

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KST-aw

E-MAIL

Datum
24.11.2022

STÄDTEBAULICHE INTEGRATION DES STANDORTES DES EDEKA-MARKTES IN ALTENBRUCH

Sehr geehrter Herr ,

wie telefonisch besprochen, greifen wir weitere Aspekte hinsichtlich der städtebaulichen Integration i. S. der Landes-Raumordnung Niedersachsen 2017 gerne auf.

Es ist unstrittig, dass der Edeka-Markt ein zentrenrelevantes Kernsortiment führt und damit die städtebaulich integrierte Lage im Fokus der Betrachtung steht. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob bzw. welche städtebaulich integrierten Lagen im Stadtteil Altenbruch vorhanden sind.

In der historisch gewachsenen Ortsmitte von Altenbruch bestehen nur noch wenige Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und medizinische Praxen. Zudem fehlt ein Magnetbetrieb, z. B. Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, welcher eine Versorgungsfunktion übernimmt, „die über den Nahbereich hinausgeht“. Der hier ansässige kleine Dorfladen (ca. 80 m² Verkaufsfläche) sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfüllen eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnquartiere, also für den Nahbereich als für den gesamten Stadtteil.

Die Ortsmitte von Altenbruch kann nicht als zentraler Versorgungsbereich und damit als städtebaulich integrierte Lage¹ i. S. der Landes-Raumordnung eingeordnet werden. Wäre eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich möglich, so könnte mit Blick auf die geplante Verlagerung des Edeka Supermarktes überprüft werden, ob die Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot Anwendung findet.

¹ In unserer Auswirkungsanalyse vom 27.07.2021 zur geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes ist dies fälschlicherweise falsch eingeordnet worden.

Das LROP 2017 gibt konkrete Voraussetzungen vor, die für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen. Gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 sind

„neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“

Die Ausnahmeregelung² sollte gemäß LROP angewandt werden, um der

„flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“

Insbesondere bedarf es des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Würde man das Kriterium auf Altenbruch anwenden, so käme man zu folgendem Ergebnis:

- /// ein größeres zusammenhängendes Grundstück (ca. 6.000 m² Fläche) ist in der Ortsmitte nicht vorhanden
- /// und ist auch perspektivisch, etwa durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke, nicht aufzubereiten ist.

Unstrittig ist auch, dass bei ca. 3.760 Einwohnern in Altenbruch sowie Übernachtungen auf dem dortigen Campingplatz ein Lebensmittelangebot vorgehalten werden muss. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das benachbarte Lüdingworth mit ca. 1.700 Einwohnern kein ausreichendes Nachfragevolumen für einen eigenständigen größeren Lebensmittelmarkt bietet. Insofern ist es sachgerecht und zielführend, eine Versorgungsstruktur in Altenbruch zu entwickeln, welche auch für die BürgerInnen aus Lüdingworth genutzt werden können.

Hinsichtlich des jetzigen bzw. geplanten Edeka-Standortes lässt sich festhalten:

- /// Beide Standorte weisen Bezüge zu Wohnbebauung auf, zumal im fußläufigen Nahbereich ca. 1.300 Einwohner leben. Die Standorte sind damit auch städtebaulich integriert.
- /// Beide Standorte liegen ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte, sodass Kopplungseinkäufe mit den dortigen Nutzungen ausgelöst werden.

² Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.

- // Der Edeka Supermarkt übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung und geht also über den Nahbereich hinaus.
- // Es sind weitere Nutzungen vorhanden, ebenfalls mit einer Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.

Insofern ist der eigentliche Versorgungsschwerpunkt in Altenbruch am jetzigen Edeka-Standort bzw. perspektivisch am neuen Standort. Insofern könnte dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden.

Ungeachtet der spezifischen Lage der Standorte sind die Entfernungen zu den weiteren Vollversorgern im Cuxhavener Stadtgebiet von Altenbruch bzw. Lüdingworth aus zu beachten. Lediglich im Stadtteil Groden (ca. 7 Pkw-Fahrminuten entfernt von Altenbruch) besteht mit einer Penny-Filiale ein eingeschränktes Lebensmittelangebot. Gerade vor diesem Hintergrund sollte es im Interesse aller Beteiligten sein, die Versorgungsqualität in Altenbruch zu stärken sowie auch für BürgerInnen aus Lüdingworth ein relativ nah gelegenes Angebot zu ermöglichen.

Mit Blick auf die Bewertung vorhandener Strukturen im Einzelhandel im Cuxhavener Stadtgebiet bzw. in Altenbruch / Lüdingworth bedarf es eines aktuellen städtebaulichen Konzeptes (Nahversorgungskonzept), welches die Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen 2017 berücksichtigt.

Sehr geehrter Herr Lindschau, wir hoffen, dass unsere Ausführungen ausreichend sind, und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
GMA Gesellschaft für
