

Betreff:

WG: Antwort: Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne

Von: lars.litzkow@oldenburg.ihk.de [<mailto:lars.litzkow@oldenburg.ihk.de>]

Gesendet: Montag, 11. November 2019 15:37

An: Kröger, Bernd | STADT LOHNE <Bernd.Kroeger@lohne.de>

Cc: Reinkober, Matthias | STADT LOHNE <Matthias.Reinkober@lohne.de>

Betreff: Antwort: Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne

Sehr geehrter Herr Kröger,

in unserem Gespräch zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lohne (EHK) am 01.11.2019 haben wir uns unter anderem über potenzielle Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgetauscht.

Insbesondere sprachen wir über das Gelände der früheren Betonwarenfabrik Ruholl-Meistermann zwischen der Bahnlinie und der Dinklager Straße (nachfolgend: Betonwarenfabrik) und das Hofgelände Küstermeyer (einschl. des ehemaligen Plus Marktes, des ehem. Möbelhauses Kohake und der Kfz-Werkstatt Küstermeyer) an der Klapphakenstraße/Meyerhofstraße

Wir haben zugesagt, eine Einschätzung dazu abzugeben, welche dieser beiden Standorte geeigneter für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes - mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment - erscheint.

Da für beide Standorte keine ausführliche städtebauliche Analyse vorliegt, kann diese Bewertung allerdings nur qualitativ auf Basis unserer Erfahrungen aus ähnlichen Planvorhaben erfolgen.

Auf Basis der uns derzeit vorliegenden Informationen bewerten wir die beiden Alternativstandorte folgendermaßen:

Standort: „Betonwarenfabrik“

Zur städtebaulichen Situation:

- Es handelt sich um einen städtebaulich-funktional abgetrennten Standort.

Er wird von folgenden städtebaulichen Barrieren, die eine erhebliche Trennwirkung ausüben eingerahmt:

- im Norden und Westen verläuft die Dinklager Straße,
- im Osten befindet sich eine Bahnlinie,
- im Süden liegt der Baukörper des Modehauses Leffers und Wohnbebauung

Diese Barrieren führen dazu, dass

- der Standort schlecht fußläufig zu erreichen wäre,
- primär mit dem Auto angesteuert werden würde,
- zukünftige Kopplungskäufe von Kunden mit dem ZVB höchst unwahrscheinlich erscheinen. Das gilt vor allem für nicht motorisierte Kunden, da zur 1a Lage der Stadt Lohne zwischen Keetstraße und Marktstraße eine Laufentfernung von rund 700 m liegt.

Bauleitplanerische Bewertung:

- Der Standort liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne 2008 definierten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB).
- Eine Integration des Bereichs in den ZVB ist aufgrund seiner dezentralen Lage nicht vorstellbar.
- Auch die Voraussetzungen für ein „räumlich-funktionales Anschmiegen“ des Bereichs an den ZVB sind nicht gegeben.

- Ein potenzielles Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten würde an diesem Standort somit gegen das Integrationsgebot des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) verstoßen und wäre somit als nicht raumverträglich zu bewerten.

- Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) wäre im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Sinne des § 11 (3) BauNVO zudem zu prüfen, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB Lohne zu erwarten sind.

Zwischenfazit: Der Standort „Betonwarenfabrik“ ist städtebaulich-funktional isoliert und liegt außerhalb des ZVB der Stadt Lohne. Als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment scheidet er aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit dem LROP aus.

Standort: „Hofgelände Küstermeyer“

Zur städtebaulichen Situation:

- Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet.
- Die Entfernung zur der 1a Lage der Stadt Lohne zwischen Keetstraße und Marktstraße beträgt rund 300 m. Hierdurch scheint ein Kundenaustausch und Kopplungskäufe zwischen beiden Bereichen und ein gegenseitiges profitieren voneinander grundsätzlich wahrscheinlicher als zwischen dem Standort „Betonwarenfabrik“ und der 1a Lage.

Bauleitplanerische Bewertung:

- Der Standort liegt zu großen Teilen außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne 2008 definierten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Teilflächen des Bereichs liegen jedoch innerhalb des ZVB. Hierdurch scheint eine Bewertung der Situation als ein sich "Anschmiegen" des gesamten Standortes an den ZVB potenziell möglich.
- Im Rahmen der Fortschreibung des EHKs ist zudem vorgesehen, das gesamte Areal – begründet durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment – in den ZVB zu integrieren.
- Die Integration des Standortes in den ZVB würde die Chancen der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten erhöhen. Der konkrete Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit wäre jedoch gutachterlich zu erbringen.

Zwischenfazit:

Der Standort „Hofgelände Küstermeyer“ ist städtebaulich integriert und liegt bereits heute teilweise innerhalb des ZVBs der Stadt Lohne. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten könnte die Integration des gesamten Planbereichs in den ZVB begründet werden. Damit wäre auch die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes mit zentrenrelevanten Sortimenten sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich möglich. Die Verträglichkeit eines Vorhabens wäre jedoch noch gutachterlich nachzuweisen.

Fazit und vergleichende Bewertung der Alternativstandorte:

Der Standort „Hofgelände Küstermeyer“ ist aufgrund

- seiner städtebaulich integrierten Lage und
 - aufgrund seiner größeren Nähe zum ZVB / zur 1a Lage der Stadt Lohne
- grundsätzlich geeigneter für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes mit zentrenrelevanten Sortimenten als der Standort „Betonwarenfabrik“.

Freundliche Grüße

Lars Litzkow

Referent | Handel | Stadtentwicklung | Stadtmarketing

Tel. 0441 2220-310 | Fax 0441 2220-5310

E-Mail: lars.litzkow@oldenburg.ihk.de

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg

www.ihk-oldenburg.de

Folgen Sie uns bei [Facebook](#), [Twitter](#) und [XING](#)!

Ihre Meinung zählt – geben Sie uns ein [Feedback](#)

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch die IHK finden Sie [hier](#).