

Vermerk

öffentlich

2026/058

Verantwortlich	Fachbereich 2
Verfasser(in)	Helweg, Gerbert
Datum	04.03.2026
Aktenzeichen	BU/ 26-03-18
TOP	4
Bezug-Nr.	

Beratungsfolge

Gremium	Termin
Bau- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	18.03.2026

Planungsrechtliche Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels außerhalb des Ortskerns (Antrag Fraktion Bündnis90/Die Grünen)

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat mit Schreiben vom 18.02.2026 um eine fachliche Stellungnahme zur planungsrechtlichen Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels außerhalb des Ortskerns gebeten. Der Antrag ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

In der Anfrage wird einleitend ausgeführt, dass im Zusammenhang mit den aktuellen Überlegungen zur Neuansiedlung bzw. Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Emlichheim in der öffentlichen Diskussion wiederholt die Auffassung vertreten worden sei, dass ein solcher Markt zwingend im Ortskern bzw. in einem zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln sei und ein Standort außerhalb des Ortskerns planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig wäre.

Die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe wurde im Zuge der Beratungen zu verschiedenen Projekten in Emlichheim gestellt und diskutiert (Erweiterung der Verkaufsfläche und Neubau REWE, Neubau Lidl sowie Erweiterung K+K). Seitens der Verwaltung wurde entsprechend der Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen sowie des regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Grafschaft Bentheim mehrfach darauf hingewiesen, dass entsprechende Vorhaben planungsrechtlich nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig seien. Der zentrale Versorgungsbereich für das Grundzentrum Emlichheim wurde bislang nicht förmlich festgelegt. Im Rahmen des vom Landkreis erstellten Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde aber ein faktischer zentraler Versorgungsbereich definiert, der auch Grundlage für die Beurteilung ist. Der faktische zentrale Versorgungsbereich wurde auch im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Ortskern Emlichheim“ dargestellt (siehe nachfolgende Darstellung)

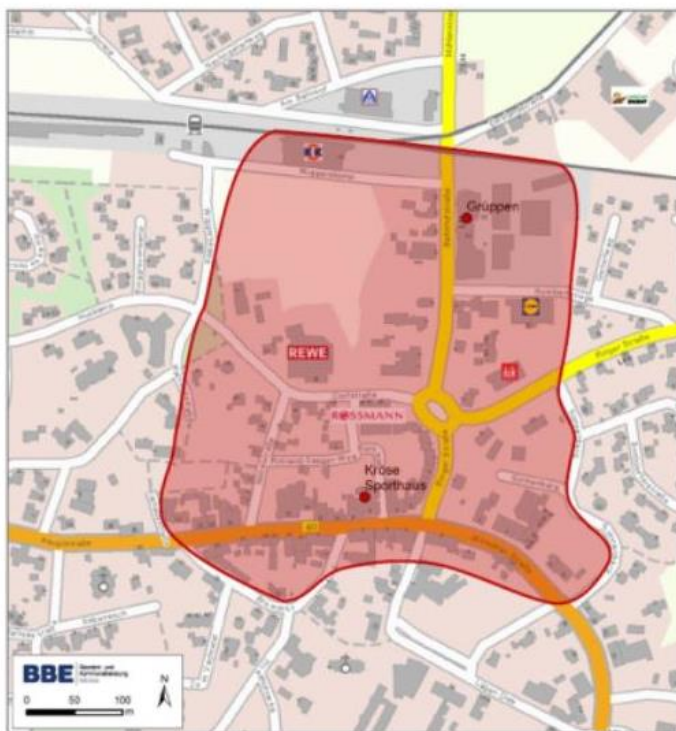


Abbildung 24: Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich in Emlichheim (BBE 2018)

Die in der Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen formulierten Fragen wurden dem Landkreis Grafschaft Bentheim, Herrn Oncken, als untere Landesplanungsbehörde, zur Stellungnahme vorgelegt. Aus zeitlichen Gründen kann Herr Oncken nicht persönlich an der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses teilnehmen. Er hat jedoch schriftlich zu den einzelnen Fragen Stellung genommen (Kommentierung in der PDF-Datei). Für eine bessere Übersichtlichkeit wurden die Fragen und Antworten zusammengefasst (Anlage 2).

Herr Oncken bezieht sich in seiner Stellungnahme ferner auf das Ergebnis seiner raumordnerischen Beurteilung vom 17.02.2025 (Verträglichkeit der Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Emlichheim). Grundlage dieser Beurteilung war eine Gesamtauswirkungsanalyse der CIMA für die geplanten Erweiterungen der Verkaufsflächen von REWE, K+K und Lidl. Diese Unterlagen werden im Zuge der Bauleitplanung mit den Planentwürfen für die Vorhaben REWE und Lidl öffentlich ausgelegt. Die raumordnerische Verträglichkeit wurde vom Landkreis festgestellt (Anlage 3).

Seitens der Verwaltung wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortskerns zu betrachten ist. Die Anbieter großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe tragen zur Belebung des Ortskerns bei und sind durch die Anziehung von Kunden auch für den kleineren stationären Einzelhandel sowie für weitere Dienstleister von erheblicher Bedeutung.

Ferner ist im Hinblick auf den geplanten neuen Lidl-Markt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Gruppen zu berücksichtigen, dass der bestehende Bebauungsplan für das Betriebsgelände derzeit überwiegend eine Nutzung als Gewerbegebiet zulässt.

Somit könnten planungsrechtlich derzeit ohne Änderung des Bebauungsplanes diverse gewerbliche Nutzungen baurechtlich genehmigt werden, die aus städtebaulichen Gründen eher in den ausgewiesenen Gewerbegebieten untergebracht werden sollten und für die Entwicklung des Ortskerns sehr negativ sein könnten. Nach der Betriebsaufgabe der Fa. Gruppen wurde das ca. 1,7 ha große Betriebsgelände kaum genutzt. Zuvor hat jedoch auch der Betrieb Gruppen erhebliche Verkehrsmengen und auch Emissionen (Lärm, Staub) verursacht. Dieser Aspekt sollte bei der Gesamtbetrachtung nicht außer Acht gelassen werden. Die Nutzung des Geländes für den großflächigen Einzelhandel wäre nach Auffassung der Verwaltung einer anderen möglichen und derzeit zulässigen gewerblichen Nutzung vorzuziehen.

Kosten und Finanzierung:

Durch die Beantwortung der Anfrage entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.