

Gemeinde Rhede (Ems)  
Gerhardyweg 1  
26899 Rhede (Ems)

Abteilung:

Raumordnung, Städtebau und  
Klimaschutz

Ansprechpartner:

Herr Dr. Kühne

Gebäude: Flügel/Zi.-Nr.

Kreishaus I B 526, OG

Telefon-Vermittlung 05931 44-0  
Telefax 05931 44-391526

Internet: <http://www.emsland.de>  
E-Mail: [florian.kuehne@emsland.de](mailto:florian.kuehne@emsland.de)

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:  
19.4.2021

Mein Zeichen:  
KÜ

☎ Durchwahl:  
05931 44-1526

Meppen  
Datum: 8/10/2021

### **Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Neubau eines Sonderpostenmarktes in der Gemeinde Rhede (Ems)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie haben mich mit Schreiben vom 19. April 2021 über den geplanten Neubau eines Sonderpostenmarktes (Posten Börse) in der Gemeinde Rhede (Ems) informiert und eine raumordnerische Beurteilung beantragt. Den Unterlagen beigefügt war auch eine Auswirkungsanalyse der GMA Köln (27. April 2021).

Der geplante Sonderpostenmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.050 qm haben.

Aufgrund der Flächengröße von 1.050 qm handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der laut § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Zur Vorbereitung der raumordnerischen Stellungnahme und Beurteilung habe ich die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, den Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland, den Landkreis Leer sowie die Stadt Papenburg und die Gemeinde Dörpen beteiligt.

### **Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:**

#### **Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland:**

Der von der Fa. Posten Börse angegebene Zielumsatz von 0,9 Mio. EURO wird kritisch hinterfragt bzw. muss gutachterlich überprüft werden anhand geeigneter Quellen, da dies ganz wesentlich Auswirkungen auf die Umsatzprognose und die damit zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sowie Beachtung von Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot haben. Sobald eine ergänzende Stellungnahme vorliegt, soll abschließend zu diesem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht Stellung genommen werden.

Hausadresse:  
Kreishaus 1, Ordeniederung 1, 49716 Meppen

Sprechzeiten:  
Mo. - Do. 08:30-12:30 Uhr u. 14:30-16:00 Uhr  
Fr. 08:30-13:00 Uhr  
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:  
Sparkasse Emsland  
EVB Meppen  
Postbank Hannover

IBAN: DE39 2665 0001 0000 0013 39, BIC: NOLADE21EMS  
IBAN: DE67 2666 1494 0120 0500 00, BIC: GENODEF1MEP  
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06, BIC: PBNKDEFF250



Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (IHK):

Bislang übernimmt der Markant-Markt in der Gemeinde Rhede (Ems) die Funktion eines Magnetbetriebes mit Ausstrahlungswirkung auch auf den innerstädtischen Handel. Der Markant-Markt in zentraler Lage erfüllt eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Rhede. Von der Kundenfrequenz profitieren auch die anderen Betriebe im Zentrum. Durch eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sind etwaige Leerstände und städtebauliche Missstände im Zentrum nicht von vornherein auszuschließen.

Da der geplante Sonderpostenmarkt ähnlich dem K+K-Verbrauchermarkt eine solitäre Lage einnimmt, dürfen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsverkaufsfläche angeboten werden. Dabei bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimentsbereiche. Aktuell übersteigen die Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereiche diese Grenze um 280 m<sup>2</sup>. Wir bitten hier um Nachbearbeitung.

Zudem könnte perspektivisch der K+K-Markt auch im Rahmen der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot nach Abschnitt 2.3 Ziff. 05, Satz 3 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) eine Erweiterung vornehmen.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems), Stand März 2019, werden für die Sortimentsbereiche des aperiodischen Bedarfs acht Geschäfte aus den z. T. zentrenrelevanten Bereichen Bekleidung/Schuhe/Sport, Optik/Akustik/Uhren/Schmuck und Hausrat/Einrichtung/Möbel aufgeführt. Im Sortiment des geplanten Sonderpostenmarktes werden laut Projektkonzeption Bekleidung, Accessoires, Schuhe, Haushaltswaren, Glas/Porzellan und Dekorationsartikel auf insgesamt 165 m<sup>2</sup> geführt. Bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte wird hauptsächlich auf die Umverteilungsquoten hinsichtlich des Sortimentsbereiches Gartenbedarf eingegangen, nicht aber auf die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche, die in Geschäften im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) angeboten werden. Vor diesem Hintergrund erbitten wir eine Klarstellung und Nachbearbeitung der Angebotssituation in der Gemeinde Rhede (Ems) und der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte.

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme können wir unter Berücksichtigung der gutachterlichen Feststellungen nicht ausschließen, dass die Planungen zu schädigenden Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rhede (Ems) führen.

Die übrigen Beteiligten haben keine Rückmeldung abgegeben bzw. keine Bedenken geäußert.

Weiteres Vorgehen:

Die vom Handelsverband Osnabrück-Emsland und der IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vorgelegten Stellungnahmen wurden der Gemeinde Rhede (Ems) am 11. Juni 2021 zur Erwidern vorgelegt.

In ihrer Erwidern weist die Gemeinde Rhede (Ems) darauf hin, dass im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im April 2021 der zentrale Versorgungsbereich neu festgesetzt worden sei, um ihn den tatsächlichen Gegebenheiten und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten anzupassen und gleichzeitig den historischen Ortskern zu schützen. Die GMA Köln weist hinsichtlich der Ausführungen des Handelsverbands darauf hin, dass die Filialen der Posten Börse in Salzbergen und Emsbüren in etwa vergleichbar seien mit Rhede (Ems), jedoch die Warenpräsentation in Rhede etwas großzügiger erfolgen könne, ohne dass dies Auswirkungen auf die Kaufkraft habe.

Bezogen auf die Stellungnahme der IHK macht die GMA Köln deutlich, dass der vorhandene Markant-Markt kaum über die historisch gewachsene Ortsmitte ausstrahle, eine Erweiterung am jetzigen Standort aber auch nicht möglich sei. Um jedoch den grundzentralen Auftrag zu erfüllen und die Versorgungsstrukturen zukunftsfähig aufzustellen, sei der zentrale Versorgungsbereich angepasst worden. Das Angebot in den Sortimenten Bekleidung, Wohnaccessoires, Schuhe, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik auf ca. 165 qm habe im zentralen Versorgungsbereich nur eine geringe Sortimentsbreite und -tiefe. Daher fließe der überwiegende

Teil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft an andere Standorte, insbesondere in das Mittelzentrum Papenburg, ab. Daher erfolgen etwaige Umverteilungen nicht in Rhede (Ems), sondern an Wettbewerbsstandorten in Papenburg.

Im Ergebnis teilt die IHK mit, dass nunmehr keine Bedenken mehr bestehen und einer Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches zugestimmt werden kann.

Den Handels- und Dienstleistungsverband können die Ausführungen zum Umsatz weiterhin nicht überzeugen und dieser verweist hierbei auf ein Gutachten von der GMA zu einem Sonderpostenmarkt in Uelsen in vergleichbarer Größe. Außerdem gibt der Handelsverband zu bedenken, dass die L 53 ein erhebliches Abfangpotenzial für Kunden darstelle.

In Erwidern der GMA Köln würden in Uelsen die überdurchschnittlichen Umsätze an einem starken und stark frequentierten Einzelhandelsstandort erreicht, Rhede (Ems) hingegen sei kein starker Einzelhandelsstandort. Außerdem wurde die spezifische Lage des Vorhabens bereits in Form von Streuumsätzen (über 20%) berücksichtigt.

Für den Handels- und Dienstleistungsverband ist weiterhin nicht nachvollziehbar, warum ein Sonderpostenmarkt in Rhede nur die Hälfte des Umsatzes von Uelsen erzielen solle und hält dies außerdem wirtschaftlich für nicht plausibel.

Die GMA Köln verdeutlicht die Unterschiede zwischen Rhede (Ems) und Uelsen. So läge Rhede (Ems) viel näher zum im Einzelhandel sehr starken Mittelzentrum Papenburg (Stadtteil Aschendorf 4 km), wohingegen Uelsen ca. 16 km entfernt vom Mittelzentrum Nordhorn läge und demnach über ein viel größeres Einzelhandelsangebot mit einer deutlich höheren Kaufkraft verfüge.

Im Würdigung der Ausführungen der GMA Köln teilt der Handels- und Dienstleistungsverband mit Schreiben vom 24. September 2021 schlussendlich mit, das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.050 qm nunmehr mitzutragen, wie im B-Plan-Entwurf der Gemeinde Rhede (Ems) vorgesehen und von der GMA gutachterlich nachgewiesen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass bei einer entsprechenden Festsetzung auch eine Festlegung der Sortimente gem. Plankonzeption, wie sie sich aus dem Gutachten (S. 8) ergibt, vorgenommen wird.

### **Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:**

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) 2010 erfordert die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen und überregionalen Rahmen (Abstimmungsgebot). Gemäß Kongruenzgebot müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Sofern der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb eines Zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Demnach ist ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn

- Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen und
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen und der eingegangenen Stellungnahmen stelle ich fest, dass der Neubau eines Sonderpostenmarktes (Posten Börse) in der Gemeinde Rhede (Ems) auf rd. 1.050 qm in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rhede (Ems), von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung von Rhede (Ems) vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen und gutachterlichen Überprüfung zugrundeliegenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (siehe Seite 8 der Auswirkungsanalyse der GMA Köln vom 27. April 2021) verbindlich eingehalten werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Dr. Florian Kühne