

Begründung:

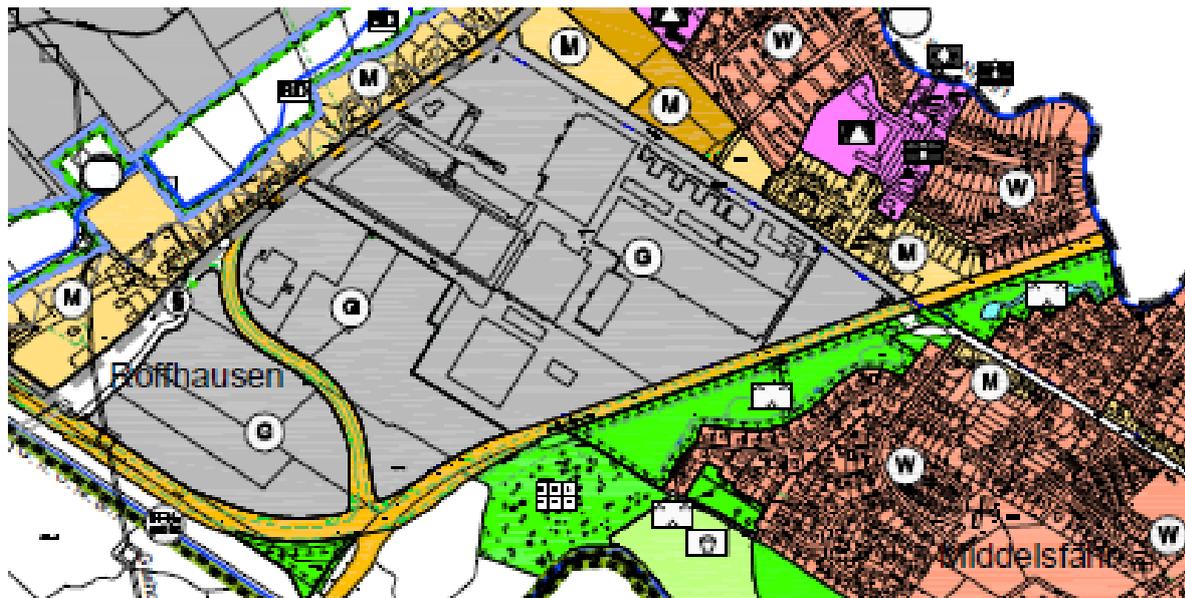
Die DIBAG Industriebau AG stellt mit Schreiben vom 20.12.2023 einen Antrag auf Bauleitplanung in Zusammenhang mit der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung für ein Grundstück auf dem TCN Gelände in Roffhausen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes zur Nahversorgung in Roffhausen.

Es handelt sich um das Grundstück an der Olympiastraße, Flurstück 113/17 und 113/18.



Das Grundstück wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.



Da im vorliegenden Fall ein Nahversorger mit einer geplanten Nettoverkaufsfläche von 1.500 qm, somit großflächiger Einzelhandel entstehen soll, ist im Flächennutzungsplan

Sonderbaufläche darzustellen. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. 159 „Nahversorgungsstandort am TCM“ als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO aufgestellt werden.

Um zu überprüfen, ob ein Verbrauchermarkt in Roffhausen im geplanten Ausmaß Sinn ergibt, wird im Falle eines Aufstellungsbeschlusses, die Fortschreibung des 2018 in der Stadt Schortens erstellten Einzelhandelskonzeptes angestrebt.

Das seinerzeit gefertigte Gutachten der Firma Dr. Donato Aconcella stellt bereits fest, dass es für die Stadtteile Sillenstede, Accum und Roffhausen eine räumliche Unterversorgung der Bevölkerung gibt.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll:

- maßstabsgerecht angesiedelt werden (Kongruenzgebot),
- darf dem zentralen Versorgungsbereich nicht schaden,
- ist nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot)
- und unterliegt dem Abstimmungsgebot der Regionalbedeutsamkeit.

Die Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2018 ist daher zur Ansiedlung großflächigem Einzelhandel unumgänglich.

Ferner wird ein Kooperationsverfahren mit den benachbarten Gemeinden stattfinden.

Kostenträger der Bauleitplanung ist die DIBAG Industriebau AG aus München. Eine entsprechender Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor.