

---

Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Stadtplanung	25.07.2018	17/0758
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.08.2018	

---

### **Beratungsgegenstand:**

Festlegung des oberzentralen Kongruenzraums der Stadt Emden; Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Bezug auf großflächigen Einzelhandel

### **Inhalt der Mitteilung:**

#### Festlegung des Kongruenzraums der Stadt Emden

Durch die 2017 in Kraft getretene Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sind die Oberzentren gehalten, in Bezug auf das Themenfeld „Einzelhandel“ ihren Kongruenzraum in Abstimmung mit den benachbarten Oberzentren selbst festzulegen. Der Kongruenzraum beschreibt den Raum, aus dem mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft innerhalb des Kongruenzraums generiert werden muss. Unterschieden wird zwischen periodischem und nicht periodischem Bedarf. Während für den periodischen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriebedarf, Arzneimittel, Zeitschriften/Schnittblumen) das Stadtgebiet den Kongruenzraum bildet, ist für den nicht periodischen Bedarf (Bekleidung/Wäsche, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Farben/Tapeten/Teppiche/Bodenbeläge, Heimtextilien, Gartenbedarf und Gartenzubehör...) der Kongruenzraum anhand bestimmter Kriterien, die das Land den Kommunen in Form einer Arbeitshilfe an die Hand gegeben hat, zu bestimmen. Zu nennen sind hier insbesondere die Kriterien Erreichbarkeit, Pendlerverflechtungen, Marktgebiete und grenzüberschreitende Verflechtungen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde deshalb die CIMA damit beauftragt, in Abstimmung mit der Stadt Emden einen gutachterlichen Vorschlag zur Festlegung des oberzentralen Kongruenzraumes zu erarbeiten (Anlage 1). Dieser Vorschlag wurde anschließend mit der Bitte um Stellungnahme an die benachbarten Oberzentren Lingen, Oldenburg und Wilhelmshaven sowie die benachbarten Landkreise und das für die Regionalplanung zuständige Amt für regionale Landesentwicklung (ARL) verschickt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt, soweit Abweichungen nachvollziehbar dargestellt und begründet sowie aus den Kriterien der Landesraumordnung abgeleitet werden konnten (siehe Anlage 2: Abwägungstabelle).

Der oberzentrale Kongruenzraum der Stadt Emden wird demzufolge, wie auf Seite 12 des CIMA Gutachtens vom 06.07.2018 dargestellt, festgelegt (siehe Anlage 2).

1. bekannt gegeben am:

TOP:

Paraffe der Protokollführung

### Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Bezug auf großflächigen Einzelhandel

Aus der Änderung des LROP ergibt sich für zukünftige Planungen im Bereich großflächiger Einzelhandelsprojekte die Notwendigkeit, diese an das neue LROP anzupassen. Bei Veränderungen an bereits vorhandenen Standorten ist deshalb nicht mehr nur der einzelne, für sich nicht großflächige, sich z.B. vergrößern wollende oder neu hinzukommende Betrieb auf seine Auswirkungen hin zu untersuchen, sondern der gesamte Standort ist in den Focus zu nehmen (Begriff der Agglomeration).

Die Einhaltung der folgenden fünf Grundprinzipien ist für eine Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nach dem neuen LROP zu überprüfen:

- **Konzentrationsgebot:** Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten (Zentraler Ort = zentrales Siedlungsgebiet; LROP 2.3 Ziffer 04)
- **Integrationsgebot:** Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen (2.3 Ziffer 05 inkl. Regelung zu zentrenrelevanten Kernsortimenten Ziffer 06)
- **Beeinträchtungsverbot:** Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; Anhaltspunkt: Umsatzumverteilung von 10%; (2.3 Ziffer 08)
- **Abstimmungsgebot:** frühzeitige raumordnerische Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im regionalen bzw. überregionalen Rahmen (2.3 Ziffer 07)
- **Kongruenzgebot:** Jeder Zentrale Ort hat einen Versorgungsauftrag (in Bezug auf Einzelhandel) für einen über ihn hinausgehenden Raum. Das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts soll dem Kongruenzraum des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (2.3 Ziffer 03)

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für gutachterliche Arbeit zur Ermittlung des Kongruenzraums betragen 4.712 Euro (brutto).

### Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Die Steuerung von Einzelhandel zielt auf die Sicherung ausgeglichene Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und im Umland ab.

### Anlagen:

Anlage 1: CIMA-Gutachten vom 06.07.2018 „Oberzentraler Kongruenzraum die Stadt Emden“

Anlage 2: Abwägungstabelle Festlegung Kongruenzraum