

Beschlussvorlage

24/1766-02

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

**Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede
- Beschluss über den Endbericht**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

17.02.2026

Sachbearbeitung:

Stefan Hots

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Wirtschaftsausschuss ()

Sitzungstermin

02.03.2026

Status

Ö

Verwaltungsausschuss ()

10.03.2026

N

Rat der Stadt Westerstede ()

17.03.2026

Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Westerstede beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Westersteder Innenstadt und der städtebaulichen Beurteilung von entsprechenden Bauanträgen, in der als Anlage 1 beigefügten Fassung.

Soweit es im städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Interesse der Stadt Westerstede liegt, bleibt es in begründeten Fällen dem Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beteiligung des zuständigen Fachausschusses vorbehalten, abweichende Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Sachverhalt:

Die Stadt Westerstede unterstützt durch das Einzelhandelskonzept die Entwicklung ihres Zentrums und trägt insbesondere zur Stärkung und zum Schutz ihrer Innenstadt bei. Die Erarbeitung der Fortschreibung wurde an das Planungsbüro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, vergeben, das bereits im Jahre 2023 mit der Bestandsanalyse begonnen hat. Die Analyseergebnisse wurden im Rahmen eines Zwischenberichts in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses im Oktober 2024 vorgestellt. Daran anschließend fand im Februar 2025 jeweils ein Besprechungstermin mit dem Wirtschaftsforum sowie mit Vertretern des Landkreises und der IHK statt. Im Anschluss wurden am 18.11.2025 im Wirtschaftsausschuss die Kerninhalte des Konzepts präsentiert und mit dem vorläufigen Endbericht wurde das an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB angelegte Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingeleitet. Die Beteiligung hat im Zeitraum vom 19.12.2025 bis zum 20.01.2026 stattgefunden.

Während des Beteiligungszeitraumes sind Stellungnahmen vom Landkreis Ammerland, der IHK, dem Wirtschaftsforum und einer Privatperson eingegangen, die keine erheblichen

Auswirkungen auf den Endbericht haben (vgl. Abwägungstabellen).

Zusammenfassend hat die IHK eine Reduzierung der räumlich abgegrenzten städtebaulich integrierten Lage, um sich auf den Innenstadtkern zu beschränken, angeregt. Dem sollte nicht nachgegeben werden und an der Einbindung der „Pole“ in den zentralen Versorgungsbereich festgehalten werden, da es sich um wichtige Einzelhandelsstandorte handelt, die aufgrund der geringen Entfernung Teile ihrer Frequenzen in den verkehrsberuhigten Ortskern lenken können. Diese wechselseitige funktionale Verflechtung ist für die Belebung des Ortskerns wichtig, auch wenn das Nutzungsband nicht überall durchgehend ist.

Das Wirtschaftsforum hat u.a. angeregt, dass das Thema „Einzelhandel“ als Bestandteil eines Gesamtentwicklungskonzept anzusehen und dass eine globalere Betrachtung und Strategieplanung erforderlich sei. Nach Ansicht der Verwaltung sollte das verwaltungsrechtliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend der Anlage beschlossen werden. Weiterhin wird vorgeschlagen, sich außerhalb dieses Verfahrens an das Wirtschaftsforum zu wenden, um zusammen in einen Austausch einzusteigen und eine entsprechende Innenstadtstrategie aufzustellen.

In der Stellungnahme der Privatperson wurde auf die örtliche Stadtgestaltung und –entwicklung eingegangen. Auch hier wird vorgeschlagen, sich außerhalb dieses Verfahrens mit dem Thema „Innerstädtische Gestaltung“ auseinanderzusetzen. Hierfür wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W5 "Peterstraße, Lange Straße, Kirchenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, gefasst.

Als Anlage 1 ist der Endbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beigefügt. Darin sind die rechtlichen Rahmenbedingungen, das methodische Vorgehen sowie die wesentlichen Konzeptinhalte beschrieben. Im Vordergrund steht das Zentrenkonzept für die Stadt mit ihrem Zentralen Versorgungsbereich und die Westersteder Sortimentsliste. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche (insb. die Innenstadt) vor städtebaulich nachteiligen Entwicklungen zu schützen, indem großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieser Bereiche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurde die Nahversorgungssituation untersucht und analysiert. Ergänzt wird das Konzept durch strategische Zielsetzungen und Ansiedlungsleitlinien, die sowohl den Bestand stärken als auch die Ansiedlung neuer Betriebe steuern.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die an das Vorläuferkonzept anknüpft, soll als Gesamtkonzept angelegt werden, das alle erforderlichen verwaltungsrechtlichen Inhalte bündelt und somit die Anforderungen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt.

Die Rechtswirkung eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entspricht der eines beschlossenen Fachbeitrages, der im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens zu würdigen wäre. Dies könnte beispielsweise in der Form geschehen, dass der Rat bei einer künftigen Entscheidung sich darüber bewusst ist, mit der Ansiedlung eines entsprechenden Vorhabens außerhalb der städtebaulich integrierten Lage Folgen für die Innenstadt auslösen zu können. Dies bedeutet jedoch keine unüberwindbare Hürde, sondern bei der anstehenden Entscheidung, dass im Rahmen der Planungshoheit ein erhöhtes Abwägungserfordernis besteht.

Mit dem Beschluss sichert sich die Stadt weiterhin eine verlässliche, aber auch eine flexible Grundlage für zielgerichtete handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen sowie eine Steuerung der Entwicklung zur Stärkung des Zentrums und der Innenstadt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Westerstede die Stellungnahmen, entsprechend der Anlage 2 zur Kenntnis zu nehmen und den Endbericht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept wie in Anlage 1 beigefügt zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Investitionen	Auswirkungen Ergebnishaushalt
---------------	-------------------------------

Einzahlungen (+) / Auszahlungen (-)	Haushaltsjahr 2026	Gesamtinvestition -€-	Erträge (+)/ Aufwendungen (-)	-€-
Planungskosten			Gesamtaufwand lt. Auftrag	- 25.404,60
Anschaffungs-/ Herstellungskosten			Bereits abgerechnet	- 25.404,60
			Unterhaltungsaufwand	
Zuwendungen			Betriebsaufwand	
Zuwendungen			Auflösungserträge	
			Entgelte/Gebühren	
			Lfd. Zuwendungen	
Gesamtsumme			Gesamtsumme	0,00

Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

Ja ☐ Nein ☐

Investitionsmaßnahme:	
Produkt:	57110.427110

Anlagen:

Anlage 1 Endbericht Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (nachgereicht 23.02.2026 – Änderungen des Berichts sind hervorgehoben)

Anlage 2 Abwägungstabellen (nachgereicht 23.02.2026)

Unterschrift Amtsleiter