media Markt ist mit zusätzlichen Verkehren im Bereich des Knotenpunktes in der Größe von (Angaben kommen noch von Media Markt) zu rechnen. Während die Verkehre von Media Markt absehbar sind, wird damit gerechnet, dass Verkehre aus den späteren JWP-Erweiterungen erst mittel- bis langfristig zu Buche schlagen, so dass mit einem Maßnahmebedarf – wenn überhaupt – erst in frühestens 10 Jahren zu rechnen sein wird.

10.9 Verhinderung von weiteren Einzelhandelsansiedlungen
Bislang war der Planungsraum und seine Umgebung eindeutig durch gewerbliche Aktivitäten geprägt. Es konnten nachteilige Einzelhandelsentwicklungen (z.B. WalMart) abgewehrt und nur kleinteilige, eindeutig der Nahversorgung zuzuordnende Einzelhandelsbetriebe realisiert werden. Mit der nun angestrebten Ansiedlung des Mediamarktes wird diese Argumentation nun aufgeweicht. Des weiteren plant die DIBAG entlang der Olympiastraße eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, der zwar kleinflächig und bauordnungsrechtlich nicht als Einkaufszentrum gewertet werden kann, jedoch eine weitere Prägung des Bereiches in Richtung Einzelhandel beinhaltet. Durch die Verstärkung der Vorprägung mit Einzelhandel wird es immer schwieriger mit den vorhandenen Instrumenten weiteren Ansiedlungen planerisch zu begegnen. Die derzeitige Anordnung der Ansiedlungsfläche ermöglicht zudem die für ein Einkaufszentrum typischen sog. “Kofferraum-Einkäufe” (d.h. Nutzung eines Parkplatzes durch mehrere Objekte)
Eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzung ist zwar möglich, unterliegt jedoch folgenden Rahmenbedingungen:
Betriebe unterhalb der Großflächigkeit müssten im Bereich des BP 78 explizit ausgeschlossen werden. Es müsste der B-Plan Nr. 78 geändert werden. Dies wurde bereits von der Stadt Schortens auch interkommunal informell angeboten.

Abwägungsvorschlag
Zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen vgl. o.a. Pkt. 10.5

10.10 **Raumordnungsverfahren**
Nach entsprechender Prüfung durch die zuständige unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland wird auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet. Dies wird wie folgt begründet:
1. Gem. den “Hinweisen und Materialien zur Durchführung von Raumordnungsverfahren” wird ein ROV für das geplante Vorhaben als nicht notwendig angesehen, da sowohl die Sortimente als auch die Verkaufsfläche nicht die Schwellenwerte überschreiten.
2. Die Zielsetzung eines Elektrofachmarktes läßt nur sehr begrenzt eine Diskussion um Sortimentsstrukturen zu.
3. Eine raumordnerische Diskussion um Standort- oder Trassenalternativen kann nicht sinnvoll geführt werden, da von Seiten des Investors keine Alternativen zur Diskussion gestellt wurden. Es kann folglich nur darum gehen für den nun in Rede stehenden Standort eine raumordnerische (Un-)Verträglichkeit festzustellen. Dies ist angemessen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen.
4. Im durchgeführten Moderationsverfahren wurden die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, Zentralen Orte und Kaufkraftströme bereits formuliert. Die interkommunale Abstimmung ist somit gegeben. Es wurde ein negatives Ergebnis formuliert. Ein Raumordnungsverfahren würde hier keine weiteren Erkenntnisse bringen.
5. Die verkehrlichen und sonstigen raumbedeutsamen Auswirkungen werden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens angemessen untersucht. Zusammenfassend wird auf die Durchführung eines ROV verzichtet, da alle relevanten Informationen, die zur Beurteilung der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der

Raumordnung und einer Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen notwendig soweit ermittelt werden, dass sie für eine Beurteilung der Raumverträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung ausreichen. Ein Raumordnungsverfahren würde hier keine weiteren Erkenntnisse bringen.

Abwägungsvorschlag
Die Auffassung des Landkreises, auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zu verzichten, ist aus den genannten Gründen nachvollziehbar. Die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens werden von den meisten Umlandgemeinden und bedingt vom Landkreis Friesland negativ eingeschätzt. Die gegenteilige Meinung der Stadt Schortens wird insbesondere in den Punkten 9.1 - 9.3 und 16.3 - 16.5 dargelegt. Die Verfahrensbeteiligten haben ihre Auffassung durch die Vorlage von Gutachten bzw. die Bezugnahme auf einschlägige Gutachten zu untermauern versucht. Diesen Ausführungen ist dieser Stelle nichts zuzufügen.

11 Landkreis Wittmund (Stellungnahme vom 07.09.2007)

Fachbereich

11.1 Nach LROP ist die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel abzustimmen (C 1.603 Satz 3).
Aus der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung geht hervor, dass mit Kaufkraftabzügen in einem Radius bis zu 35 km zu rechnen ist. Daraus resultiert eine Betroffenheit des Landkreises Wittmund als „Untere Raumordnungsbehörde", der Landkreis war entsprechend zu beteiligen. Gleiches gilt zumindest für die Stadt Wittmund und die Gemeinde Friedeburg, für die sich eine städtebauliche Betroffenheit ergibt.
Vor diesem Hintergrund wurde die Gemeinde Friedeburg in die kommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB eingebunden, nicht jedoch die Stadt und der Landkreis Wittmund. Auf telefonische Anfrage am 07.09.2007 (Herr Strach) wurde dieses Versäumnis nachgeholt.
Besonders ist darauf hinzuweisen, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss (C 1.603 Satz 6). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (C 1.603 Satz 7).
Grundsätzlich ist dazu anzumerken, dass die Stadt Schortens nach dem RROP des LK FRI grundzentrale Aufgaben wahrzunehmen hat. Das in Rede stehende Vorhaben geht über diese Aufgaben weit hinaus. Da es sich bei den einschlägigen Festlegungen im LROP um „Ziele der Raumordnung" handelt, von denen abgewichen werden soll, ist das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht nicht ohne positiven Abschluss eines Zielabweichungsverfahren nach § 11 NROG zulässig. Ob parallel ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung er-

forderlich ist, die sich aus dem RROP für den Landkreis Friesland ergeben, ist von dort zu prüfen.
Die Tatsache, dass die Stadt Schortens im Ordnungsraum Wilhelmshaven/Schortens/Sande liegt, kann sich zwar positiv auf die Zulässigkeit des Vorhabens auswirken, ändert aber nichts an der Notwendigkeit eines (oder zweier) Zielabweichungsverfahren.
Grundsätzlich ist der großflächige Elektrofachmarkt (Media-Fachmarkt) mit zum größten Teil innenstadtrelevanten Sortimenten und seinen über die Stadt Schortens hinausgehenden regionalen Auswirkungen, wenn überhaupt, ausschließlich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Oberzentrums Wilhelmshaven zulässig (C 1.603 Satz 4).
Nach dem LROP Entwurf 2007 (Nds. Landtag, Drucksache 15/3890) wird die Stadt Schortens Teil der Metropolregion Bremen/Oldenburg sein, der Begriff des „Ordnungsraumes" wird entfallen.
Sowohl die grundsätzlichen Festlegungen zu den Funktionen der Metropolregionen (Ziffer 1.2 „Einbindung in die norddeutsche und europäische Entwicklung" Pkt. 05, wie die Zielfestlegungen in Ziffer 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen" Pkt. 03) ergeben für das in Rede stehende Vorhaben keine „Besserstellung" gegenüber der aktuellen Rechtslage.
Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben wird das in Rede stehende Vorhaben an dem beabsichtigten Standort abgelehnt. In diesem Zusammenhang wird auch auf den negativen Abschluss des Moderationsverfahrens des Landkreises Friesland verwiesen (Schreiben des LK FRI vom 14.06.2007), dass im Rahmen des kooperativen Umgangs miteinander berücksichtigt werden sollte (siehe Kooperationsvereinbarung).
Eine städtebauliche Wertung des Vorhabens fällt in die Zuständigkeit der Gemeinden, hier der Gemeinde Friedeburg und der Stadt Wittmund. Ich gehe davon aus, dass von dort gesondert Stellungnahmen abgegeben werden. Beide Gemeinden und auch der Landkreis Friesland erhalten eine Durchschrift dieser Stellungnahme zur Kenntnis. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abwägungsvorschlag
Das Vorhaben soll im Ortsteil Roffhausen angesiedelt werden, der nicht zum Grundzentrum Schortens-Heidmühle gehört. Der Standort ist funktional dem Oberzentrum zuzuordnen. Insoweit wurde bislang kein Erfordernis für ein Zielabweichungsverfahren nach § 11 NROG gesehen.
Hinsichtlich der Einschätzung des Standortes wird auf die Pkte. 9.1 bis 9.3 und 16.3 bis 16.5 verweisen. Hinsichtlich des Moderationsverfahrens vgl. Pkt. 9.6.

12 LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 14.09.2007) FNP und BP

12.1 In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft die Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 2540, 26015 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung

und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs frei zu halten. Es wird gebeten, das Unternehmen direkt am Verfahren zu beteiligen, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Abwägungsvorschlag
prüfen

13 <u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 28.08.2007)</u>

13.1 Gegen die vorgesehene verkehrliche Erschließung werden Bedenken erhoben, da die K 97 durch die künftigen Verkehre des JadeWeserParks stark belastet sein wird. Es wird angeregt, die im B-Plan Nr. 78 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche als Zuwegung zu nutzen. An der K 97 im Plangebiet sollte ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag
Der Anregung wird gefolgt.
Der Punkt 4.2 der Begründung zum B-Plans wird geändert.
Statt:
"Das Plangebiet wird durch eine private Erschließungsstraße angebunden, die von der K 97 (Orbisstraße) etwa 200 m nördlich von der Kreuzung mit der B 210 abzweigen soll."
heißt es jetzt:
" Das Plangebiet wird über die im B-Plan Nr. 78 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche angebunden, die von der K 97 (Orbisstraße) knapp 300 m nördlich von der Kreuzung mit der B 210 abzweigen soll."
Der Beginn der Ortsdurchfahrt wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
Gemäß Schreiben des Straßenbauamtes vom 05.01.1993 muss ein Zu- und Abfahrtsverbot im dem Bereich, wo die Geltungsbereichsgrenze des BP 113 an der K 97 verläuft nicht festgesetzt werden, da hier die Vorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes zum Tragen kommen. Etwaige Zufahrten sind hier direkt bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beantragen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand scheint es jedoch aussichtslos zu sein, dass eine Genehmigung für eine Zufahrt auf „freier Strecke" erteilt werden kann.

14 <u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 11.09.2007 - Posteingang)</u>

14.1 Es wird um die Übersendung einer Nebenausfertigung der wirksamen FNP-Änderung und des Bebauungsplans 113 gebeten.

Abwägungsvorschlag
Eine Nebenausfertigung wird zu gegebener Zeit übersandt

15 Stadt Jever (Stellungnahme vom 21.09.2007)

15.1 Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 20. September 2007 den Beschluss gefasst, zu den Bauleitplanverfahren der Stadt Schortens folgende Stellungnahme abzugeben:
Die Stadt Jever wendet sich aus den nachfolgenden Gründen gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 113 "Elektrofachmarkt Roffhausen":
Die Stadt Jever beruft sich hierbei auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion als Mittelzentrum sowie auf die negativen Auswirkungen durch den geplanten Elektrofachmarkt auf ihre zentralen Versorgungsbereiche.
Das Planvorhaben "Media-Markt" in Roffhausen würde bei einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² zukünftig zu den flächengrößten Anbietern der Region zählen und mit einem lt. GMA geschätzten Marktanteil von 21, 6 % mit Abstand umsatzstärkster Anbieter werden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung des Planvorhabens würden über die raumordnerische Versorgungsfunktion des Grundzentrums Schortens weit hinausgehen. Die geplante Verkaufsfläche von 3.000 m² für diesen Elektrofachmarkt ist für das Grundzentrum Schortens überdimensioniert.
Die erforderliche Umsatzbindung von ca. 22 Mio. € würde zu erheblichen Umsatzumverteilungsprozessen auch im Bereich der Stadt Jever führen. Diese werden in dem GMA-Gutachten mit maximal 25 % (bei angenommenen Umsätzen von 7 bis 8 Mio. € sind Umsatzumverteilungen mit 1 bis 2 Mio. € prognostiziert) und im Gutachten der BBE mit durchschnittlich 22 % angenommen.
In Jever wäre davon nicht nur der Telepoint-Elektrofachmarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche betroffen, sondern auch Fachgeschäfte in der Innenstadt mit insgesamt 570 m² Verkaufsfläche, die aufgrund dieser Umsatzumverteilungen voraussichtlich schließen müssten. Dieses würde zu weiteren Leerständen in der Innenstadt von Jever führen und damit ihre zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.
Das Vorhaben, ein Elektro-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3000 m² an einem nicht integrierten Standort im Grundzentrum Schortens planerisch zu ermöglichen, verstößt eindeutig gegen § 1 Abs. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB. Die Planentwürfe sind nicht den Zielen der Raumordnung angepasst.
Maßgeblich ist hier Ziffer C1.603 des Landesraumordnungsprogrammes Teil II vom 18.07.1994 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 28.11.2002 (GVBl. Seite 739). Diese Vorschrift lautet in Auszügen:
"Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentral-örtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den groß- flächigen Einzelhandel ist

interkommunal abzustimmen. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten ist grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind an das ÖPNV-Netz einzubinden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentral-örtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.
Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für den großflächigen Einzelhandel jenseits der Grenze des privilegierten Zentrums in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen, wenn damit den Anforderungen der Sätze 3 bis 7 in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des Gemeindegebietes des privilegierten Zentrums. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig."

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg handelt es sich bei den Aussagen des LROP 2002 zu großflächigem Einzelhandel um Zielvorgaben, die gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung verbindlich sind und nicht durch Abwägung überwunden werden können. War noch zum Landesraumordnungsprogramm 1994 umstritten, ob die Aussagen zum großflächigen Einzelhandel in Ziffer C1.604 LROP 94 "Grundsatz" oder "ein Ziel" darstellten, ist dies durch die Rechtsprechung für das Landesraumordnungsprogramm 2002 eindeutig zugunsten des verbindlichen Zielcharakters geklärt (OVG Lüneburg, Urteil vom 01.09.2005, Aktenzeichen 1 LC 107/05 "FOC-Soltau").
Die Besonderheit, die die Stadt Schortens ins Feld führt, nämlich die verkehrsgünstige Lage in einem Verflechtungsraum, regelt das LROP 2002 unter Ziffer 9 zu C1.603. Danach sind auch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, jedoch nur dann, wenn es sich um Projekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten handelt (z.B. Bau- oder Möbelmärkte). Hierzu zählt ein Elektro-Markt eindeutig nicht. Auch die Zugehörigkeit der Stadt Schortens zu einem Ordnungsraum mit Sande und Wilhelmshaven rechtfertigt das Vorhaben nicht. Nach dem Landesraumordnungsprogramm sind in Ordnungsräumen Maßnahmen durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit der Mittel- und Oberzentren erhalten und verbessern (C.140). Für eine Umkehr des Zentral-Ort-Prinzips und eine Schwächung des Zentralitätsfunktion ist im Ordnungsraum jedoch kein Platz (so auch BBE-Gutachten Stadt Wilhelmshaven, Seite 13). Somit lässt sich das Vorhaben nur auf der Grundlage einer Ausnahmeentscheidung des Trägers der Regionalplanung oder über ein Zielabweichungsverfahren nach § 17 NROG realisieren. Eine solche Ausnahmeentscheidung im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt nicht vor, den Bedingungen eines Zielabweichungsverfahrens genügt die im übrigen stecken gebliebene Mediation beim Landkreis Friesland nicht.
Die raumordnungsrechtliche Verträglichkeit wird durch das von der Stadt Schortens in Auf- trag gegebene Gutachten der GMA Ludwigsburg nicht belegt. Auch nach dem GMA-Gutachten ist davon auszugehen, dass das Vorhaben im Nahbereich eine marktbeherrschende Stellung (Seite 28) haben wird und in Jever Um-

satzeinbußen deutlich über der Erheblichkeitsschwelle von 10 % (OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, Aktenzeichen 1 ME 172/05, NSTN 06, Seite 19) zu befürchten sein werden. Weshalb gleichwohl trotz Erwartung einer marktbeherrschenden Stellung die vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden sollen, bleibt in dem GMA-Gutachten unbegründet. Hinzukommt, dass das Zentrale-Ort-Prinzip nicht nur den status-quo sichern will, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten erhalten und steuern will. Mit dem attraktiven Media-Markt wird es dem zentralen Ort Jever als Mittelzentrum nicht mehr möglich sein, im integrierten Zentrum das Angebot an Elektro- und Elektronik-Artikeln auszubauen bzw. zu modernisieren. Auch die Gefährdungen für denkbare Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels gehören zum Schutzgut der Raumordnung (OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2007, Aktenzeichen 1 KN 265/05). Die Stadt Jever beruft sich hiermit auf den drittschützenden Charakter der Ziele der Raumordnung und der darin enthaltenen Funktionszuweisung gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig.

Abwägungsvorschlag
Das Vorhaben Media Markt ist nicht dem Grundzentrum zuzuordnen, da es in dem, nicht dem Grundzentrum zugehörigen Ortsteil Roffhausen angesiedelt werden soll. Der Ortsteil Roffhausen liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Wilhelmshaven und sollte daher funktional dem Oberzentrum zugeordnet werden, zumal sich der Standort unweit des Fachmarktzentrums Peterstraße/B 210 befindet.
Das Mittelzentrum Jever ist im Zusammenhang mir der Ansiedelung des „Telepoint-Marktes" davon ausgegangen, dass das innerstädtische Versorgungszentrum durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Ortsrand trotz einer Umsatzumverteilung von 12 – 13 % nicht beeinträchtigt wird. Durch die Ansiedlung des Media Marktes muss aus Sicht der Stadt Schortens ebenfalls eine unzulässige Beeinträchtigung der innerstädtischen Versorgungsstruktur der Stadt Jever nicht erfolgen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass vom neuen Elektrofachmarkt Telepoint Umsätze zum Media Markt abgezogen werden. Dieses zu verhindern kann nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, da ein Konkurrenzschutz unzulässig ist. Hinsichtlich der anders eingeschätzten zentralörtlichen Zusammenhänge erübrigt sich die Diskussion eines Verstoßes gegen landesplanerische Ziele. Ebenso ist ein Zielabweichungsverfahren nicht zu beantragen.

16 Stadt Wilhelmshaven (Stellungnahme vom 08.10.2007)

16.1 Die Stadt Wilhelmshaven hat bereits im Moderationsverfahren erhebliche Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben geäußert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wilhelmshaven hat am 08.10.2007 beschlossen, diese Bedenken weiter aufrecht zu erhalten und gegen die Realisierung dieses Vorhaben zu stimmen und der Stadt Schortens nachfolgende Stellungnahme vorzulegen.
Planvorhaben Media Markt

Im Grundzentrum Schortens wird die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikfachmarktes (Media Markt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm in nicht-integrierter Lage erwogen.

Lage

Der Planvorhabenstandort liegt an der B 210 im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Roffhausen, nahe der Stadtgrenze zum Oberzentrum Wilhelmshaven. Die Bundesstraße 210 fungiert als eine bedeutende Verkehrsachse in Ost-West Ausrichtung (Wilhelmshaven - Wittmund) mit Anbindung an die Autobahn 29. Der Standort befindet sich somit in verkehrlich gut erreichbarer Lage, jedoch außerhalb des Siedlungskörpers. Entsprechend muss dem Standort eine höhere Lagegunst zugesprochen werden als den Fachmärkten im Stadtgebiet des Oberzentrums Wilhelmshaven mit vergleichsweise schwierigen Rahmenbedingungen.

Bewertungskriterien

Nachfolgend werden die Bewertungsmaßstäbe aufgeführt, die bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe von besonderer Relevanz sind. Die Maßstäbe ergeben sich u. a. aus dem BauGB sowie aus den Vorgaben der Landesplanung Niedersachsen. In der Novellierung des Landesraumordnungsprogramms für das Land Niedersachsen werden unter anderem die folgenden Aussagen getroffen:

Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens sollen der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte entsprechen (Ausrichtung am Zentralen Orte Konzept)

Das Einzugsgebiet des Vorhabens soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht unwesentlich überschreiten (Kongruenzgebot)

Durch den geplanten Unterhaltungselektronikfachmarkt in der Stadt Schortens dürfen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein (Beeinträchtigungsverbot)

Ferner soll die städtebaulich integrierte Lage sichergestellt sein, dies gilt insbesondere für zentrenrelevante Sortimente. Von Bedeutung ist außerdem die räumliche Nähe zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Integrationsgebot)

Darüber hinaus enthält das interkommunale Moderationsverfahren der Strukturkonferenz Ost-Friesland Prüfregeln, die bei der geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Sinne einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung und eines guten nachbarschaftlichen Umgangs Anwendung finden sollen. Das interkommunale Moderationsverfahren beruht auf einer freiwilligen interkommunalen Vereinbarung, der sich sowohl die Stadt Wilhelmshaven als auch die Stadt Schortens angeschlossen haben.

<u>Geprüft werden sollen folgende Sachverhalte:</u>

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandelsagglomerationen durch eine Neuansiedlung aus?

Deckt sich die Neuansiedlung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stu-

fen typischen Angebotsformen?
Das interkommunale Moderationsverfahren wurde bereits beim Landkreis Friesland durchgeführt. Nach Erörterung der einzelnen Prüfkriterien stimmte eine deutliche Mehrheit der Teilnehmer des Moderationsverfahrens gegen die Realisierung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik (Media Markt) in der Stadt Schortens. Auch weitere Gespräche mit dem Ziel einer regionalen Einigung und gemeinsamen Entwicklung der Bauleitplanung konnten keine Ergebnisse erzielen, sodass das Moderationsverfahren am 14. Juni 2007 mit o. g. Aussage abgeschlossen wurde.
Die Stellungnahme wurde auf Basis der Aussagen von zwei vorliegenden Gutachten zur Ansiedlung des Unterhaltungselektronikfachmarktes in der Stadt Schortens erarbeitet, die hinsichtlich ihrer Empfehlungen kritisch gewürdigt werden[1]. Zudem liegt für das Oberzentrum Wilhelmshaven ein Einzelhandelsentwicklungskonzept vor, das Ziele und Strategien der Einzelhandelsentwicklung festlegt:
Ansiedlung eines Media Elektrofachmarktes in Schortens (GMA, 2006)
Ansiedlung eines Media Marktes in Schortens (BBE, 2006)
Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (CIMA GmbH, 2007)

Abwägungsvorschlag
Die inhaltlichen Aussagen zum Standort werden z. T. anders gesehen. Die Ansiedlung soll nicht im Grundzentrum der Stadt Schortens (Heidmühle), sondern im Ortsteil Roffhausen erfolgen. Roffhausen bildet einen baulich-funktionalen Zusammenhang mit der Ortslage des Oberzentrums Wilhelmshaven. Der Standort ist vom im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper Wilhelmshavens ca. 2,8 km entfernt, vom Ortsrand von Schortens-Heidmühle hingegen rd. 5,3 km. Der Standort befindet sich am Rande des Siedlungskörpers.
Das Moderationsverfahren wurde mit Schreiben des Landkreises Friesland vom 14.06.2007 abgeschlossen, weil die Möglichkeiten des Moderationsverfahrens als ausgeschöpft betrachtet werden und eine weitere Runde als nicht weiterführend angesehen wird.

16.2 *Bewertung der Ansiedlung eines Media Marktes im Grundzentrum Schortens hinsichtlich der Aussagen des LROP*
Ausrichtung am „Konzept der Zentralen Orte"
Das System der zentralen Orte gemäß Landesraumordnungsprogramm in Niedersachsen unterscheidet zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren und definiert die Versorgungsfunktion der jeweiligen Kategorie. Die Aufgabe der Stadt Schortens als Grundzentrum beinhaltet die Bereitstellung von Angeboten und Einrichtungen des täglichen Grundbedarfs. Die Versorgungsaufgabe mit Gütern des aperiodischen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs wird von den Mittelzentren und dem unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Wilhelmshaven übernommen.

1 Eine Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Gutachten wurde nicht beauftragt.

Das Planvorhaben Media Markt in Schortens entspricht weder in der geplanten Verkaufsflächedimensionierung noch hinsichtlich des Branchenschwerpunkts (zentrenrelevantes, aperiodisches Sortiment) der Versorgungsaufgabe eines Grundzentrums. Im Gegenteil würde der Media Markt einen Teil der Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Wilhelmshavens übernehmen.
Weiterhin ist das Vorhaben in Bezug auf die Einbindung der Stadt Schortens in den Ordnungsraum Wilhelmshaven kritisch zu hinterfragen. Die Entwicklung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik außerhalb der Stadtgrenzen des Oberzentrums Wilhelmshavens, jedoch innerhalb des festgelegten Ordnungsraumes widerspricht den Zielsetzungen eines landesplanerisch gewollten Ordnungsraumes.
Fazit: Das Konzept der Zentralen Orte wird durch die Realisierung des Vorhabens Media Markt in der Stadt Schortens (Ortsteil Roffhausen) missachtet, was einer Ansiedlung des Vorhabens entgegensteht.

Abwägungsvorschlag
Der Begriff des Ordnungsraums wird durch die Novellierung des Landesraumordnungsprogramms 2007 aufgehoben. Des Weiteren soll daher vom „Verflechtungsraum“ die Rede sein. Der Standort des geplanten Elektrofachmarktes befindet sich am Rande des Oberzentrums Wilhelmshaven. Das Konzept der zentralen Orte wird nicht missachtet.

16.3 *Kongruenzgebot*
Das Kongruenzgebot besagt, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens Media Markt das Marktgebiet der Stadt Schortens nicht unwesentlich überschreiten sollte und so den Erhalt und die Verwirklichung ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet nicht erschweren oder beeinträchtigen sollte.
Die geplante Verkaufsfläche (3.000 qm Verkaufsfläche) und der avisierte Branchenmix (Unterhaltungselektronik, Elektrogroß- und -kleingeräte, Computer, Computerzubehör, Telekommunikation, Foto und Fotozubehör) umfasst maßgeblich aperiodische, zentrenrelevante Sortimente. Die Versorgungsfunktion des großflächigen Elektrofachmarktes würde deutlich über die Versorgungsaufgabe des grundzentralen Standortes Schortens hinausgehen. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet können entsprechend nicht ausgeschlossen werden.
Das vorliegende Gutachten der GMA (2006) differenziert das Einzugsgebiet in zwei Zonen. In die Zone I wurde ausschließlich die Stadt Schortens integriert, während die Zone II den weiteren Landkreis Friesland sowie eingeschränkt den Landkreis Wittmund und Aurich sowie das Oberzentrum Wilhelmshaven beinhaltet (vgl. Ansiedlung eines Media Elektrofachmarktes in Schortens, GMA 2006, Kap. II Seite 13). Dieses Einzugsgebiet ist betriebswirtschaftlich nachzuvollziehen, raumordnerisch jedoch nicht zu akzeptieren. Das prognostizierte Einzugsgebiet des Vorhabens würde das Marktgebiet des Grundzentrums wesentlich überschreiten.
Fazit: Die Realisierung des Vorhabens Media Markt in der Stadt Schortens (Ortsteil Roffhausen) steht mit den Aussagen des Kongruenzgebotes nicht im

Einklang. Das Vorhaben ist aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven unter Beachtung der Vorgaben der Landesplanung nicht Genehmigungsfähig.

Abwägungsvorschlag
Das Einzugsgebiet des Elektrofachmarktes ist im Zusammenhang mit dem Einzugsgebiet des Oberzentrums Wilhelmshaven zu sehen. Durch den Elektrofachmarkt gewinnt das Oberzentrum Wilhelmshaven an Bedeutung. (Es wird davon ausgegangen, dass eine Ansiedlung von Media-Markt an der Peripherie innerhalb des Stadtgebietes Wilhelmshaven aus Sicht des Oberzentrums begrüßt würde.) Aus dieser Sichtweise muss ein Unterlaufen des Kongruenzgebotes nicht befürchtet werden.

16.4 *Integrationsgebot*
Das städtebauliche Integrationsgebot steht dafür, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen und nur in definierten, regional bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkten vorzusehen sind.
Der Vorhabenstandort an der B210 im Ortsteil Roffhausen befindet sich in einer nicht-integrierten Gewerbegebietslage, die bisher nicht als Einzelhandelsstandort entwickelt ist. Eine städtebauliche oder funktionale Anbindung an den Versorgungskern der Stadt Schortens besteht nicht, ebenso wurde der Standort auch in der Entwurfsfassung des LROP 2007 nicht als bedeutsamer Einzelhandelsschwerpunkt benannt.
Fazit: Auch unter Würdigung des Integrationsgebots eignet sich der Standort keinesfalls für die Ansiedlung eines großflächigen, zentrenrelevanten Fachmarktes für Unterhaltungselektronik im Kernsortiment. Es würde eine neue Handelslage in nicht-integrierter Lage entstehen, die keinerlei Bezug zum Siedlungskörper aufweist. Ein derartiger Standort eignet sich für keine Betriebsform des Einzelhandels, selbst nicht-zentrenrelevante Sortimente sollten dort ausgeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag
Der Standort des geplanten Elektrofachmarktes befindet sich in räumlicher Nähe zu einem regional bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkt, nämlich des bandförmigen Einzelhandelszentrums „westliche Peterstraße/Oldenburger Straße (B 210)". Die Stadt Wilhelmshaven hat die Entwicklung dieses Einzelhandelsschwerpunktes aktiv unterstützt. Hier werden eine ganze Reihe zentrenrelevanter Sortimente angeboten. Diesen Zusammenhang berücksichtigend, kann der Standort des Elektrofachmarktes als hinreichend integriert angesehen werden.

16.5 *Beeinträchtigungsverbot*
Das Beeinträchtigungsverbot kann ausschließlich auf Grundlage der genannten Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik in der Stadt Schortens bewertet werden. Die gutachterliche Methodik

ist weder im Gutachten der BBE noch im Gutachten der GMA ausreichend nachvollziehbar geschildert worden. Die Berechnungen eventueller Verdrängungsquoten sind auch absolut sekundär, da die städtebaulichen und raumordnerischen Integrationskriterien vordergründig sind und ausreichen, um das Vorhaben negativ zu beurteilen.
Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes sind in §11 Abs. 3 BauNVO geregelt.
Das Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung des Media Marktes (GMA 2006) wurde im Auftrag der Stadt Schortens erstellt. Die GMA geht in ihrer Untersuchung davon aus, dass das geplante Vorhaben einen Umsatz i.H. 22,7 Mio. € erzielen würde. Nach Aussagen des Gutachters würden das Mittelzentrum Jever und das Oberzentrum Wilhelmshaven am stärksten von der Ansiedlung des Media Marktes in Schortens betroffen sein. Hier werden Umsatzverdrängungsquoten von über 10 % prognostiziert (vgl. Ansiedlung eines Media Elektrofachmarktes in Schortens, GMA 2006, Kap. IV Seite 28). Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus Sicht der GMA dennoch nicht zu erwarten. Dieses Urteil überrascht, da einer der direkten Wettbewerber in der Wilhelmshavener Innenstadt adressiert ist. Es können insbesondere hier städtebauliche Auswirkungen durch Umsatzverdrängungen in der prognostizierten Höhe drohen.
Das Gutachten der BBE „ Ansiedlung eines Media Marktes in Schortens" (2006), das im Auftrag der Stadt Wilhelmshaven verfasst wurde, bewertet die Auswirkungen des Planvorhabens deutlich kritischer. Auf Basis der Berechnungen der BBE würde im Einzugsgebiet eine durchschnittliche Umsatzverdrängungsquote von 23 % zu erwarten sein (vgl. Ansiedlung eines Media Marktes in Schortens, BBE 2006, Kap. 5 Seite 24). Die BBE bewertet diese Umsatzumverteilungsquoten als eindeutig unverträglich für die bestehenden Betriebe im Einzugsgebiet. Da es sich bei Media-Markt um den Marktführer im Segment der Fachmärkte für Unterhaltungselektronik, Elektro etc. handelt, scheint die Höhe der Verdrängungsquoten lt. BBE plausibler, zumal es sich bei der Firma BBE um ein Unternehmen handelt, das aus der Einzelhandelsberatung kommt und aus erster Hand über die Einzelhandelssituation im Raum Wilhelmshaven informiert sein dürfte.
Im Allgemeinen gilt die Umsatzumverteilungsquote als ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Einzelhandelsentwicklungen, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Bei der Beurteilung der Umsatzumverteilung ist ab dem „Abstimmungsschwellenwert"[2] (> 10 % Umsatzumverteilung) eine genauere Abwägung und Abstimmung vorzunehmen.
Insbesondere in den zentrenrelevanten Branchen (hier Unterhaltungselektronik) sollten negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Auch Umsatzverdrängungen von unter 10% können bereits zu negativen städtebaulichen Effekten führen, wenn etwa in der Innenstadt von Wilhelmshaven der Elektrofachmarkt vom Markt verdrängt würde.

2 Das OVG Koblenz (Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70) und das OVG Lüneburg (OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670= NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277) haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmschwellenwert"), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.

Zudem stellt das Oberzentrum Wilhelmshaven auf Basis des Konzeptes der Zentralen Orte und der Festlegung des Ordnungsraumes den größten Entwicklungsschwerpunkt im Umland dar. Weiterhin hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven[3] das Ziel definiert, einen innerstädtischen Entwicklungsstandort hinsichtlich der Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikfachmarktes zu prüfen und zu entwickeln. Dieser gewollte Entwicklungsspielraum wird dem Oberzentrum Wilhelmshaven durch die Planungsabsicht im Grundzentrum Schortens stark eingeschränkt.
Fazit: Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Realisierung des Vorhabens Media Markt in der Stadt Schortens (Ortsteil Roffhausen) nicht ausreichend gewürdigt. Lt. der vorgelegten Gutachten sind Umsatzverdrängungsquoten zwischen 10 % und 23 % im Oberzentrum Wilhelmshaven zu erwarten. Aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven werden beide Zahlen als für zu hoch gehalten, als das die Einzelhandelsstrukturen in Wilhelmshaven diese Verdrängungen abfedern könnte. Zusätzlich wird dem Oberzentrum durch dieses raumordnerisch nicht angepasste Vorhaben der Entwicklungsspielraum in der Innenstadt nachhaltig genommen.

Abwägungsvorschlag
Die Umsatzverdrängungsquote von 23 % wird angezweifelt, da der Gutachter in keiner Form auf nach Oldenburg abwandernde Kaufkraft eingeht. Auch die CIMA verzeichnet in ihrem Gutachten Kaufkraftabflüsse nach Oldenburg, die allerdings geringer ausfallen als die Schätzungen der GMA. Als realistisch wird daher eine Umverteilung zwischen 15 und 20 % angenommen. Optimal wäre in der Tat die Ansiedlung eines marktbedeutsamen und kundenbekannten Elektrofachmarktes in der Wilhelmshavener Innenstadt. Nur scheint es einer Stadt der Größenordnung und des Kaufkraftpotenzials wie Wilhelmshaven nicht zu gelingen, einen derartigen Markt in der Innenstadt anzusiedeln. Bei der vorliegenden Standortentscheidung durch Media Markt ist zwar die Stadt Wilhelmshaven ein wichtiger Teil des Einzugsgebietes, der aber ohne das weitere Umland nicht tragfähig wäre. Kunden aus dem weiteren Umland, insbesondere wenn sie im südlichen Teil des Einzugsbereiches wohnen, würden nicht mehr den Weg in die Wilhelmshavener Innenstadt antreten, sondern sich vorzugsweise Richtung Oldenburg orientieren. Dieser Kundenentscheidung kann nur durch einen extrem (individual-)verkehrsgünstigen Standort entgegengewirkt werden. Insoweit kommt es ständig wiederkehrend zu Standortkompromissen, die einzugehen sind, um am Marktgeschehen teilzuhaben und die Kaufkraftabwanderung in das benachbarte Oberzentrum Oldenburg zu reduzieren. Wenn die Kaufkraft in der Region gehalten wird, profitierten hiervon auch die Zentren.
Das von der Stadt Wilhelmshaven zitierte Urteil des Oberverwaltungsgerichts Koblenz in Verbindung mit der Einschätzung des Beeinträchtigungsverbotes kommt im Übrigen zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall in

3 **Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven wurde am 20. April 2007 interkommunal abgestimmt und akzeptiert.** Es entstand unter Mitarbeit u.a. der Oldenburgischen IHK und des Einzelhandelsverbands Nord-West.

der Westpfalz eine städtebauliche Unverträglichkeit bei einer Umsatzumverteilung von 20 – 25 % vorliegt. Es heißt wörtlich in dem Urteil: „Eine Bewertung der von den Gutachtern klärend ermittelten Zahlen (...) ergibt (...), dass das genehmigte Vorhaben nicht zu städtebaulich unverträglichen Auswirkungen für den Kernbereich der Innenstadt der Klägerin führt. Denn bereits das Gutachten (...) ergibt (...) eine Umsatzumverteilung von 14,2 %, die die oben erwähnten (Orientierungs-)Werte von 20 – 25 % deutlich unterschreiten. Auch der Bereich Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, dem als Leitsortiment eine besondere Bedeutung für die Attraktivität des Einkaufsstandortes zukommt, bleibt mit 15,3 % deutlich unterhalb dieser Marke. Eine derartige Schlüsselfunktion kommt den Bereichen (...) und Elektro (prognostizierte Umsatzumverteilung 17,1 %) nicht zu. Diese sind ohnehin vielfach in entsprechenden Märkten an nicht integrierten Standorten angesiedelt, so dass der Besucher der Innenstadt nicht zwingend insoweit ein breit gefächertes Angebot erwartet."
Dieser Auszug aus dem Urteil wurde insbesondere auch wegen der Ausführungen zum Bereich „Elektro" ausgewählt.
Der Fall ist für die Region Wilhelmshaven auch deswegen interessant, weil die strukturschwache Region Westpfalz von militärischem Truppenabzug in starkem Maße betroffen ist und sehr bestrebt ist, die regionalwirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt zu stärken. Dieses trifft gleichermaßen auf die Region Wilhelmshaven zu. Die Ansiedlung von Einzelhandelsmagneten stärkt die Region insgesamt, weil die Abwanderung von Kaufkraft verhindert wird.

16.6 *Ergebnis der Bewertung der Ansiedlung eines Media Marktes im Grundzentrum Schortens hinsichtlich der Aussagen des LROP:* Es sprechen alle Prüfkriterien dafür, dass das Vorhaben in Schortens nicht Genehmigungsfähig ist.

Abwägungsvorschlag
Zu den einzelnen Prüfkriterien wurde aufgezeigt, dass die Standortbeurteilung einer Reihe von Besonderheiten unterworfen ist, die von einer „Regelprüfung" im Rahmen einer „klassischen" zentralörtlichen Hierarchie abweichen. Diese Besonderheiten berücksichtigend, muss die Wertung zu dem Ergebnis kommen, dass die Ansiedlung des Media Marktes am beabsichtigten Standort zu unterstützen ist.

16.7 *Prüfregeln im Moderationsverfahren der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland*
Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten
Wie bereits einleitend dargestellt, liegt der Planvorhabenstandort an der B210 in gut erreichbarer, jedoch nicht-integrierter Lage außerhalb der Siedlungskörper Schortens und Wilhelmshavens. Entsprechend muss dem Standort eine hohe Verkehrsgunst zugesprochen werden. Dies zeigt, dass der Vorhabenstandort

eindeutig auf starke Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet (insbesondere aus Wilhelmshaven) ausgerichtet ist. Wir gehen sogar davon aus, dass der Unterhaltungselektronikfachmarkt ohne die Kaufkraftzuflüsse aus dem Oberzentrum betriebswirtschaftlich nicht tragfähig wäre.
Die Auswirkungen, die durch die Realisierung des Media Marktes in der unmittelbaren Nachbarkommune in Wilhelmshaven zu erwarten sind, liegen lt. vorliegender Gutachten zwischen
10 % (vgl. Ansiedlung eines Media Elektrofachmarktes in Schortens, GMA 2006, Kap. IV Seite 28) und sogar über 20 % Umsatzumverteilung (vgl. Ansiedlung eines Media Marktes in Schortens, BBE 2006, Kap. 5 Seite 24).
Fazit: Städtebauliche Auswirkungen sind daher für das Oberzentrum Wilhelmshaven nicht auszuschließen. Der Planvorhabenstandort befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze und nur 6,5 km von der Innenstadt Wilhelmshavens entfernt. Die von der BBE ermittelte Verdrängungsquote in der Höhe von 23% erscheint daher plausibler.

Abwägungsvorschlag
Die Verdrängungsquote wird deutlich niedriger geschätzt. Da sich das Vorhaben am Siedlungsbereich des Oberzentrums in der Nähe eines bedeutenden Einzelhandels-Subzentrums befindet, wird das Oberzentrum durch die Ansiedlung grundsätzlich gestärkt. Bislang nach Oldenburg abwandernde Kaufkraft wird insbesondere im Oberzentrum Wilhelmshaven zurückbehalten.
In einer Tabelle auf S. 11 der Begründung zur 64. FNP-Änderung werden die unterschiedlich ermittelten „Verdrängungsquoten" (Kaufkraftumverteilung) gegenübergestellt. Ein hierin enthaltener Übertragungsfehler muss korrigiert werden. Die Werte lauten nunmehr wie folgt:

	Angaben GMA			Angaben BBE		
	Umsätze	Umverteilung		Umsätze	Umverteilung	
	Mio EURO		in %	Mio EURO		in %
Summe Ordnungsraum	44,10	7,00	15,9%	51,84	13,00	25,1%
Summe sonstiges Einzugsgebiet	39,75	5,25	13,2%	26,40	5,00	18,9%
Summe Gesamtbereich	83,85	12,25	14,6%	78,24	18,00	23,0%
nicht mehr nach Oldenburg abfließender Umsatz		10,00			-	
Versandhandel, nicht abgeschöpfte Kaufkraft		-			4,00	
Umsatz Media		22,25			22,00	

16.8 *Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?*
Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage insbesondere auf die Versorgung des Umlandes des Grundzentrums Schortens und dabei in erster Linie auf Wilhelmshaven ausgerichtet. Die Versorgungsfunktion des grundzentralen Standortes Schortens wird somit deutlich überschritten.

Das interkommunale Moderationsverfahren der Strukturkonferenz Ost-Friesland hat sich weiterhin zum Ziel gesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment > 500 qm Verkaufsfläche ausschließlich in den Innenstädten/ Ortskernen realisiert werden sollten.
Fazit: Entsprechend ist das Planvorhaben nicht mit den Vorgaben der Strukturkonferenz Ost-Friesland vereinbar.

Abwägungsvorschlag
Die im selben Angebotsegment operierenden Mitbewerber Telepoint und Bening Expert mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wurden kürzlich nicht in den Innenstädten angesiedelt. Auch hier wurden die Vorgaben zu den innenstadtrelevanten Kernsortimenten nicht eingehalten. Der Media-Markt wird sich ohne die Aufnahme innenstadtrelevanter Kernsortimente nicht ansiedeln.

16.9 *Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?*
Durch die Realisierung des Planvorhabens würden am Standort Schortens 3.000 qm Verkaufsfläche neu entstehen. Mit dieser Verkaufsflächenstruktur wäre der geplante Fachmarkt der größte Anbieter innerhalb des Einzugsgebietes. Das interkommunale Moderationsverfahren der Strukturkonferenz Ost-Friesland hat für Grundzentren die Regelung getroffen, dass ab einer Verkaufsfläche von 0,01 qm/ EW in der Branche Elektroartikel ein Schwellenwert erreicht wird, der städtebauliche Auswirkungen auf das Umland zur Folge haben könnte. Nur der Media Markt allein würde bereits eine Verkaufsfläche je Einwohner von 0,14 qm darstellen.
Fazit: Der empfohlene Schwellenwert wird deutlich überschritten. Die Vorgaben der Strukturkonferenz Ost-Friesland werden nicht eingehalten.

Abwägungsvorschlag
Wie bereits ausgeführt sollte der Standort funktional eher dem Oberzentrum zugeordnet und nicht dem Grundzentrum. Insoweit werden die hier genannten Werte nicht weiter hinterfragt.

16.10 *Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandelsagglomerationen durch eine Neuansiedlung aus?*
Insbesondere sind für die Innenstadt von Wilhelmshaven relevante Auswirkungen nicht auszuschließen, da ein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort entstehen würde.
Für den Planvorhabenstandort des Media Marktes an der B210 in der Stadt Schortens (Roffhausen) sind keine Kopplungspotenziale oder Synergien mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu erwarten, da hier kein weiterer Einzelhandel in der unmittelbaren Nähe erfasst werden konnte.

Fazit: Das Planvorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Strukturkonferenz Ost-Friesland.

Abwägungsvorschlag
Koppelungspotenziale und Synergien bestehen vordergründig zum Einkaufsschwerpunkt Peterstraße/B 210, insgesamt aber insbesondere mit den Einkaufszielen des Oberzentrums. Der überregional bedeutsame Elektrofachmarkt soll derzeit aus der Region abfließende Kaufkraft hier binden.

16.11 *Deckt sich die Neuansiedlung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?*
Das interkommunale Moderationsverfahren der Strukturkonferenz Ostfriesland legt fest, dass für ein Grundzentrum in der Warengruppe Elektroartikel, Foto, PC typische Angebotsformen im Bereich der kleinflächigen Betriebsformen zu finden sind (Fotofachgeschäft, Telekomfachgeschäft, Elektrohandwerker). Die Entwicklung eines großflächigen Fachmarktes entspricht nicht der zentralörtlichen Einstufung eines Grundzentrums.
Das Planvorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Strukturkonferenz Ostfriesland.

Abwägungsvorschlag
Vergleiche Pkt. 16.9

16.12 ***Abschließende Bewertung***
Abschließend zeigt sich, dass bei der Betrachtung sowohl der landesplanerischen Prüfkriterien als auch der Prüfregeln des Moderationsverfahrens der Regionalen Einzelhandelskooperation Ostfriesland eindeutig herausgearbeitet wurde, dass die Ansiedlung des Media Marktes in Schortens aus der Sicht der Stadt Wilhelmshaven als nicht Realisierungsfähig angesehen wird, da es mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Niedersachsen sowie der Regionalen Einzelhandelskooperation Ostfriesland nicht zu vereinbaren ist.

Abwägungsvorschlag
Die „klassische" zentralörtliche Hierarchie kann in vorliegendem Fall der Prüfung nicht zugrunde gelegt werden, da der Standort einen starken räumlichen Bezug zum Oberzentrum Wilhelmshaven aufweist und sich zudem in der Nähe des Einkaufsschwerpunktes Peterstraße/B 210 befindet.

17 Stadt Wittmund (Stellungnahme vom 01.10.2007)

17.1 Die Stadt Wittmund schließt sich der Stellungnahme des Landkreises Wittmund an.

Abwägungsvorschlag
Es wird auf den Abwägungsvorschlag zum Landkreis Wittmund verwiesen.

17.2 Eine Zurückstellung von Bedenken kann nur erfolgen, wenn das Moderationsverfahren erfolgreich beendet werden kann.

Abwägungsvorschlag
vgl. hierzu Pkt. 9.6 (Moderationsverfahren).

18 Wehrbereichsverwaltung Nord (Stellungnahme vom 04.09.2007)

18.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord gesondert zu beantragen.

Abwägungsvorschlag
Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Keine Anregungen und Hinweise

19 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Stellungnahme vom 04.09.2007)

19.1 Keine Anregungen und Hinweise.

20 EWE (Stellungnahme vom 29.08.2007)

20.1 Keine Anregungen und Hinweise.

21 GEW Wilhelmshaven (Stellungnahme vom 18.09.2007)

21.1 Keine Anregungen und Hinweise.

22 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 19.09.2007)

22.1 Keine Anregungen und Hinweise.

23 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV (Stellungnahme vom 03.09.2007)

23.1 Keine Anregungen und Hinweise.

24 Stadt Schortens, Fachbereich 10.5 (Beteiligung von Kindern und Jugendlichen) (Stellungnahme vom 05.09.2007)

24.1 Keine Anregungen und Hinweise.