



# ENTWURF

Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland





## Vorwort

*Die Einzelhandelsbranche befindet sich seit Jahren in einem Prozess tiefgreifender struktureller Veränderungen. Ladensterben und Verlust der Angebotsvielfalt stehen einem ungebremsten Verkaufsflächenwachstum, bei gleichzeitig stagnierenden oder gar rückläufigen Umsätzen je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) gegenüber. Das Ammerland ist von dieser Entwicklung bisher nur teilweise betroffen (Zuwachs VKF/ Rückgang Flächenumsätze), zu keinem Zeitpunkt aber mit weitgehenden städtebaulichen Folgen.*

*Der Einzelhandel ist neben den Angeboten in den Bereichen Kultur, Dienstleistungen und Bildung eine der tragenden Säulen der Zentralität der Orte. In der Mischung dieser Nutzungen und in Kombination mit Gastronomie und Freizeitangeboten sowie städtebaulichen und historischen Besonderheiten, trägt der Einzelhandel maßgeblich zur Attraktivität, zum Profil und zum Image der Orte und damit des Ammerlandes bei. Die ökonomische und ortsbildende Funktion des Einzelhandels ist eine zentrale Säule des Wirtschaftslebens und der Orts- und Stadtentwicklung. Der Einzelhandel braucht dazu kalkulierbare Rahmenbedingungen, die Gemeinden/ die Stadt brauchen den Einzelhandel, da dessen Marktfunktion die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der „städtebaulich integrierten Lagen“ maßgeblich bestimmt.*

*Damit wird deutlich, dass Einzelhandelsentwicklung im Ammerland nur im Zusammenhang mit anderen Fragestellungen –und Antworten darauf- gesichert werden kann, jede isolierte Beschäftigung mit dem Thema „Einzelhandel“ zu kurz greift. Die Sicherung von Zentralität hängt von einem gelungenen Zusammenspiel aller örtlichen Funktionsbereiche ab. Dazu gehören z.B. Aktivitäten zur Frequenzsteigerung durch kulturelle Aktivitäten, Kunst im öffentlichen Raum, Ortsbildpflege, Serviceoffensiven, Erreichbarkeit oder abgestimmte Kernöffnungszeiten.*

*Mit diesem Konzept wird nicht der Anspruch verfolgt, alle Belange der Einzelhandelsentwicklung umfassend abzuhandeln. Es bezieht sich vorrangig auf den räumlichen Aspekt der Einzelhandelsentwicklung mit Schwerpunkt auf den Lebensmittelsektor, da nur dieser im Rahmen der kommunalen Planungshoheit konkret beeinflusst werden kann.*

*Die Ammerländer Einzelhandelsentwicklung wird von der Verwaltung des Landkreises seit Übertragung der Aufgaben der Unteren Landesplanungsbehörde im Jahr 1978 begleitet. Beeinträchtigende Standorte konnten verhindert und Neuansiedlungen z.B. im Lebensmittel-einzelhandel vorrangig in „städtebaulich integrierte Lagen“ gelenkt werden.*

*Mit den Regelungen des neuen Landes-Raumordnungsprogramms (2002 und 2008) wird von den Unteren Landesplanungsbehörden stärker noch als bisher verlangt, schon auf Raumordnungsebene den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zum Schutz ausgeglichener Versorgungsstrukturen Geltung zu verschaffen. Deshalb hat sich die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Ammerland entschlossen, ein solches Konzept in einen gemeindlichen und auch kreisübergreifenden Abstimmungsprozess zu geben mit der Zielsetzung, eine abgestimmte Grundlage für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels insgesamt -speziell des Lebensmitteleinzelhandels- zu generieren. Die Umsetzung hat dann im Wesentlichen auf der Ebene der Bauleitplanung der Gemeinden zu erfolgen.*

*Ein Vorentwurf dieses Konzeptes wurde von Jonas Labowski erarbeitet, der im Frühjahr 2009 beim Landkreis Ammerland ein Praktikum im Rahmen des Studiums der Geografie absolvierte. Betreut und überarbeitet wurde das Konzept von Dietmar Wolke, Leiter des Amtes für Kreisentwicklung bzw. der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Ammerland. Alle Daten wurden im Amt für Kreisentwicklung mit Unterstützung der Planungsämter der Ammerländer Gemeinden erarbeitet.*

## Gliederung

1	Einleitung.....	7
2	Trends und Entwicklungen im Einzelhandel – Notwendigkeit einer gezielten Steuerung der Einzelhandelsstandorte.....	8
3	Rahmenbedingungen im Landkreis Ammerland.....	11
3.1	Demographische Entwicklung und Siedlungsstruktur.....	11
3.2	Strukturen im Einzelhandel.....	15
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	40
4.1	Raumordnungsgesetz des Bundes.....	40
4.2	Regelungen im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008.....	42
4.3	Regelungen im Regionalen Raumordnungsprogramm Ammerland 1996.....	49
4.4	Bauplanungsrechtliche Regelungen.....	51
5	Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland.....	53
6	Fazit und Ausblick.....	61
	Anhang.....	62
	Literaturverzeichnis.....	63

## **Abbildungsverzeichnis**

Titelbild: Einzelhandelsstrukturen in den Zentralen Orten des Landkreises

Ammerland.....	1
Abb. 1: einer der führenden Lebensmittel -discounter im Landkreis Ammerland im Grundzentrum Petersfehn .....	9
Abb. 2: Leerstand in städtebaulich integrierter Lage im Grundzentrum Augustfehn.....	9
Abb. 3: städtebaulich integrierte Lagen verfügen über gewachsene Einzelhandelsstrukturen und liegen zentral (wie in der Peterstraße im Mittelzentrum Bad Zwischenahn).....	10
Abb. 4: großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel am Ortsrand von Apen...	55
Abb. 5: „Außenbereich“ im Ortszentrum – räumlich funktionale Trennung der städtebaulich integrierten Lagen an der Hauptstraße in Edeweicht .....	56
Abb. 6: zentralörtliche Einrichtungen in städtebaulich integrierter Lage – das Rathaus in Westerstede am Rande der Fußgängerzone.....	57

## **Kartenverzeichnis**

Karte 1: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Apen.....	16
Karte 2: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Augustfehn.....	17
Karte 3: Städtebaulich integrierte Lagen im Mittelzentrum Bad Zwischenahn.....	19
Karte 4: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Ofen.....	20
Karte 5: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Petersfehn.....	21
Karte 6: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Edeweicht.....	23
Karte 7: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Friedrichsfehn.....	24
Karte 8: Städtebaulich integrierte Lagen im Mittelzentrum Rastede.....	26
Karte 9: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Hahn-Lehmden.....	27
Karte 10: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Wahnbek.....	28
Karte 11: Städtebaulich integrierte Lagen im Mittelzentrum Westerstede.....	30
Karte 12: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Ocholt.....	31
Karte 13: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Wiefelstede.....	33
Karte 14: Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Metjendorf.....	34
Karte 15: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung).....	42
Karte 16: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland 1996 (Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung).....	49

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Demographische Entwicklung im Landkreis Ammerland nach Gemeinden 1994 bis 2008.....	11
Tab. 2: Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung im Landkreis Ammerland.....	12
Tab. 3: Gemeinden des Landkreises Ammerland im Demographieranking der Metropolregion Bremen-Oldenburg.....	13
Tab. 4: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Apen (2002-2008).....	18
Tab. 5: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Bad Zwischenahn (2002-2008).....	22
Tab. 6: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Edeweicht (2002-2008).....	25
Tab. 7: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Rastede (2002-2008).....	29
Tab. 8: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Stadt Westerstede (2002-2008).....	32
Tab. 9: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Wiefelstede (2002-2008).....	35
Tab. 10: Einwohner- und Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Ammerland (1994-2008).....	37
Tab. 11: Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Ammerland 2008 nach Gemeinden.....	38
Tab. 12: Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Ammerland nach Unternehmen bzw. Unternehmensgruppe (2002-2008).....	38
Tab. 13: Branchenspezifische Potenzial- und Tabuflächen für die Einzelhandels- entwicklung im Landkreis Ammerland.....	56
Tab. 14: Versorgungssituation in den Zentralen Orten im Landkreis Ammerland – Bestand / Einwohner und Potenzial.....	59

## 1 Einleitung

Die Entwicklung des Einzelhandels ist von einer starken Dynamik gekennzeichnet, da der Einzelhandel stets versucht, sich veränderten Kundenbedürfnissen anzupassen. Raum- und Stadtplanung sind daher gefordert, den permanenten Wettbewerb zwischen Regionen und Gemeinden, der die Gefahr einer zu großzügigen Genehmigungspraxis bei Einzelhandelsgroßprojekten in sich birgt, so zu koordinieren, dass eine nachhaltige Gesamtentwicklung gewährleistet ist. Veränderungen im Einzelhandel führen immer auch zu Veränderungen im Wettbewerb unter den Gebietskörperschaften und wirken damit raumordnerisch und städtebaulich, wie z. B. sehr häufig bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen auf der „grünen Wiese“. Im ländlichen Raum führt die Ansiedlung von Discountern außerhalb der innerstädtischen Zentren oftmals zusätzlich zu Lücken in der Nahversorgung, bis hin zum Funktionsverlust der Kernorte. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ergeben sich weitere Anforderungen an die Planung (vgl. ERNST 2006: 19-20). Deshalb ist zu erörtern, wie Raumordnung und Bauleitplanung mögliche Fehlentwicklungen vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit und der Forderung nach gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Teilräumen vermeiden helfen.

Seit der Neuaufstellung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 (LROP) sind Landkreise und Gemeinden aufgefordert, eine gemeinsame Position zur Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, um so eine Bewertungsgrundlage für die Entscheidung über Vorhaben zu erhalten. Die Aufstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ammerland wird diesem Anspruch gerecht und dient damit dem Erhalt, der Verbesserung und der Sicherung der „Einkaufsregion Ammerland“. Es ist eine auf bisherige Aktivitäten des Landkreises Ammerland basierende Rahmenbedingung und stellt eine Handlungsempfehlung für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis und in den Gemeinden dar.

Dazu werden zunächst die neu entstandenen Anforderungen durch einen Aufriss der Entwicklungen im Einzelhandel verdeutlicht. Anhand einer Analyse der allgemeinen Rahmenbedingungen im Landkreis Ammerland und in den einzelnen Gemeinden in den Bereichen Demographie und Siedlungsentwicklung werden daraus resultierende Anforderungen konkretisiert. Die vorhandenen Strukturen im Bereich Lebensmitteleinzelhandel werden dargestellt und anhand der städtebaulichen Situation in den Zentralen Orten wird eine Abgrenzung „städtebaulich integrierter Lagen“ als potenzielle Entwicklungsstandorte vorgenommen. Weitere Grundlagen sind das Raumordnungsgesetz des Bundes, die

Regelungen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, die Regelungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Ammerland 1996 sowie bauplanungsrechtliche Regelungen. Abschließend werden konkrete Handlungsempfehlungen gegeben.

Im Ergebnis sollen Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhändler, Investoren, Politik und Verwaltung geschaffen und eine verbraucherorientierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ermöglicht werden. Die Raumplanung nimmt dadurch ihren Koordinationsauftrag zum Wohle der Allgemeinheit wahr (vgl. ARL 2006: 7).

## **2 Trends und Entwicklungen im Einzelhandel – Notwendigkeit einer gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Der Einzelhandel ist ein bedeutsamer Faktor der Stadtentwicklung und Stadterhaltung, er spielt eine zentrale Rolle bei:

- der Belebung von Ortszentren
- der Verknüpfung mit anderen zentralen Einrichtungen in den Ortszentren
- der Erhaltung und Entwicklung der Stadtgestalt
- der Attraktivität und Sicherheit des öffentlichen Raumes
- der Verkehrsverteilung
- der sozialen Integration
- der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung

(vgl. BIELENBERG / RUNKEL / SPANNOWSKY 2003: D 131-36).

In der Vergangenheit haben sich wesentliche Veränderungen im Einzelhandel ergeben. Die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) aus Hannover hat in einem Positionspapier die dominanten Trends der Einzelhandelsentwicklung in den letzten Jahren herausgearbeitet. Sie lauten:

- Konzentration der Anbieter auf wenige Konzerne bzw. Tendenz zur Oligopolbildung
- Vergrößerung der Betriebsflächen und ihre zunehmende Konzentration, häufig an dezentralen Standorten, demzufolge eine Ausdünnung des Standortnetzes
- Clusterung der Standorte, Betriebe nutzen Führungsvorteile in Agglomerationen
- Intensivierung des Wettbewerbs bei stagnierender Kaufkraft.



Abb. 1:  
einer der führenden Lebensmittel -  
discounter im Landkreis Ammerland  
im Grundzentrum Petersfehn

Obwohl diese Entwicklungen insgesamt zu einer durchschnittlich preisgünstigeren Versorgung der Bevölkerung beitragen, besteht die Problemlage eines starken regionalen Verdrängungswettbewerbs, durch den es zur Verdrängung von alten durch neue Verkaufsflächen und von häufig eingesessenen, mittelständischen und inhabergeführten Facheinzelhändlern durch Handelsketten kommt. Durch diese Konzentration auf wenige Betreiber vereinnahmen wenige große Lebensmittelketten große Teile des Umsatzvolumens (vgl. Abb. 1), woraus sich Nachteile für Kunden und Kommunen ergeben können (vgl. ARL 2006: 1).

Verkaufsflächen in den dezentralen Standorten nehmen zu Lasten der zentralen Lagen anteilmäßig zu, durch diesen Strukturwandel kommt es zu nachhaltigen Verschiebungen zwischen den Handelsstandorten (vgl. BIELENBERG / RUNKEL / SPANNOWSKY 2003: D 131-36). Die bevorzugte Entwicklung großer und leicht verfügbarer Betriebsflächen in Randlagen gefährdet die Versorgungsfunktion der Zentren (z. B. im Lebensmitteleinzelhandel), da die neuen Standorte zunehmend Verkaufsfläche der gemischt genutzten Ortszentren absorbieren. Oft werden zur Aufwertung der gewachsenen Strukturen umfangreiche öffentliche Investitionen in die zentralen Infrastrukturen getätigt, wegen der Funktionsverluste drohen jedoch die Verödung der Ortskerne und eine Entwertung öffentlicher Investitionen und Interessen (vgl. ARL 2006: 1).

Nicht nur aus städtebaulicher Sicht, sondern auch aus Verbrauchersicht sind autoorientierte (bzw. anderweitig schlecht erreichbare) Einzelhandelsstandorte mit Nachteilen behaftet. Zeitaufwand und Fahrtkosten der Verbraucher nehmen auf Kosten einer wohnungsnahen Grundversorgung zu. Auch soziale Kontakte, räumliche Identität und Standortbindung werden negativ beeinträchtigt, Angebotsvielfalt und regionale Differenzierung der



Abb. 2:  
Leerstand in städtebaulich integrierter Lage im  
Grundzentrum Augustfehn

Angebots- und Geschäftsstruktur nehmen ab. An dieser Stelle ist eine evtl. preisgünstigere Versorgung an der einen Stelle Auslöser für eine Niveauverschlechterung des Erlebnisraumes Ortszentrum und eine sinkende Lebensqualität. Die Ausweisung neuer Einzelhandelsflächen bei stagnierender Kaufkraft und zunehmenden Leerständen in zentralen Ortslagen (vgl. Abb. 2, S. 9) als auch die ansteigende Verkehrsbelastung entsprechen zudem nicht dem Ideal einer nachhaltigen Entwicklung und einer privilegierten Innenentwicklung gemäß § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) (vgl. ARL 2006: 1-2). Solche Situationen sind auch im Ammerland anzutreffen.

Aus der beschriebenen Problemlage ergeben sich neue Anforderungen an die Raumplanung. Überörtliche Auswirkungen des Wettbewerbs im Einzelhandel verlangen eine ganzheitliche Betrachtungsweise, um soziale und ökologische Standards zu erhalten, volkswirtschaftlich verträgliche Investitionsmöglichkeiten zu schaffen und marktwirtschaftliche Prinzipien nicht zu verletzen. Um das erforderliche Zusammenspiel von Raumplanung und Baurecht zu ermöglichen, sollten die Träger der überörtlichen Raumplanung, die Träger der Bauleitplanung und die Baurechtsbehörden eng miteinander kooperieren (vgl. ARL 2006: 7). Der Landkreis Ammerland als Träger der Regionalplanung will dieser Anforderung durch die Ausarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ammerland zusammen mit den Ammerländer Gemeinden gerecht werden.



Abb. 3:  
städtebaulich integrierte Lagen verfügen über gewachsene Einzelhandelsstrukturen und liegen zentral (wie in der In der Horst im Mittelzentrum Bad Zwischenahn)

Wesentliches Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist es, die „städtebaulich integrierten Lagen“ (raumordnerischer Begriff) bzw. die „zentralen Versorgungsbereiche“ (bauplanungsrechtlicher Begriff) zu stabilisieren und zu stärken. Eine an diesem Ziel orientierte Sicherung und Entwicklung der Grund- und Nahversorgung lässt sich durch Abgrenzung von solchen Bereichen erreichen, deren planerische Absicherung und abgestimmte Handlungsempfehlungen gestalten.

Inhaltlich geht es dabei um den Einzelhandel insgesamt, nicht nur um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptanliegen, die örtlichen Zentren als „Versorger“

gegenüber dem Umland zu stärken, lässt sich z. B. durch Ausschluss zentrenrelevanter Branchen in randlichen Ortslagen erreichen, so wie dies im Mittelzentrum Rastede mit Hilfe der sog. „Rasteder Liste“, in der die Branchen mit Zentrenrelevanz bestimmt wurden, umgesetzt wurde. Die Abgrenzung der „städtebaulich integrierten Lagen“ bzw. „zentralen Versorgungsbereiche“ ist daher zentrales Steuerungsinstrument (vgl. Abb. 3, Seite 10).

### 3 Rahmenbedingungen im Landkreis Ammerland

Grundlage für ein Konzept zur Einzelhandelsentwicklung sind zum einen Erkenntnisse über die zukünftige demographische Entwicklung, zum anderen Auswertungen von Daten zur Siedlungsstruktur und Bewertungen der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen.

#### 3.1 Demographische Entwicklung und Siedlungsstruktur

##### *Demographische Entwicklung*

In den vergangenen Jahrzehnten war die demographische Entwicklung im Landkreis Ammerland von deutlichen Zuwächsen geprägt (vgl. Tab. 1). Diese positive Tendenz wird in den nächsten Jahren (bis ca. 2025) entgegen dem Trend in der Metropolregion - allerdings auf geringerem und abnehmendem Niveau - noch anhalten, so dass das Ammerland der Gruppe der Landkreise mit stabiler bis positiver Bevölkerungsentwicklung zuzuordnen ist und einer der wachstumsstärkeren Teilräume im Nordwesten bleiben wird.

Zentraler Ort (nach Gemeinde)	Zentralitätsstufe	Einwohner (1994)	Einwohner (06/2008)	Zuwachs (absolut)	Zuwachs (in %)
Apen (Gem. Apen)	GZ	4.026	4.445	426	10,58%
Augustfehn (Gem. Apen)	GZ	5.974	6.894	853	14,28%
Bad Zw'ahn (Gem. Bad Zw'ahn)	MZ	17.784	19.423	1.196	6,73%
Ofen (Gem. Bad Zw'ahn)	GZ	3.226	3.862	436	13,52%
Petersfehn (Gem. Bad Zw'ahn)	GZ	3.258	4.191	607	18,63%
Edeweicht (Gem. Edeweicht)	GZ	12.378	14.710	2.081	16,81%
Friedrichsfehn (Gem. Edeweicht)	GZ	4.449	6.300	1.378	30,97%
Hahn Lehmden (Gem. Rastede)	GZ	3.404	3.741	315	9,25%
Rastede (Gem. Rastede)	MZ	12.357	13.914	1.102	8,92%
Wahnbek (Gem. Rastede)	GZ	3.265	3.833	363	11,12%
Ocholt (Stadt Westerstede)	GZ	3.647	4.054	370	10,15%
Westerstede (Stadt Westerstede)	MZ	16.916	18.226	997	5,89%
Metjendorf (Gem. Wiefelstede)	GZ	5.056	6.808	774	15,31%
Wiefelstede (Gem. Wiefelstede)	GZ	6.937	8.661	1.192	17,18%
Landkreis Ammerland	–	102.677	119.062	16.385	15,96%

Tab. 1:  
Demographische Entwicklung im Landkreis Ammerland nach Gemeinden 1994 bis 2008

Im Beobachtungszeitraum von 1994 bis 2008 hatten alle Zentralen Orte deutliche Einwohnerzuwächse; der geringste Zuwachs ist mit immerhin noch 5,89 % in der Stadt Westerstede zu verzeichnen, der stärkste Zuwachs im Grundzentrum Friedrichsfehn mit erstaunlichen 30,97 %, im Durchschnitt liegt der Zuwachs im Landkreis Ammerland bei 15,96 %. Das Mittelzentrum Bad Zwischenahn hat mit 19.423 die meisten Einwohner, das Grundzentrum Hahn Lehmden mit 3.741 die wenigsten (vgl. Tab. 1, S. 11).

Trotz dieser positiven Entwicklung ist auch im Landkreis Ammerland der demographische Wandel schon seit längerem zu beobachten. Verschiebungen in der Altersstruktur werden nach den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung (bis 2020) besonders in den Altersgruppen alter und sehr alter Menschen stattfinden. Auffällig ist auch, dass die Zahl der potenziellen Familiengründer schon in den vergangenen Jahren stark rückläufig war (vgl. FORUM 2008: 34). Diese Trends spiegeln sich auch in dem zu erwartenden Anstieg des Medianalters bis zum Jahr 2020 auf 48 Jahre wider und lassen sich durch Veränderungen in der natürlichen Bevölkerungsbilanz erklären (vgl. FORUM 2008: 36).

Waren in den 1990-er Jahren noch ausnahmslos positive natürliche Bevölkerungsbilanzen zu verzeichnen, so hat sich mittlerweile ein negativer Saldo etabliert (vgl. FORUM 2008: 36). Bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist eine Bevölkerungszunahme folglich nur bei positiven Wanderungssalden zu erreichen. Die Lage des Ammerlandes im Raum, die gesunden und preiswerten Wohnverhältnisse, attraktive Wohnquartiere, die hohe Standortgunst für Unternehmen, die gute Verkehrsanbindung und eine aktive Wirtschaftsförderung dürften auch zukünftig für eine positive Entwicklung ausschlaggebend sein.

Mittelfristig wird die Einwohnerzahl nach der jüngsten Prognose des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) von 2007 bis 2025 um 4 % zunehmen. Langfristig wird sich jedoch insgesamt eine negative Bevölkerungsentwicklung einstellen (vgl. FORUM 2008: 34).

Zeitraum	LK Ammerland
1970 – 1979	0,9
1980 – 1989	0,6
1990 – 1999	1,4
2000 – 2007	0,8
2007 – 2025	0,2

Die Tatsache, dass der Landkreis Ammerland noch nicht besonders von den Folgen des demographischen Wandels betroffen ist, sollte jedoch nicht über Handlungserfordernisse hinwegtäuschen. Aus der prognostizierten demogra-

Tab. 2:  
durchschnittliche jährliche  
Wachstumsrate der Bevölkerung  
im Landkreis Ammerland

phischen Entwicklung ergeben sich Herausforderungen und Handlungsfelder auch für die Planungsträger im Ammerland. Um demographische Aspekte zu berücksichtigen, sollten frühzeitig planerische Anpassungen durch Politik, Verwaltung und Wirtschaft vorgenommen werden. Handlungsfelder dürften nicht nur die soziale oder technische Infrastruktur (z. B. Schulen, Fahrradwege, Plätze) oder die Steuerung der Siedlungsentwicklung sein, die in zunehmendem Maße auf zentrale Standorte ausgerichtet werden sollte, sondern auch die Bereiche Innenstadt und Einzelhandel (vgl. FORUM 2008: 41).

Bei der Siedlungsentwicklung ist seit Beginn des neuen Jahrtausends bereits ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen, der wohl auch weiter anhalten wird, da die Altersgruppe der potenziellen Wohneigentumsbildner weiter schrumpfen wird. Für die Siedlungsentwicklung hat die FORUM GmbH aus Oldenburg in dem Bericht „Entwicklung des Handlungsbedarfs im ländlichen Raum“ folgende Maßnahmen abgeleitet (vgl. FORUM 2008: 42):

- Siedlungserweiterungen an vorhandener Infrastrukturausstattung ausrichten
- In kleineren Ortschaften: Stärkung der Ortszentren (gewachsene und integrierte Ortslagen) und konsequente Umsetzung der Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Anpassung der Wohnangebote an die sich durch den demographischen Wandel (kleinere Haushaltsgrößen) verändernde Nachfrage
- Interkommunale Abstimmung der Siedlungsentwicklung.

Gemeinde	Platzierung (aktuell)	Platzierung (2020)
Apen	08	46
Bad Zwischenahn	63	70
Edeweicht	23	31
Rastede	52	58
Westerstede	17	41
Wiefelstede	05	88

Tab. 3:  
Gemeinden Ammerland im Demographieranking der Metropolregion Bremen-Oldenburg

Es ergeben sich dabei deutlich unterschiedliche Betroffenheiten für die einzelne Gemeinde durch kleinteilige Unterschiede der erwarteten demographischen Entwicklung. Die FORUM GmbH hat im Rahmen ihrer Untersuchung zur Verdeutlichung ein Ranking der 100 Kommunen innerhalb der Metropolregion Bremen- Oldenburg jeweils nach demographischer Ausgangslage 2008 und Prognose für 2020 (vgl. Tab. 3) erstellt. Keine Gemeinde im Ammerland

kann danach die aktuelle Platzierung halten, sondern wird sich im Vergleich zu anderen Kommunen in der Metropolregion verschlechtern. Die Gemeinde Wiefelstede wird besonders betroffen sein. Anhand dieser Prognose wurde durch die FORUM GmbH eine

Typenbildung vorgenommen, nach der die Gemeinden Bad Zwischenahn, Rastede und die Stadt Westerstede zu den „Mittelzentren mit stabiler Entwicklung“, die Gemeinden Edeweicht und Wiefelstede zur Gruppe der „suburbanen Kommunen mit stabiler Entwicklung“ und die Gemeinde Apen zur Gruppe der „stabilen ländlichen Kommunen“ zählen. In allen Gruppen ist von einer zunehmenden bis stabilen Bevölkerungsentwicklung auszugehen, jedoch bei weiterem Rückgang der Schülerzahlen und variierenden Veränderungen in der Gruppe der älteren und hochbetagten Menschen.

Für die Einzelhandelsentwicklung lässt sich ableiten, dass die heutigen Versorgungsstrukturen mittelfristig gesichert werden können. Das für das Ammerland prognostizierte Bevölkerungswachstum lässt aber nur noch wenig Flächenwachstum zu. Konsolidierung ist das Handlungsfeld der näheren Zukunft im Ammerland.

### *Siedlungsstruktur*

Die Karte des RROP Ammerland (vgl. Karte 16, S. 49) dokumentiert, dass sich im Ammerland eine polyzentrale Siedlungsstruktur von Grund- und Mittelzentren herausgebildet hat. Die raumordnerische Festlegung der Zentralen Orte fand dabei anhand der Ausprägung dieser Orte als Standort vielfältiger „zentralörtlicher“ Einrichtungen sozialer, kultureller, wirtschaftlicher und administrativer Art statt. Die Konzentration dieser Einrichtungen auf einen engeren räumlichen Ortsbereich eröffnet vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile, da sie mit geringem Zeit- und Wegeaufwand beansprucht werden können und der ÖPNV nachfrageorientierter ausgerichtet werden kann (vgl. ML-II 2008: 34). Die Relevanz dieses „Zentrale-Orte-Systems“ für die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung des Ammerlandes wird damit sehr deutlich.

Die vorhandenen Strukturen müssen deshalb ihre zentrale Rolle auch für die Einzelhandelsentwicklung weiterhin wahrnehmen, um auch zukünftig eine adäquate Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

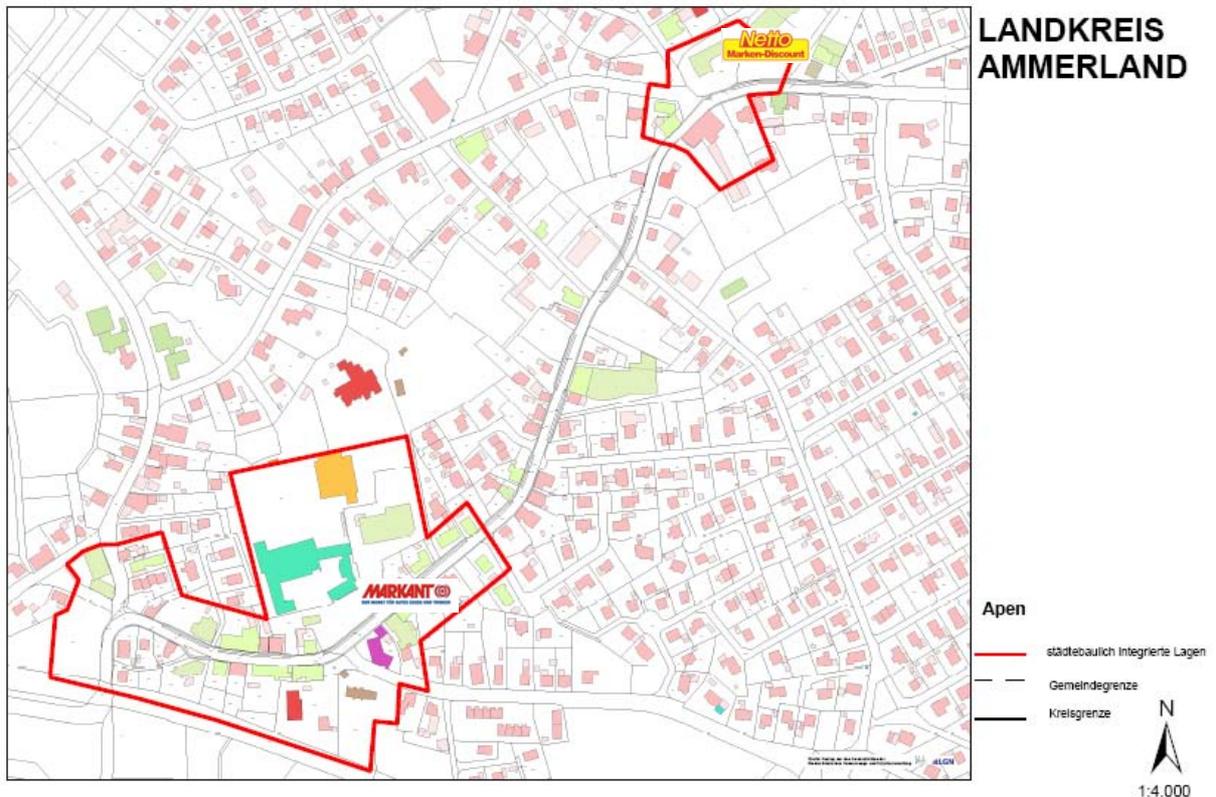
### 3.2 Strukturen im Einzelhandel

Mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) vom 31.01.2008 sind die raumordnerischen Anforderungen an den Städtebau im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst guten Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in angemessener Entfernung vom Wohnort gestiegen. Die Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Abstimmungsgebot) wurden konkretisiert und teilweise stringenter formuliert (vgl. Kap. 4.2). Aus den Änderungen ergeben sich auch neue Anforderungen an die Regionalplanung, denen der Landkreis mit diesem regionalen Einzelhandelskonzept gerecht werden will. Als zentrales raumordnerisches Steuerungsinstrument wird zu diesem Zweck eine auf der Analyse der Einzelhandelsstruktur<sup>1</sup> aufbauende Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen vorgenommen.

Auf den folgenden Seiten werden die vom Landkreis Ammerland in Abstimmung mit den Gemeinden identifizierten städtebaulich integrierten Lagen in den Zentralen Orten kartographisch dargestellt und verbal umschrieben. Die Abgrenzung orientiert sich nicht nur an den gewachsenen Einzelhandelsstrukturen innerhalb zentraler Ortslagen, sondern auch an den planungsrechtlichen Festsetzungen/ Festsetzungsoptionen der Gemeinden und verdeutlicht damit die Schwerpunkte der derzeitigen Einzelhandelsentwicklung. Ergänzend werden Lage, Verkaufsflächenbestand und bauplanungsrechtlicher Status der Lebensmittelmärkte dargestellt (vgl. Tabellen 4 bis 9). Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage sind in den Tabellen mit einem „(i)“ gekennzeichnet, sie dienen überwiegend der Abdeckung des täglichen Bedarfs.

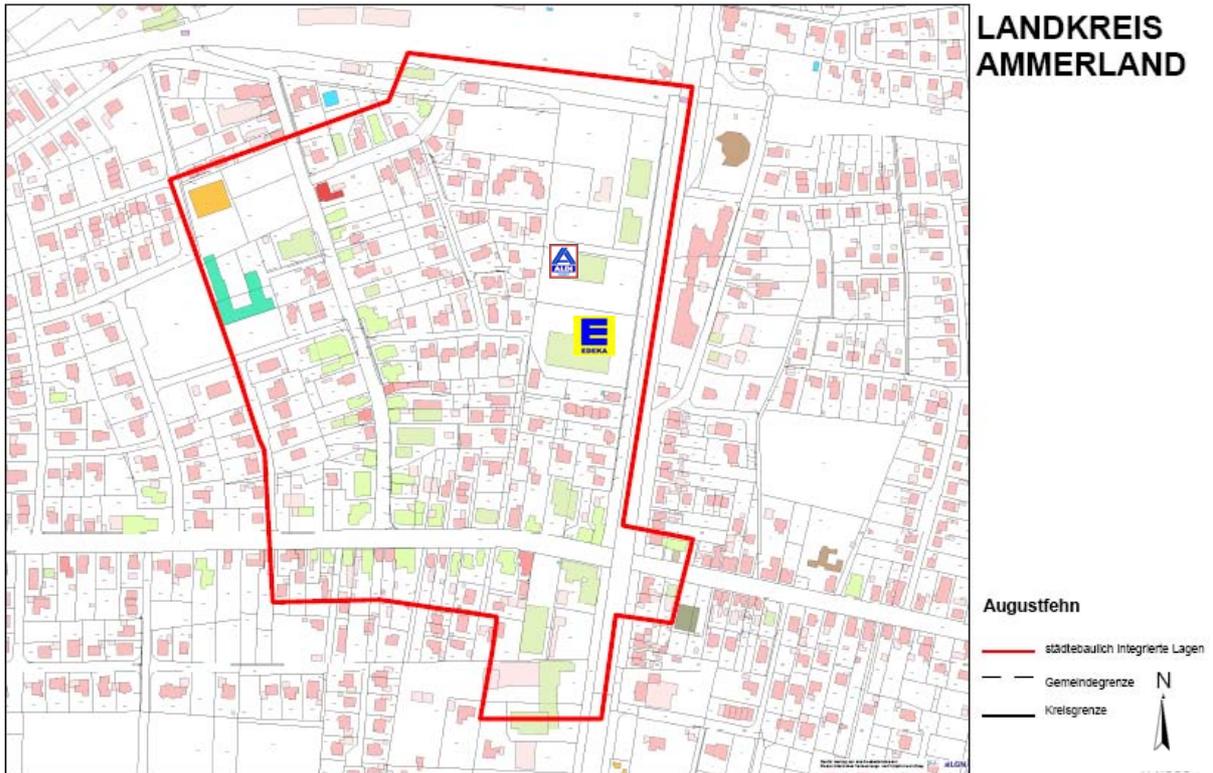
---

<sup>1</sup> Bestandsaufnahme vor Ort und Auswertung der planungsrechtlichen Grundlagen



Karte 1:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Apen

Im Grundzentrum *Apen* sind der nördliche Kreuzungsbereich Hauptstraße – Streichenstraße / Mühlenstraße (Netto- Markt) und der Bereich im Ortszentrum weitestgehend beidseitig entlang der Hauptstraße (Markant- Markt) etwa von südlich Grüne Straße bis hin zum Marktplatz als städtebaulich integrierte Lage zu kennzeichnen. Diese städtebaulich integrierten Lagen entsprechen dem gemeindlichen Einzelhandelskonzept.



Karte 2:  
 Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Augustfehn

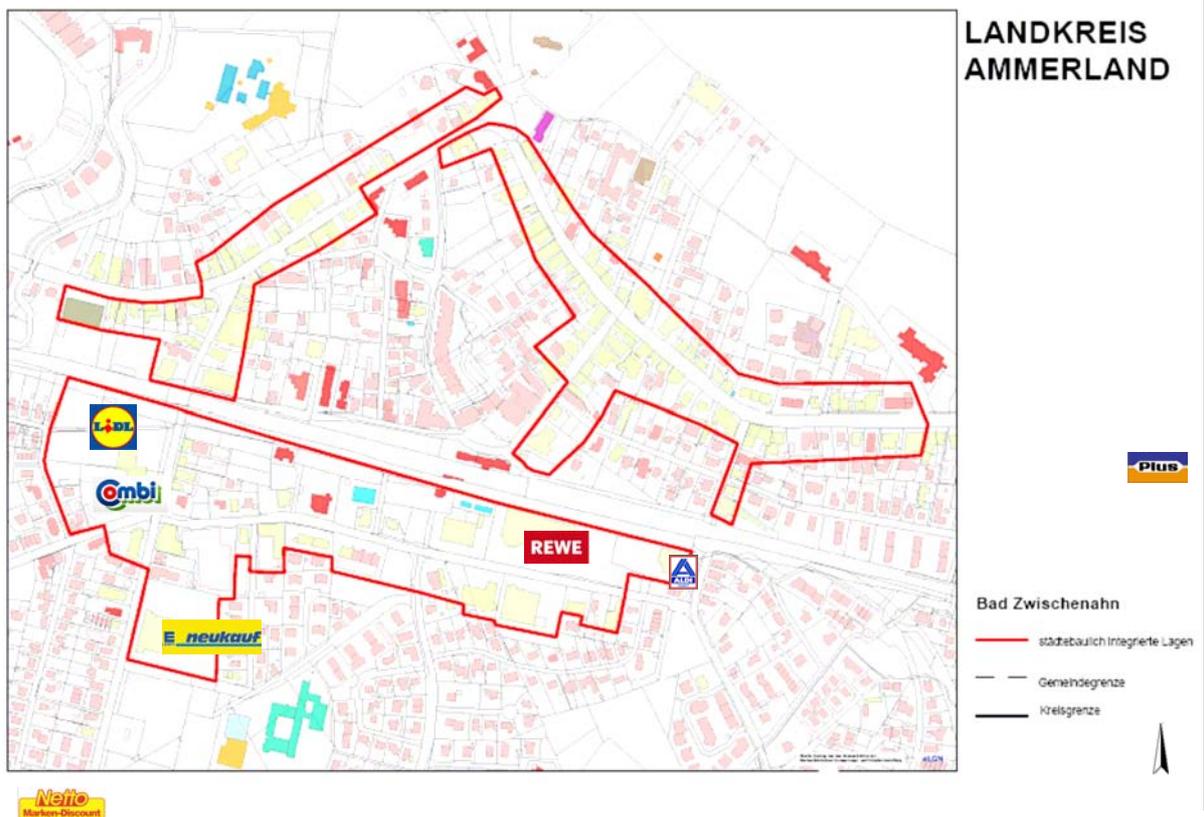
Im Grundzentrum *Augustfehn* erstreckt sich der markierte Bereich annähernd u-förmig westlich entlang der Stahlwerkstraße (Aldi- Markt, Edeka- Markt) sowie beidseitig entlang der Hauptstraße und Mühlenstraße. Diese städtebaulich integrierten Lagen entsprechen dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde. Nördlich der Bahnstrecke befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Plus) als „Trabant“ mit Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungen nördlich der Bahnstrecke Oldenburg- Leer.

Gemeinde Apen	Firma	Standort	Bestand VK (2002)	Planung VK	Bestand VK neu (2008)	BauGB
Augustfehn	Aldi (i)	Stahlwerkstr.	650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>	SO
	Edeka (i)	Stahlwerkstr.	750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.520 m <sup>2</sup>	SO
	Plus	Südgeorgsfehnerstr.	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	MI
	Netto (i)	Hauptstr.	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>3.200 m<sup>2</sup></i>		<i>3.050 m<sup>2</sup></i>	
Apen	Markant (i)	Hauptstr.	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	MD
	Netto (i)	Hauptstr.	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	MD
<i>Zwischensumme</i>			<i>1.700 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>1.700 m<sup>2</sup></i>	
<b>VK Gesamtsumme</b>			<b>4.900 m<sup>2</sup></b>		<b>4.750 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 4:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Apen (2002-2008)

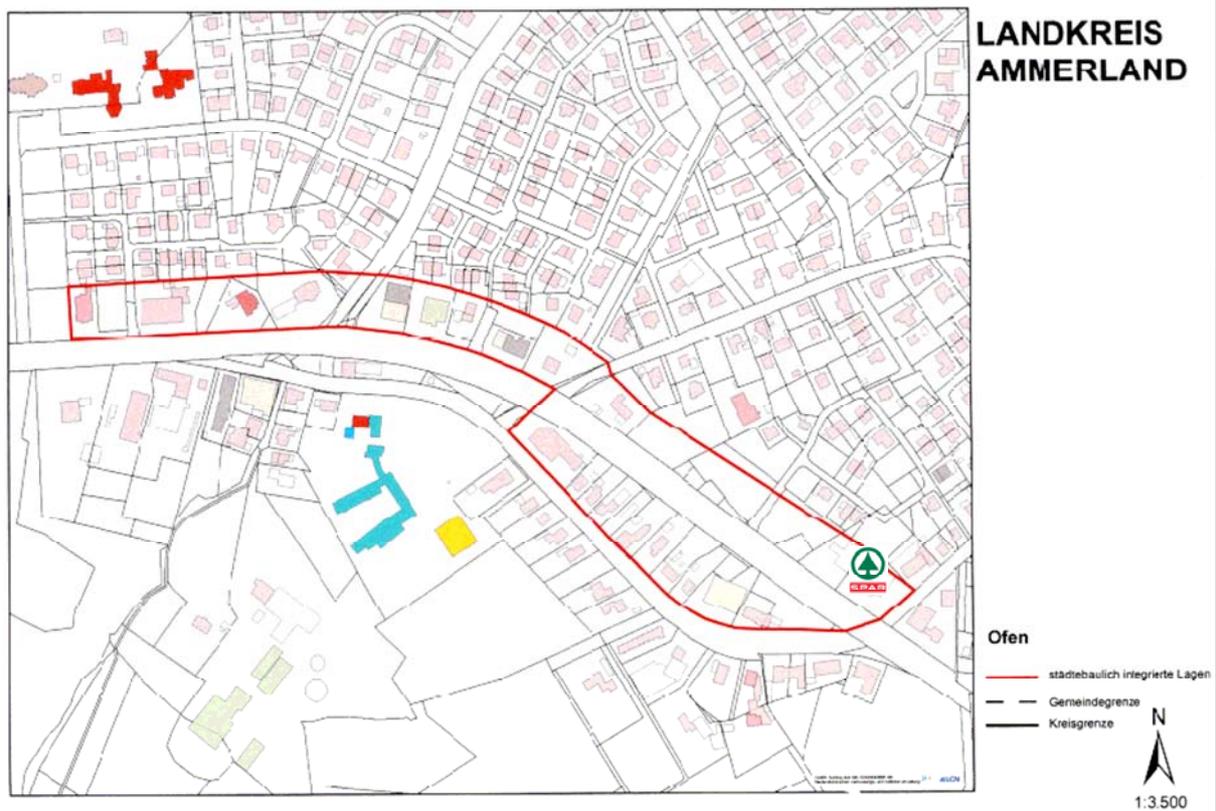
In der Gemeinde Apen liegen fünf von sechs Lebensmittelmärkten (> 200 m<sup>2</sup>) in städtebaulich integrierten Lagen, in Augustfehn sind ein Netto- Markt und ein Spar- Markt geschlossen worden. Für den Standort im Bereich des alten Nettomarktes (vgl. Abb. 2, S. 9) wird zurzeit eine verträgliche einzelhandelsorientierte Nachnutzung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Grundzentrum Apen gesucht. Die Gemeinde ist insgesamt ausreichend gut versorgt.

Planerisch ist auch zu berücksichtigen, dass im Süden von Augustfehn das Grundzentrum Barßel im Landkreis Cloppenburg angrenzt, welches geringe Versorgungsfunktionen für Ortsteile im Süden der Gemeinde Apen übernimmt. Dort geplante Vorhaben könnten sich nachteilig auf Standorte in Apen auswirken und müssen entsprechend aufmerksam in den öffentlichen Planverfahren begleitet werden.



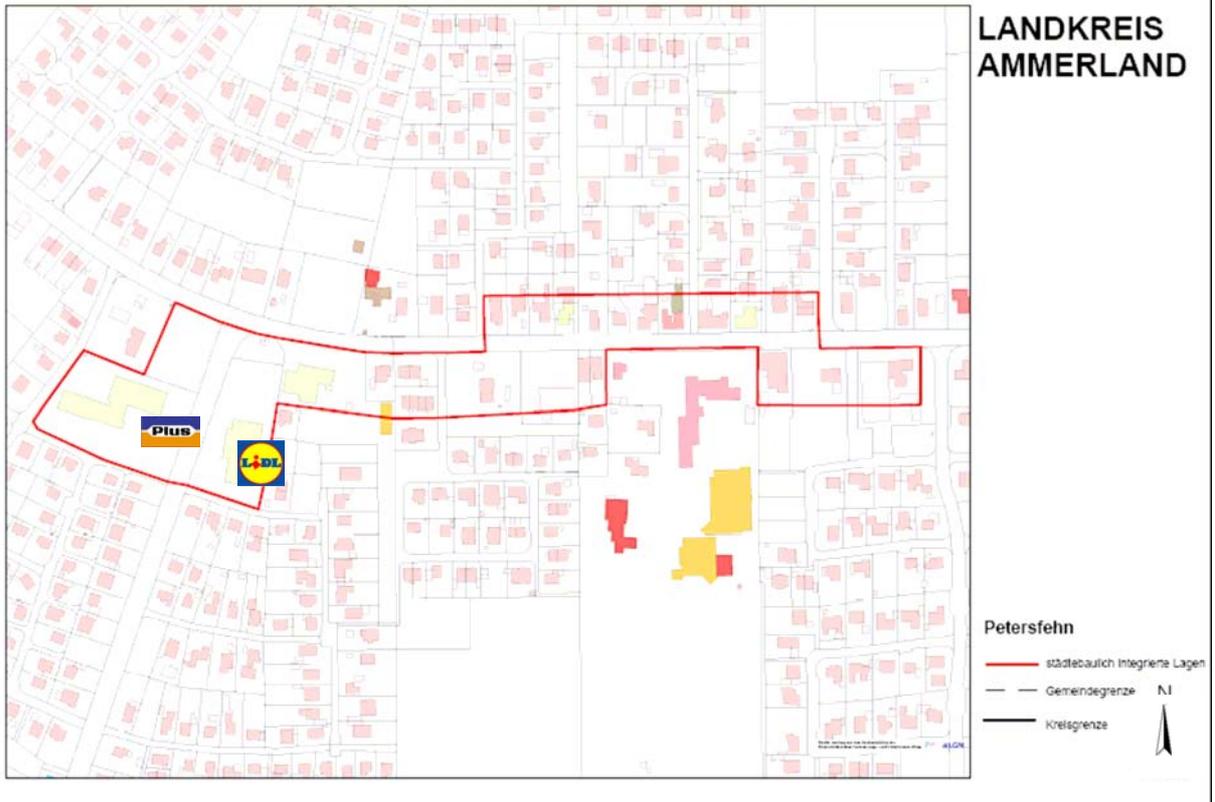
Karte 3:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Mittelzentrum Bad Zwischenahn

Im Mittelzentrum *Bad Zwischenahn* sind drei separate Lagen zu identifizieren. Die so genannte „Shopping-Meile“ verläuft entlang der Peterstraße bzw. der Straße In der Horst und z.T. in der Bahnhofstraße. Ein weiterer Einkaufsbereich liegt im Gebiet Lange Straße und Mühlenstraße. Der dritte und größte Bereich liegt im Wesentlichen beidseitig des Langenhof, wo mehrere größere Einzelhändler ansässig sind (Aldi- Markt, Rewe- Markt etc.). An der Ecke Westersteder Straße – Mühlenstraße entsteht zurzeit ein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort mit einem Lidl-Markt und einem Combi- Markt. Ein Edeka- Markt (Rostrup), ein Spar- Markt in Elmendorf, ein Plus- Markt (Oldenburger Straße) und ein Netto- Markt (Reihdamm) liegen nicht in städtebaulich integrierter Lage, haben aber als Nahversorger akzeptierte Standorte innerhalb definierbarer Versorgungsbereiche (Rostrup, Elmendorf/ Helle bzw. Wohnsiedlungen westlich Hermann-Löns-Straße bzw. Reihdamm). Das Mittelzentrum Bad Zwischenahn ist mit dem Neubau des Einkaufszentrums an der Mühlenstraße sehr gut versorgt.



Karte 4:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Ofen

Im Grundzentrum *Ofen* erstreckt sich der städtebaulich integrierte Bereich entlang der Herrmann-Ehlers-Straße und im östlichen Teil der parallel verlaufenden Straße Alte Dorfstraße. Die besondere räumliche Nähe zu dem benachbarten großflächigen Einzelhandelsangebot in Oldenburg- Wechloy beeinträchtigt die Grund- und Nahversorgung dieses Grundzentrums erheblich. Deshalb sind alle Bemühungen zur Verbesserung des Angebotes zu unterstützen.



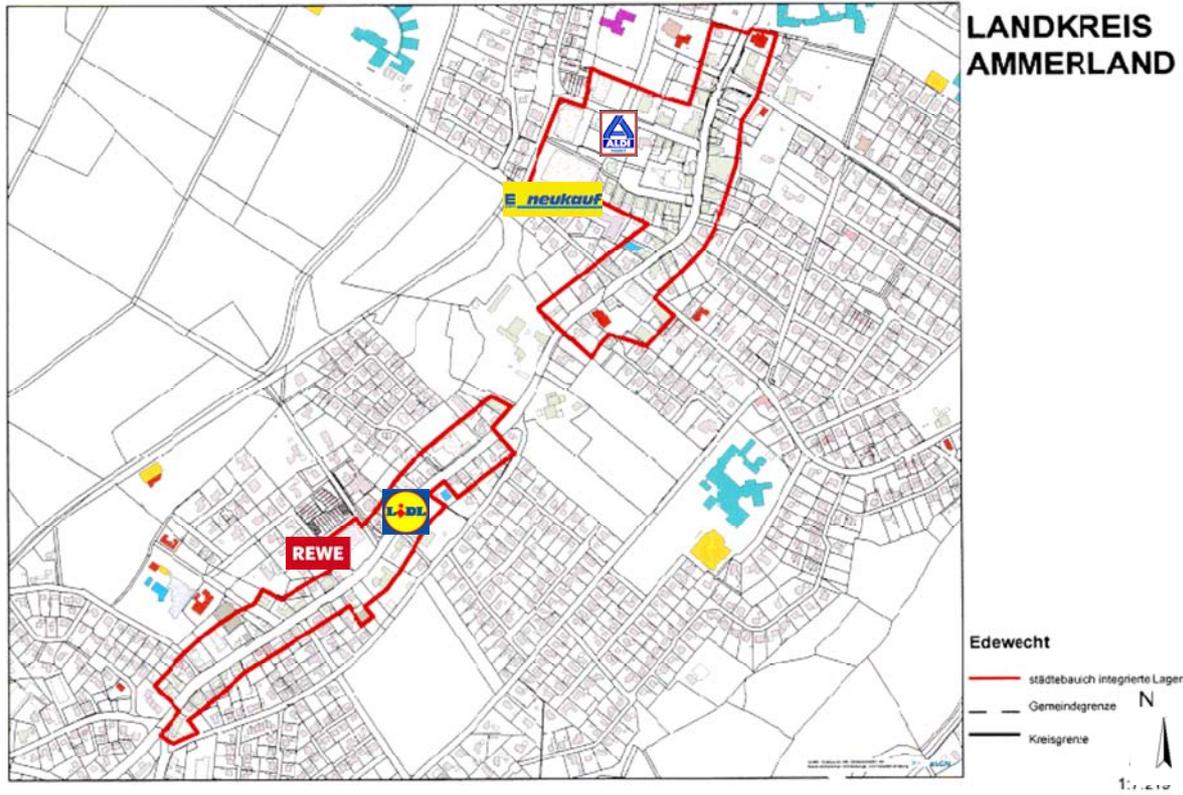
Karte 5:  
 Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Petersfehn

Im Grundzentrum *Petersfehn* erstreckt sich der städtebaulich integrierte Bereich im Ortszentrum zweiseitig, teilweise einseitig entlang der Straße Mittellinie von der Straße An der Weide bis zu den Verbrauchermärkten (Lidl- Markt, Plus- Markt) im Bereich der Brüderstraße.

Gemeinde Bad Zwischenahn	Firma	Standort	Bestand VK (2002)	Planung VK	Bestand VK neu (2008)	BauGB
<b>Bad Zwischenahn</b>	E-Neukauf (i)	Reihdamm	1.250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	MI
	Aldi (i)	Langenhof	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	V+E
	Edeka	Rostrup	250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	MI
	Rewe (i)	Langenhof	2.550 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.550 m <sup>2</sup>	VB
	Combi (i)	(Vgl. Karte 3)	0 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	SO
	Lidl (i)	(Vgl. Karte 3)	0 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	SO
	Netto	Reihdamm	750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	MI
	Plus	Oldenburger Str.	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>6.200 m<sup>2</sup></i>	<i>2.900 m<sup>2</sup></i>	<i>6.450 m<sup>2</sup></i>	
<b>Petersfehn</b>	Lidl (i)	Brüderstraße	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	SO
	Plus (i)	Brüderstraße	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	SO
<i>Zwischensumme</i>			<i>700 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>1.700 m<sup>2</sup></i>	
<b>Ofen</b>	Spar (i)	Heideweg	350 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>350 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>350 m<sup>2</sup></i>	
<b>VK Gesamtsumme</b>			<b>7.250 m<sup>2</sup></b>	<b>2.900 m<sup>2</sup></b>	<b>8.500 m<sup>2</sup></b>	

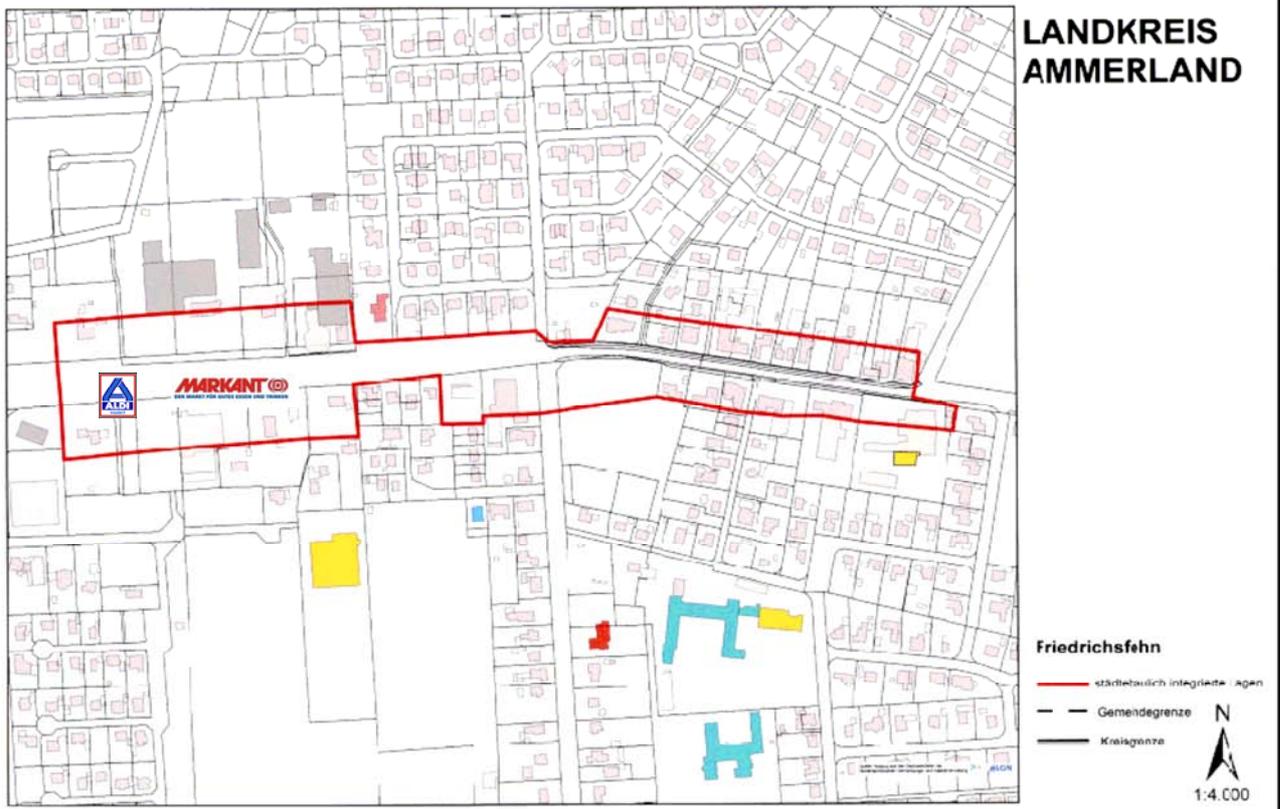
Tab. 5:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Bad Zwischenahn (2002-2008)

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegen acht von elf (mit Elmendorf von zwölf) bestehenden bzw. geplanten Lebensmittelmärkten (> 200 m<sup>2</sup>) in städtebaulich integrierter Lage. Die nicht integrierten Standorte sind als Nahversorger an akzeptierten Standorten etabliert. Die Gemeinde wird mit Inbetriebnahme des Combi- und des Lidl- Marktes insgesamt sehr gut versorgt sein.



Karte 6:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Edewecht

Im Grundzentrum *Edewecht* sind zwei separate Bereiche als städtebaulich integrierte Lagen zu identifizieren. Der südliche Bereich (Lidl-Markt, Rewe-Markt) erstreckt sich beidseitig entlang der Hauptstraße von der Blumenstraße bis zur Straße Am Esch bzw. parallel dazu. Der zweite Bereich erstreckt sich nördlich davon – getrennt durch teilweise unbebautes Gebiet (vgl. Abb. 5, S. 57) – beidseitig entlang der Hauptstraße bis zur Straße „Am Glockenturm“ und schließt die Bahnhofstraße mit ein (Edeka-Neukauf-Markt, Aldi-Markt). Der Netto-Markt und der Combi- Markt liegen als Nahversorger der nördlichen Wohngebiete nicht in städtebaulich integrierter Lage.



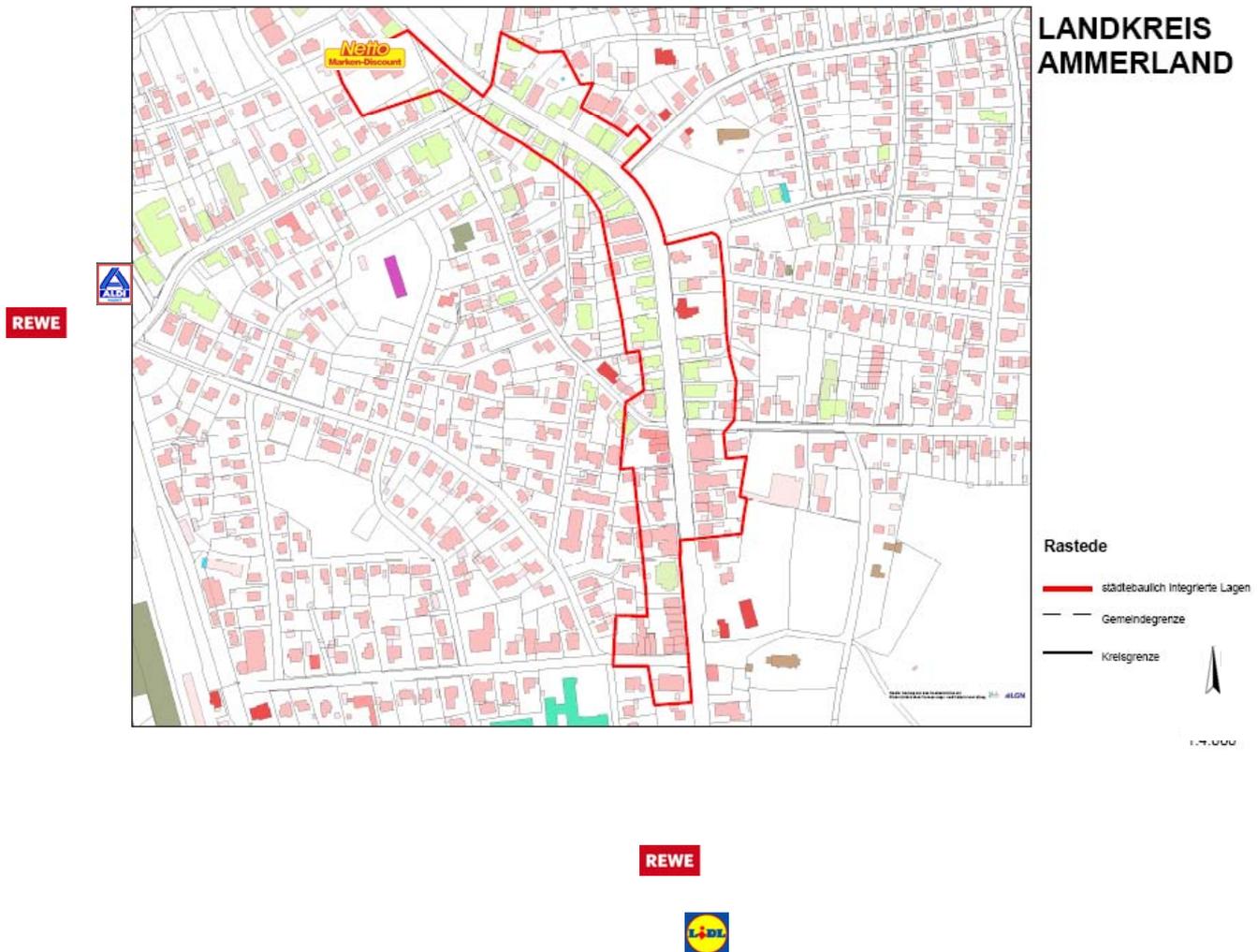
Karte 7:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Friedrichsfehn

Im Grundzentrum *Friedrichsfehn* ist der Bereich im Ortskern beidseitig entlang der Friedrichsfehner Straße von der Brüderstraße bis zur Straße Am Ortsrand als städtebaulich integrierte Lage identifiziert. Der Aldi- Markt und der Markant- Markt liegen in städtebaulich integrierter Lage. Ein früherer Spar- Markt hat inzwischen geschlossen.

Gemeinde Edeweicht	Firma	Standort	Bestand VK (2002)	Planung VK	Bestand VK neu (2008)	BauGB
Edeweicht	Aldi (i)	Bahnhofstr.	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	MI
	E-Neukauf (i)	Bahnhofstr.	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	SO
	Combi	Hauptstr.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.700 m <sup>2</sup>	SO
	Rewe (i)	Hauptstr.	1.100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	GEE
	Lidl (i)	Hauptstr.	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	SO
	Netto	Eichenallee	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>4.100 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>7.200 m<sup>2</sup></i>	
Friedrichsfehn	Markant (i)	Friedrichsfehner Str.	700 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	SO
	Aldi (i)	Friedrichsfehner Str.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	MI
	Spar (i)	Dorfstr.	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>1.300 m<sup>2</sup></i>	<i>1.500 m<sup>2</sup></i>	<i>1.900 m<sup>2</sup></i>	
<b>VK Gesamtsumme</b>			<b>5.400 m<sup>2</sup></b>	<b>1.500 m<sup>2</sup></b>	<b>7.800 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 6:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Edeweicht (2002-2008)

Sechs von acht bestehenden Lebensmittelmärkten (> 200 m<sup>2</sup>) liegen in der Gemeinde Edeweicht in städtebaulich integrierter Lage. Edeweicht ist insgesamt gut versorgt. Eine Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort des Combi- Marktes in Edeweicht ist vor dem Hintergrund von dann nicht mehr zur Verfügung stehendem Entwicklungspotenzial im Hauptgeschäftsbereich und von Entwicklungen im Mittelzentrum Bad Zwischenahn zu spiegeln und deshalb nur auf Grundlage eines abgestimmten, politisch zu entscheidenden Gesamtkonzeptes bewertbar.



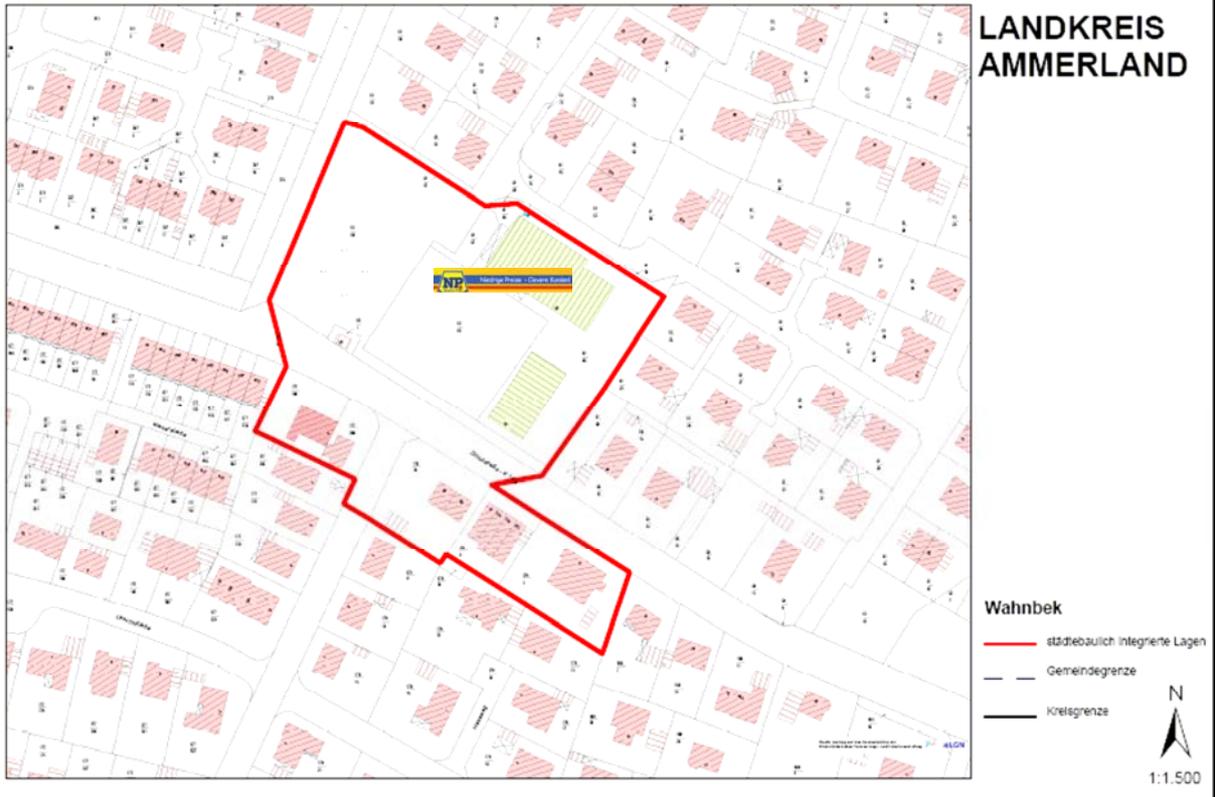
Karte 8:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Mittelzentrum Rastede

Im Mittelzentrum *Rastede* erstreckt sich der Bereich der städtebaulich integrierten Lagen weitestgehend beidseitig entlang der Oldenburger Straße von der Bahnhofstraße bis zum Netto-Markt nördlich der Raiffeisenstraße. Der Aldi- Markt, der Lidl- Markt und zwei REWE- Märkte liegen nicht in städtebaulich integrierten Lagen. Die städtebaulich integrierten Lagen sind auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde abschließend abgegrenzt, sollten aber evtl. im Bereich der Raiffeisenstraße noch angepasst werden, da nach Auffassung der Unteren Landesplanungsbehörde dieser Bereich wegen des hohen Einzelhandelsbestandes auch planerisch berücksichtigt werden könnte.



Karte 9:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Hahn Lehmden

Im Grundzentrum *Hahn Lehmden* befindet sich der Bereich der städtebaulich integrierten Lagen in der Ortsmitte westlich der Wilhelmshavener Straße mit einem Spar- Markt (< 200 m<sup>2</sup>) und einer Sparkasse im Zentrum.



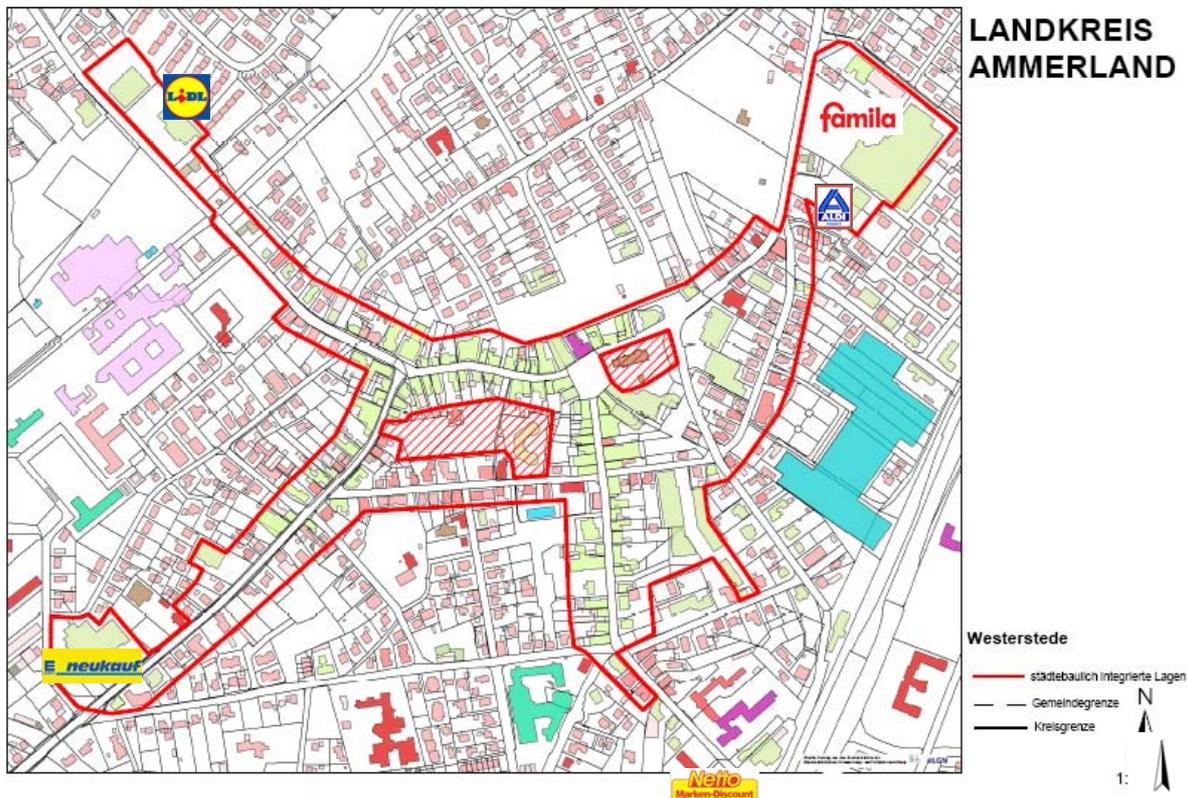
Karte 10:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Wahnbek

Im Grundzentrum *Wahnbek* liegt der städtebaulich integrierte Bereich an der Schulstraße beidseitig auf Höhe des Marktplatzes und um diesen herum, hier befinden sich der NP-Markt und ein Drogeriemarkt (Schlecker).

Gemeinde Rastede	Firma	Standort	Bestand VK (2002)	Planung VK	Bestand VK neu (2008)	BauGB
<b>Rastede</b>	Aldi	Raiffeisenstr.	900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	GEE
	REWE	Raiffeisenstr.	1.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	SO
	Lidl	Oldenburger Str.	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	GEE
	Rewe	Oldenburger Str.	1.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	34
	Netto (i)	Oldenburger Str.	900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	SO
	Plus (i)	Oldenburger Str.	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>6.100 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>6.000 m<sup>2</sup></i>	
<b>Wahnbek</b>	NP-Markt (i)	Schulstr.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>400 m<sup>2</sup></i>	
<b>Hahn Lehmden</b>	Spar (i)	Wilhelmshavener Str.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	< 200 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	
<b>VK Gesamtsumme</b>			<b>6.100 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>6.600 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 7:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Rastede (2002-2008)

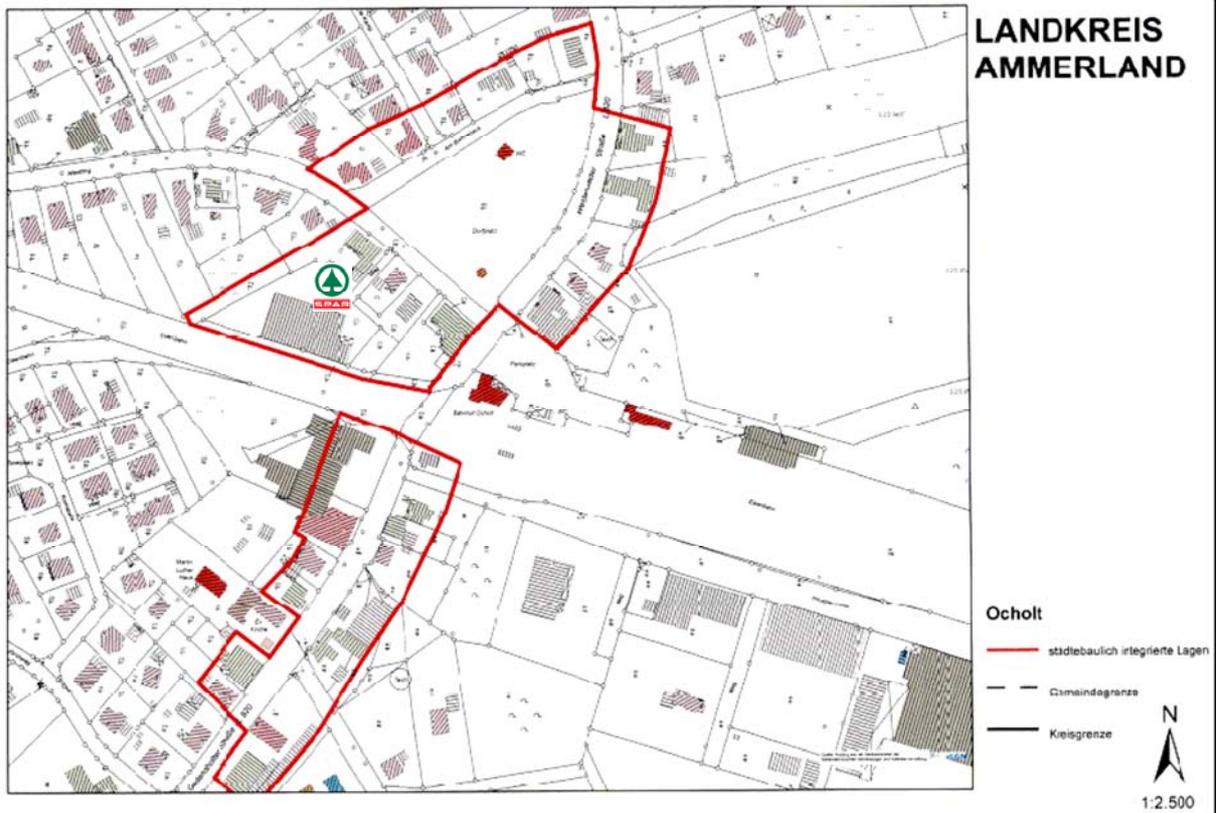
Vier von acht bestehenden Lebensmittelmärkten (> 200 m<sup>2</sup>) liegen in städtebaulich integrierter Lage. Die Abgrenzungen stehen im Einklang mit dem gemeindlichen Einzelhandelskonzept. In Rastede bedarf der Standort Raiffeisenstraße aber dringend einer Abgrenzungsüberprüfung. Dem Grundzentrum Hahn- Lehmden fehlt es an einer ausreichenden Grund- und Nahversorgung.



Karte 11:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Mittelzentrum Westerstede



Im Mittelzentrum *Westerstede* liegen die städtebaulich integrierten Lagen schwerpunktmäßig im Bereich der Fußgängerzone (Am Markt, Poststraße, Bankstraße, Kirchenstraße, Gaststraße etc.). Von der zentralen Fußgängerzone aus dehnen sie sich die Bereiche axial entlang der Straßen Lange Straße, Kühlenstraße, Peterstraße und Am Esch aus, häufig bilden Supermärkte den räumlichen Abschluss. Der Plus- Markt, der Netto- Markt und der Markant- Markt liegen nicht mehr in städtebaulich integrierter Lage, wobei Plus und Markant typische Nahversorger für die umgebenden Wohngebiete (Breslauer Straße/ Goethestraße) sind, der Netto- Markt aber nicht in das ansonsten (bis evtl. auf den Bereich Meinardusstraße) plausible Konzept zu passen scheint. Westerstede ist der Zentrale Ort im Ammerland mit der höchsten Ausstattungsquote bei der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel (0,54 m<sup>2</sup>/ EW) und liegt damit deutlich über der Empfehlung des Landkreises (max. 0,50 m<sup>2</sup>/ EW), mit der der Wettbewerbsdruck und damit die Verdrängungseffekte gering gehalten werden können.



Karte 12:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Ocholt

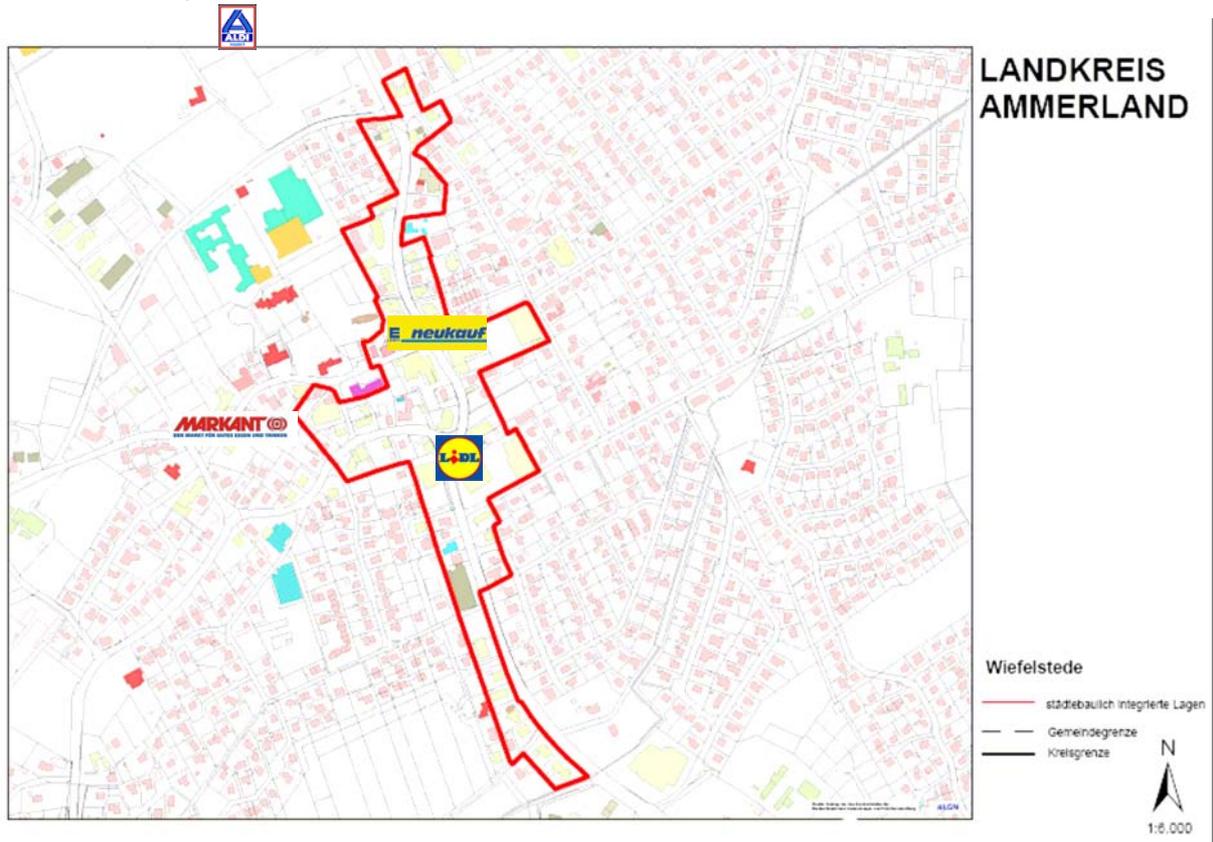
Im Grundzentrum *Ocholt* wird der städtebaulich integrierte Bereich durch die Bahnlinie geteilt. Der nördliche Bereich (Spar-Markt) liegt beidseitig entlang der dreieckig angeordneten Straßen Am Brunneneck, Westring und Westersteder Straße. Der südliche Bereich erstreckt sich beidseitig entlang der Westersteder Straße von der Industriestraße fast bis zum Kirchweg. Der Markt Ihre- Kette liegt nicht in städtebaulich integrierter Lage.

Stadt Westerstede	Firma	Standort	Bestand VK (2002)	Planung VK	Bestand VK neu (2008)	BauGB
Westerstede	Aldi (i)	Am Esch	750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	MI
	Famila (i)	Am Esch	2.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>	SO
	Edeka (i)	Lange	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	SO
	Lidl (i)	Lange Str.	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	GEE
	Markant	Goethestr.	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	WA
	Netto	Wilhelm-Geiler-Str.	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	MI
	Plus	Am Esch	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>6.500 m<sup>2</sup></i>	<i>800 m<sup>2</sup></i>	<i>9.650 m<sup>2</sup></i>	
Ocholt	Ihre Kette		200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	WA
	Spar (i)	Westring	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	SO
<i>Zwischensumme</i>			<i>800 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>800 m<sup>2</sup></i>	
<b>VK Gesamtsumme</b>			<b>7.300 m<sup>2</sup></b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>10.650 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 8:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Stadt  
Westerstede (2002-2008)

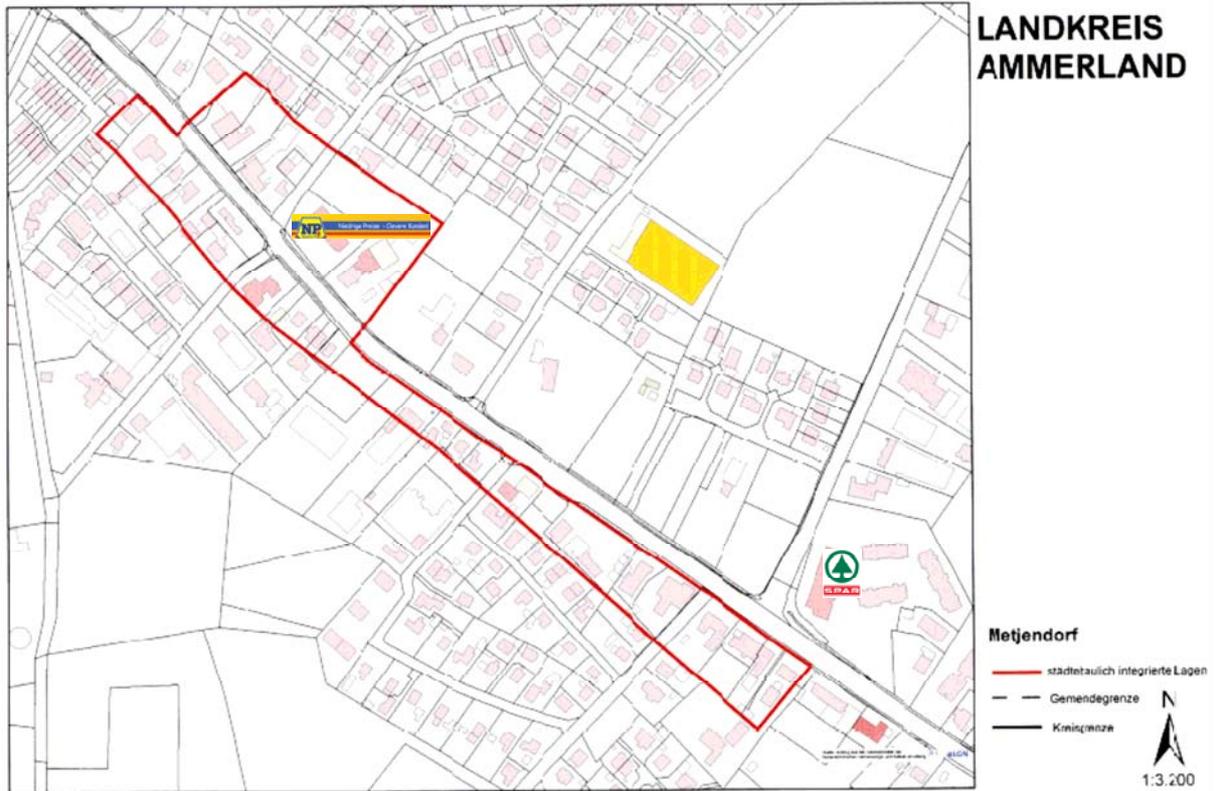
Fünf von neun bestehenden Lebensmittelmärkten (> 200 m<sup>2</sup>) liegen in städtebaulich integrierter Lage. Problematisch scheinen z.Zt. aber die Flächenausstattung des Mittelzentrums und das große Angebot innenstadtrelevanter Sortimente außerhalb des historischen Stadtkerns zu sein. Die Stadt Westerstede ist insgesamt aber sehr gut ausgestattet und hat unter demografischen Gesichtspunkten die Grenzen der Flächenausstattung im Lebensmittelbereich erreicht. Es fehlt ein Einzelhandelskonzept, das die Potenziale für eine auf städtebauliche Lagen konzentrierte Entwicklung aufzeigt und bisherige Entwicklungsparameter vor dem Hintergrund der Demografie kritisch überprüft.

Gemeinde Wiefelstede



Karte 13:  
Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Wiefelstede

Im Grundzentrum *Wiefelstede* erstreckt sich der Bereich der städtebaulich integrierten Lagen weitestgehend beidseitig entlang der Hauptstraße mit den Vollversorgern Markant und Edeka. Der Aldi- Markt im Norden und der Netto-Markt im Süden liegen zentral zu größeren Wohngebieten und funktionieren so als Nahversorger.



Karte 14:  
 Städtebaulich integrierte Lagen im Grundzentrum Metjendorf

Im Grundzentrum *Metjendorf* erstreckt sich der Bereich der städtebaulich integrierten Lagen entlang der Metjendorfer Landstraße ca. von der Ofenerfelder Straße zum Metjenweg (NP-Markt).

Gemeinde Wiefelstede	Firma	Standort	Bestand VK (2002)	Planung VK	Bestand VK neu (2008)	BauGB
Wiefelstede	Aldi	Oldenburger Landstr.	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	V+E
	Edeka (i)	Mühlenstr.	400 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	VB
	Lidl (i)	Wemkendorfer Weg	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	MK
	Markant (i)	Hankenstr.	700 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	MI
	Netto	Hauptstr.	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>	SO
	Spar (i)		200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	MI
<i>Zwischensumme</i>			<i>2.800 m<sup>2</sup></i>	<i>2.100 m<sup>2</sup></i>	<i>3.630 m<sup>2</sup></i>	
Metjendorf	NP-Markt (i)	Metjendorfer Landstr.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	MI
	Spar	Metjendorfer Landstr.	400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	MI / GEE
<i>Zwischensumme</i>			<i>400 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>1.000 m<sup>2</sup></i>	
<b>VK Gesamtsumme</b>			<b>3.200 m<sup>2</sup></b>	<b>2.100 m<sup>2</sup></b>	<b>4.630 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 9:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel und bauplanungsrechtlicher Status in der Gemeinde Wiefelstede (2002-2008)

Vier von sieben bestehenden Lebensmittelmärkten (> 200 m<sup>2</sup>) liegen in städtebaulich integrierter Lage. Der Versorgungsgrad wird nach Inbetriebnahme des ausgebauten Edekastandes an der Mühlenstraße im Zentralen Ort Wiefelstede ebenfalls (leicht) über der Empfehlung des Landkreises liegen (0,51 m<sup>2</sup>/EW VFK).

### *Zusammenfassende Bewertung*

- Städtebaulich integrierte Lagen sind in erster Linie entlang der Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortskerne der zentralen Orte identifiziert worden
- Mittel- und Grundzentren im Landkreis Ammerland unterscheiden sich deutlich bei der Ausstattung und auch bei der Größe der städtebaulich integrierten Bereiche
- Schwerpunktmäßig hat sich der großflächige Lebensmitteleinzelhandel mit 29 von 47 Standorten bzw. ca. 62 % der Standorte innerhalb städtebaulich integrierter Lagen entwickelt
- Dezentrale Standorte „auf der grünen Wiese“ haben sich nicht gebildet (wurden planerisch verhindert)
- Leerstände sind in den Mittel- und Grundzentren nur vereinzelt zu verzeichnen

Mit der anschließenden Gesamtbewertung ausschließlich der Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen im Landkreis Ammerland werden Verkaufsfläche und Einwohnerzahlen in Beziehung gesetzt:

Zentraler Ort		EW 1994	EW 06/2008	Zuwachs	in %	VK alt	VK neu 2010/ 2011	VK / EW neu (2010)
Apen	GZ	4.026	4.445	426	10,58%	1.700 m <sup>2</sup>	1.700 m <sup>2</sup>	0,38
Augustfehn	GZ	5.974	6.894	853	14,28%	3.200 m <sup>2</sup>	3.050 m <sup>2</sup>	<b>0,44</b>
Bad Zwischenahn	MZ	17.784	19.423	1.196	6,73%	6.200 m <sup>2</sup>	9.350 m <sup>2</sup>	<b>0,48</b>
Ofen	GZ	3.226	3.862	436	13,52%	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	0,09
Petersfehn	GZ	3.258	4.191	607	18,63%	700 m <sup>2</sup>	1.700 m <sup>2</sup>	<b>0,41</b>
Edewecht	GZ	12.378	14.710	2.081	16,81%	4.100 m <sup>2</sup>	7.200 m <sup>2</sup>	<b>0,49</b>
Friedrichsfehn	GZ	4.449	6.300	1.378	30,97%	1.300 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>	0,37
Rastede	MZ	12.357	13.914	1.102	8,92%	6.100 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	<b>0,43</b>
Hahn Lehmden	GZ	3.404	3.741	315	9,25%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
Wahnbek	GZ	3.265	3.833	363	11,12%	0 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,10
Westerstede	MZ	16.916	18.226	997	5,89%	6.500 m <sup>2</sup>	9.650 m <sup>2</sup>	<b>0,54</b>
Ocholt	GZ	3.647	4.054	370	10,15%	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	0,20
Wiefelstede	GZ	6.937	8.661	1.192	17,18%	2.800 m <sup>2</sup>	4.630 m <sup>2</sup>	<b>0,51</b>
Metjendorf	GZ	5.056	6.808	774	15,31%	400 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0,15
LK Ammerland		102.677	119.062	16.385	15,96%	34.150 m <sup>2</sup>	48.130 m <sup>2</sup>	0,40
						<b>Zuwachs</b>	<b>40,94%</b>	
Erläuterung								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sortierung nach Gemeinden und Zentralitätsstufe</li> <li>• rot &lt; 0,10 VK / EW</li> <li>• fett &gt; 0,40 VK / EW</li> <li>• Aufgrund der engen Verflechtungen ist in der Gemeinde Apen ein gemeinsamer Wert für Augustfehn und Apen zu betrachten</li> <li>• Lebensmitteleinzelhändler mit einer Verkaufsfläche &lt; 200 m<sup>2</sup> sind nicht berücksichtigt (Hahn- Lehmden)</li> </ul>								

Tab. 10:  
Einwohner- und Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Ammerland (1994-2008)

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 0,35 VK / EW fällt die relativ große Spannweite beim Verhältnis von Verkaufsfläche und Einwohnerzahl im Ammerland auf. Den niedrigsten Wert von 0,00 VK / EW hat dabei das Grundzentrum Hahn-Lehmden (obwohl dort ein kleinerer Spar- Markt existiert) und den höchsten auch absoluten Wert mit 0,54 VK / EW das Mittelzentrum Westerstede. Der Durchschnittswert im Landkreis von 0,40 VK / EW liegt nur knapp über dem Bundesschnitt von 0, 35 VK / EW. Zwischen 1994 und 2008 hat sich die Verkaufsfläche dabei um 41 % vergrößert, die Bevölkerungszahl dagegen nur um 16 %, so dass sich die Versorgungssituation rein quantitativ verbessert hat (vgl. Tab. 10).

In der Regel verfügen die zentralen Orte über qualitativ gute, erhaltenswerte und angepasste Versorgungsstrukturen. Die Versorgungssituation in Hahn-Lehmden und Ofen ist jedoch zu verbessern, da die Verkaufsflächenwerte hier unter dem kritischen Wert von 0,10 VK / EW liegen. Die Zentralen Orte mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von > 0,40 VK / EW sind vor dem Hintergrund überörtlicher Effekte in Zukunft kritischer zu betrachten. In einigen Fällen sind daher Anpassungen der Einzelhandelsstruktur erstrebenswert (vgl. Kap. 5).

Gemeinde / Stadt	Bestand VK neu (2010)	VK neu / EW
Apen	4.750 m <sup>2</sup>	0,42
Bad Zwischenahn	11.400 m <sup>2</sup>	0,41
Edeweicht	9.500 m <sup>2</sup>	0,45
Rastede	6.400 m <sup>2</sup>	0,30
Westerstede	10.650 m <sup>2</sup>	0,48
Wiefelstede	5.430 m <sup>2</sup>	0,35
<b>VK Gesamt</b>	<b>48.130 m<sup>2</sup></b>	<b>0,40</b>

Bei Betrachtung der einzelnen Gemeinden erscheint die Verkaufsflächenausstattung relativ ausgeglichen, wobei für Westerstede deutlich wird, dass ein relativ hoher Ausstattungsgrad erreicht ist.

Tab. 11:  
Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Ammerland 2008 nach Gemeinden

Im Landkreis Ammerland verteilt sich die Verkaufsfläche (VK) von 48.130 m<sup>2</sup> (2010) auf acht Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen. Mit demnächst 12.000 m<sup>2</sup> VK liegt der größte Anteil bei der Buntinggruppe und der geringste mit 1.350 m<sup>2</sup> VK bei Spar. Von 2002 bis 2009 ist die Entwicklung dabei von einer hohen Dynamik mit Wachstums- und Schrumpfungsraten bei den Verkaufsflächen gekennzeichnet. Der stärkste Zuwachs fällt mit 226,32 % auf Lidl und der stärkste Rückgang mit -50,91 % auf Spar. Insgesamt ist die Unternehmensstruktur im Lebensmitteleinzelhandel dennoch als relativ ausgeglichen zu charakterisieren (vgl. Tab. 12).

Unternehmen	Bestand VK qm	VK Planung qm	Bestand neu qm	Differenz
<b>Aldi</b>	<b>4.400</b>	<b>0</b>	<b>5.580</b>	26,82%
<b>REWE</b>	<b>7.150</b>	<b>0</b>	<b>7.150</b>	0,00%
<b>Edeka</b>	<b>4.450</b>	<b>1.200</b>	<b>8.470</b>	90,34%
<b>Famila (Bünting)</b>	<b>5.150</b>	<b>5.100</b>	<b>12.000</b>	133,01%
<b>Lidl</b>	<b>1.900</b>	<b>1.000</b>	<b>6.200</b>	226,32%
<b>Netto</b>	<b>5.050</b>	<b>0</b>	<b>4.680</b>	-7,33%
<b>Plus</b>	<b>3.300</b>	<b>0</b>	<b>2.700</b>	-18,18%
<b>Spar</b>	<b>2.750</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	-50,91%
<b>Summe</b>	<b>34.150</b>	<b>7.300</b>	<b>48.130</b>	40,94%

Tab. 12:  
Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Ammerland nach Unternehmen bzw. Unternehmensgruppe (2002-2008)

Aufgrund der räumlichen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Oldenburg ist die dortige Einzelhandelsentwicklung für die Einzelhandelsentwicklung im Ammerland insbesondere

bei den innenstadtrelevanten Branchen/ Produkten raumrelevant. Dies zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit bei mehreren Großprojekten in Oldenburg (Ikea, Ausbau des Famila-Centers in Oldenburg-Wechloy, ECE-Center), bei denen eine gemeinsame Position von Landkreis und Gemeinden erarbeitet und gegenüber der Stadt vertreten wurde. Zum Schutz der Optionen für eine weiterhin positive regionale Einzelhandelsentwicklung im Ammerland erscheint es auch zweckmäßig, wenn Landkreis und Gemeinden zu Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Landkreises, die sich auf den Landkreis Ammerland auswirken könnten, wie evtl. im Falle einer Kapazitätserweiterung von „Mode W“ in Bardenfleth (Landkreis Wesermarsch), einen gemeinsamen Standpunkt beziehen und diesem dadurch mehr Gewicht verleihen. Das Regionale Einzelhandelskonzept dient auch hierfür als Abstimmungsgrundlage.

## 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionale Einzelhandelskonzepte nehmen in der bundesdeutschen Raumplanung an Bedeutung zu, durch sie lässt sich die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten vorausschauend, zielgerichtet und koordiniert steuern, wobei sie auch für Investoren eine fachlich fundierte Grundlage für Standortbewertungen und -entscheidungen darstellen. So lassen sich z. B. geeignete Standorte für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte relativ gebietsscharf ausmachen. Ein Einzelhandelskonzept ist überdies mittelfristige Orientierungs- und Entscheidungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Einzelvorhaben. Es bietet daher Planungs- und Investitionssicherheit für Landkreis, Gemeinden, Investoren, Einzelhandel und Grundstückseigentümer (vgl. auch BIELENBERG / RUNKEL / SPANNOWSKY 2003 – I: D131, S. 48-49).

Bei der Aufstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind folgende rechtliche Grundlagen der Raumordnung und des Städtebaus zu berücksichtigen:

Dazu werden die raumordnerischen Regelungen

- des Bundes (ROG),
- des Landes (NROG, LROP) bzw.
- des Landkreises (RROP)

kurz dargestellt und anschließend die planungsrechtlichen Regelungen. Damit sollen auch die allgemeinen Grundsätze von Raumordnung und Städtebau in das Verantwortungsbewusstsein der Entscheider gebracht werden.

### 4.1 Raumordnungsgesetz des Bundes

Das *Raumordnungsgesetz* (ROG) dient der Koordination der räumlichen Gesamtentwicklung (vgl. BERKEMANN 2005: 13). Im Hinblick auf die Entwicklung des Einzelhandels und damit auch der Entwicklung der Zentralen Orte sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung folgende Grundsätze der Raumordnung aus § 2 Absatz 2 ROG als Handlungsdirektive zu interpretieren und planerisch zu beachten. Diese Grundsätze der Raumordnung finden ihre Entsprechung auch im Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung- und Landesplanung (NROG):

- Erhalt der *dezentralen Siedlungsstruktur* des Gesamttraumes mit einer Vielzahl *leistungsfähiger Zentren*

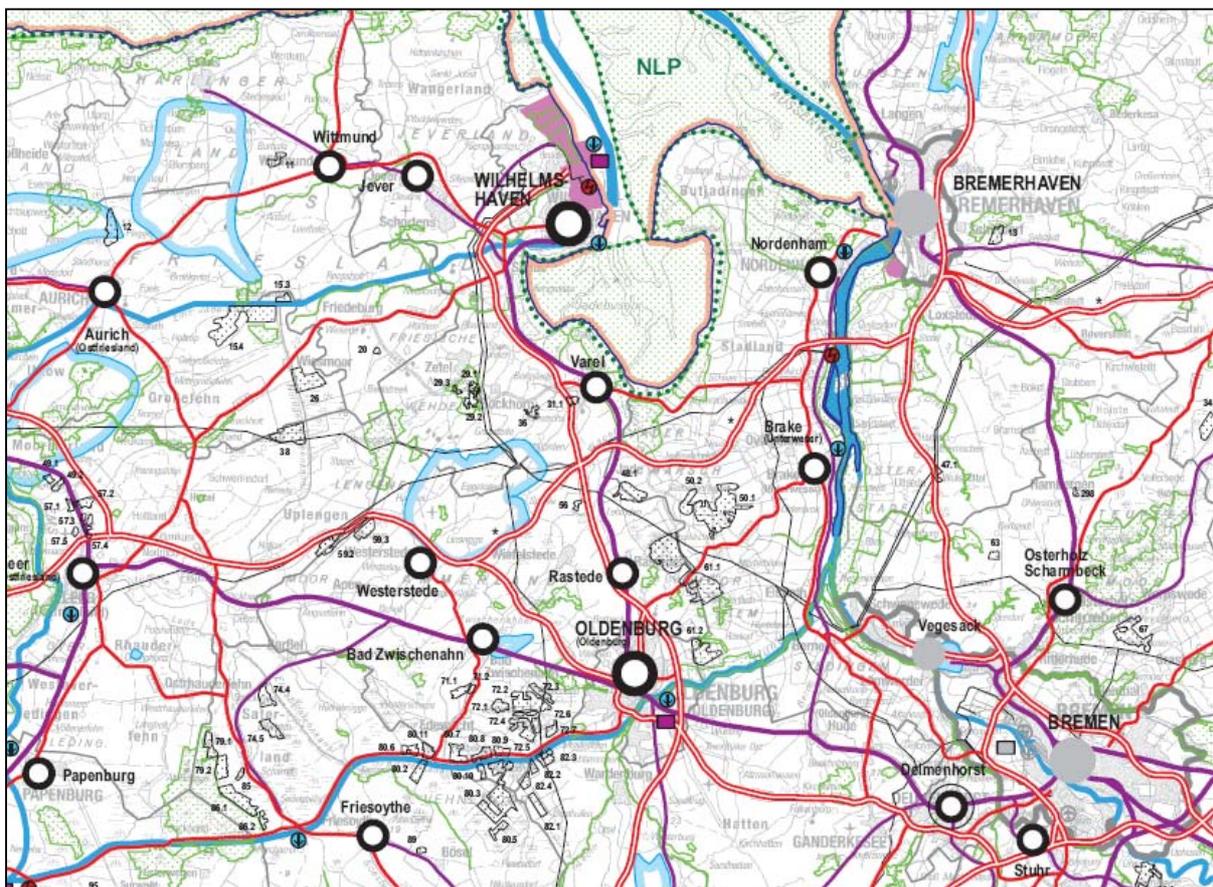
- *Konzentration der Siedlungstätigkeit* auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte,
- Vorrang der *Innenentwicklung* vor der Inanspruchnahme von Freiflächen
- Entwicklung der *ländlichen Räume* als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume, dabei sind die *Zentralen Orte* in den ländlichen Räumen als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen
- Bündelung der sozialen *Infrastruktur* in den Zentralen Orten

Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Zentrale Orte innerhalb des Zentralörtlichen Systems (§ 2 Abs. ROG) entspricht dabei dem raumordnerischen Grundsatz der dezentralen Konzentration. Durch eine gesteuerte Siedlungstätigkeit mit kompakten Zentrenstrukturen soll eine Siedlungszersplitterung verhindert und der Erhalt gewachsener Orts-/ Stadtstrukturen gestützt werden. Für den Bereich Einzelhandel heißt dies ebenfalls: Konzentration der Verkaufsfläche bzw. des Sortiments auf den Zentralen Ort ausgerichtet auf seinen Verflechtungsbereich (vgl. BIELENBERG / RUNKEL / SPANNOWSKY 2003 (II): K§2.1ff; 23-24). Der Begriff „Leistungsfähigkeit“ (§ 2 Abs. 2 ROG) meint dabei eine angemessene Erfüllung der zugewiesenen Funktionen durch die Zentralen Orte selbst (vgl. BÄUMLER / CHOLEWA / DYONG et al. 2007 (III): zu ROG § 2: 6). Insbesondere im ländlichen Raum haben die Zentralen Orte daher eine besondere Bedeutung (vgl. § 2 Abs. 6 ROG), wie z. B. bei der Versorgung der auch in der Fläche verteilten Bevölkerung mit sozialen Dienstleistungen. Für die wirtschaftliche Entwicklung ist darüber hinaus auf Ausstrahlungs- und Synergieeffekte der so ausgestatteten Zentren hinzuweisen (vgl. BIELBERG / RUNKEL / SPANNOWSKY 2003 (II): K§2.1ff; 45-46) und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Festigung der Versorgungsstrukturen vorrangig.

Im Landkreis Ammerland bedeutet dies -insbesondere für die nicht so gut ausgestatteten Zentralen Orte- alles zu tun, damit Grund- und Nahversorgung erhalten und ausgebaut werden können.

## 4.2 Regelungen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Die für die Einzelhandelsentwicklung relevanten Aussagen (Ziele und Grundsätze) im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) sind dort in Kapitel 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ festgelegt. Ziele der Raumordnung haben dabei verbindlichen Charakter, Grundsätze sind hingegen von normativer Bedeutung.



**Karte 15:**  
Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen

### *Entwicklung der Siedlungsstruktur (LROP, Kap. 2.1)*

Die Ziffern 01 bis 03 in Kapitel 2.1 definieren allgemeine Grundsätze für die Entwicklung der Siedlungsstrukturplanung und stellen keine Einschränkung der Gestaltungsspielräume der Städte und Kommunen dar. Als Grundsatz sind der Erhalt des gewachsenen

Orts- und Landschaftsbildes, die Sicherung der Siedlungsstruktur, die Erreichbarkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und deren Einbindung in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen (vgl. ML-I 2008: 10-11). In den Erläuterungen wird darauf verwiesen, dass die vorhandene Siedlungsstruktur besonderen Einfluss auf bestehende und zu planende Infrastruktur hat. Verkehrs- und Versorgungsstruktur, attraktive Innenstädte und Dorfkerne sind zudem wichtige Standortfaktoren für Städte und Kommunen (vgl. ML-I 2008: 74). Attraktive Einkaufsmöglichkeiten steigern nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern sind auch Standortfaktor für die Wirtschaft. Erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge fördern überdies die Auslastung des Öffentlichen Personennahverkehrs. Gerade vor dem Hintergrund der Zunahme des Anteils der mobilitätseingeschränkten Bevölkerung (vgl. Kap. 3.1, S. 11) nimmt die Bedeutung einer vorausschauenden Siedlungsstrukturentwicklung für eine langfristige Sicherung der Standort- und Versorgungsqualität zu (vgl. ML-II: 29).

#### *Entwicklung der Zentralen Orte (LROP Kap. 2.2)*

In Kapitel 2.2 „Entwicklung der Zentralen Orte“ werden die Aussagen fast ausschließlich als *Ziel* formuliert, was deren inhaltliche Bedeutung für die Raumordnung untermauert. So gilt nach Ziffer 01 als verbindliches *Ziel*, dass die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln sind (vgl. ML-I 2008: 13). In den Erläuterungen heißt es dazu weiter, dass das Zentralörtliche System die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge ist. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an Zentralen Orten, der Lenkung der Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und der Versorgung von Wirtschaft und Bevölkerung. Das Netz der Zentren ist landes- und regional bedeutsamer Zusammenhang der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, die Leistungsfähigkeit der Zentren darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. ML-I 2008: 79-81). Das „Zentrale-Orte-System“ ist damit eine konstante Rahmenbedingung für Standort- und Investitionsentscheidungen. Der Versorgungsauftrag der Grundzentren ist auf das Gebiet der jeweiligen Gemeinden begrenzt, die über ein standortgebundenes Eigenpotenzial an Bevölkerung, Arbeitsplätzen, Geschäften etc. verfügen sollen. Es ist kommunale Aufgabe, eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten. Grundzentren können mittelzentrale Teilfunktionen wahrnehmen, die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden (vgl. ML-II: 33).

In Ziffer 02 wird als *Ziel* formuliert, dass Zentrale Orte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen sind (vgl. ML-I 2008: 13). Dazu wird erläutert, dass die zentralörtlichen Standorte vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile bieten und dabei in räumlicher Beziehung zueinander stehen sollen. Die räumliche Festlegung der Zentralen Orte erfolgt in Abstimmung mit Städten und Gemeinden und findet auch in den Flächennutzungsplänen in Form von zentralen Siedlungs- und Versorgungsgebieten Berücksichtigung. Auf diese Weise werden bei der räumlichen Umsetzung raumordnerische Ermessensspielräume offen gehalten (vgl. ML-I 2008: 81).

Ziffer 03 definiert als *Ziel*, dass Art und Umfang zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im entsprechenden Verflechtungsbereich auszurichten sind. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu entwickeln. In Oberzentren sind dies Einrichtungen für den spezialisierten höheren Bedarf, in Mittelzentren Einrichtungen für den gehobenen Bedarf und in Grundzentren Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Außerhalb der Zentralen Orte ist nur wohnortbezogene Nahversorgung zulässig. Höhergestufte Zentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft auch die Funktionen der niedriger eingestufteten Zentralen Orte zu erfüllen (vgl. ML-I 2008: 13). An dieser Stelle erfolgt eine klare hierarchische Festlegung der Zentralitätsstufen, die sich an dem Grad der überörtlichen Bedeutung und dem Nachfragepotenzial orientiert. In den Erläuterungen wird dazu hervorgehoben, dass die Ausrichtung der Daseinsvorsorge auf ein zentralörtliches System dem Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung entspricht. Der Erhalt der Leistungsfähigkeit ist z. B. durch Erhöhung der Standortattraktivität mittels städtebaulicher Maßnahmen, Leistungsaustausch zwischen den Zentren oder dem Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen zu unterstützen. Die wohnortbezogene Nahversorgung fällt in den gemeindlichen Planungs- und Verantwortungsbereich und hat keine die Raumordnung betreffende überörtliche Bedeutung (vgl. ML-I 2008: 81-83). Einrichtungen zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind räumlich funktional direkt zugeordnet und in der Regel fußläufig erreichbar (vgl. ML-II: 35). Um weiterhin eine flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten, sollte in jeder Gemeinde mindestens ein gut erreichbarer Standort mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen bestehen (vgl. ML-II: 34). In eng verflochtenen Räumen besteht zudem die Gefahr der Zersiedelung und Dekonzentration, diesen Prozessen hat die räumliche Planung entgegen zu wirken (vgl. ML-I 2008: 81-83). An dieser Stelle können interkommunale Standort- und Entwicklungskonzepte ihre koordinierende Wirkung entfalten.

Ober- und *Mittelzentren* bzw. Mittelzentren mit oberzentralen Teilfunktionen werden in den Ziffern 04 und 05 namentlich als *Ziel* festgelegt. Mittelzentren im Landkreis Ammerland sind *Bad Zwischenahn, Rastede* und *Westerstede* (vgl. ML-I 2008: 14). Insgesamt wird den Erläuterungen entsprechend eine Stärkung der Zentralität des Gesamttraumes angestrebt, „raumordnerische Priorität hat der Erhalt eines engen, tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung“ (ML-I 2008: 85). Das Netz der Mittelzentren dient an dieser Stelle als räumliche Basis, die Einstufung erfolgt jeweils nach Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen des Zentralen Ortes. Durch Regionalplanung und Gemeindeplanung (interkommunale Abstimmung) sollen die Standortpotenziale der Mittelzentren gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen erhält die „regionale Konzentration öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen auf gut erreichbare leistungsstarke Mittelzentren“ (ML-I 2008: 86) eine große Bedeutung für zukunftsorientierte, wirtschaftliche und tragfähige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen (vgl. ML 2008: 83-86).

#### *Entwicklung der Versorgungsstrukturen (LROP, Kap. 2.3)*

In Kapitel 2.3 des LROP werden basierend auf den Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsstruktur und der Zentralen Orte, die Entwicklungsparameter für die Einzelhandelsstrukturen festgelegt. Die Formulierungen sind weitestgehend als verbindliche Ziele festgelegt. Da der Einzelhandel starken raumwirksamen marktwirtschaftlichen Veränderungsprozessen unterliegt, v. a. auf grund- und mittelzentraler Ebene, ist der „Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen zum Regelungsbereich der Raumordnung“ zu zählen (ML-II: 39).

Als Grundsatz heißt es in Ziffer 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden“. Der Grundsatz Ziffer 02 weist darauf hin, dass die Gemeinden eine angemessene Erreichbarkeit bei Gütern des täglichen Bedarfs sichern sollen. Bei der Sicherung der infrastrukturellen überörtlichen Daseinsvorsorge sind u. a. die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die Wirtschafts- und Bevölkerungsschwerpunkte zu beachten (vgl. ML-I 2008: 15). In den Erläuterungen dazu wird ergänzt, dass zur Sicherung und Angebotsverbesserung der Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund zunehmender Ver-

flechtungen eine interkommunale und regionale Abstimmung erforderlich ist (vgl. ML-I 2008: 88). Standortstrukturen sind darüber hinaus ein wichtiger Entscheidungsgrund für Zu- oder Fortzüge von Bevölkerung und damit von strategischer Bedeutung (vgl. ML-II: 39), ein offensichtlicher Vorteil für den Landkreis Ammerland, der nach allen Prognosen auch weiterhin von Wanderungsgewinnen ausgehen darf.

In Ziffer 03 werden die entscheidenden Prinzipien der räumlichen Steuerung der Daseinsvorsorge als *Ziel* formuliert:

Das *Kongruenzgebot* (Ziffer 03 Satz 1) besagt, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen (vgl. ML-I 2008: 15). Dabei ist den Erläuterungen gemäß zu prüfen, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag einer Gemeinde entspricht, Veränderungen der Einzelhandelszentralitäten im Einzugsbereich sind an dieser Stelle abzuwägen. Ein Verstoß wird dann festgestellt, wenn 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt werden (vgl. ML-I 2008: 88-89) soll. Der Umfang neuer Flächen für den Einzelhandel bestimmt sich nach Ziffer 03 Satz 2 auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur (vgl. ML-I 2008: 15). Die Steuerung der Entwicklung hat sich folglich deutlich an dem Ist- Zustand auszurichten.

Die Regionalplanung kann nach Ziffer 03 Satz 3 in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auch jenseits der Gemeindegrenze eines kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Ziffer 03 Satz 4 formuliert dazu, dass es „Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes“ (ML-I 2008: 15-16). Besonders bei eng verflochtenen Gemeinden können also evtl. auch Standorte außerhalb der Grenzen eines Zentralen Ortes festgelegt werden (vgl. ML-I 2008: 90); für den Landkreis Ammerland bisher nur ein theoretischer Fall.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nach Ziffer 03 Satz 5 (*Konzentrationsgebot*) nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (vgl. ML-I 2008: 15). Dieses Gebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment (vgl. ML-I 2008: 90).

Laut *Integrationsgebot* (Ziffer 03 Satz 6) sind neue **Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig**. Diese Flächen müssen dabei nach Ziffer 03 Satz 7 in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden (vgl. ML-I 2008: 15). Begründet wird dies mit der Leitvorstellung der Raumordnung, dass die Funktionsfähigkeit eines attraktiven und funktionsfähigen Handelsplatzes „Innenstadt“ zu wahren ist. Als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe wird dazu ein Sortimentskatalog herangezogen, im Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland soll bis auf weiteres die „Rasteder Liste“ (vgl. Kap. 5 und Anhang) gelten, da sie am besten der derzeitigen Gesamtsituation entspricht und gute Erfahrungen aus Rastede vorliegen. Insgesamt unterstützt die Raumordnung so auch städtebauliche Zielsetzungen zur Stärkung der Zentren, wie z. B. City- und Stadtmarketing (vgl. ML-I 2008: 90-91). Das raumordnerische Integrationsgebot entfaltet die direkteste Wirkung, da es sich auf die Gestaltung der Innenstädte bzw. Ortsmitten auswirkt. Raumordnerische und städtebauliche Planung werden hier zu einer zentralörtlichen Standortentwicklung verknüpft (vgl. ML-II: 40), die Bedeutung gewachsener Einzelhandelsstrukturen wird untermauert, Ausnahmen sind nicht zugelassen. Insofern kommt der Abstimmung und Akzeptanz der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen eine große Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des jeweiligen Handelsplatzes in der Ortsmitte zu.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind hingegen nach *Ziel* Ziffer 03 Satz 8 unter bestimmten Bedingungen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, zum einen dann, „wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt“ und zum anderen, „wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt“ (ML-I 2008: 16). Von dieser Ausnahmeregelung sollte wegen der im Ammerland insgesamt schon weit über dem Bundesschnitt liegenden Flächenausstattung im Lebensmittelbereich und tendenziell zunehmenden Leerständen in zentralen zum Teil historischen Ortskernen zur Zeit kein Gebrauch gemacht werden.

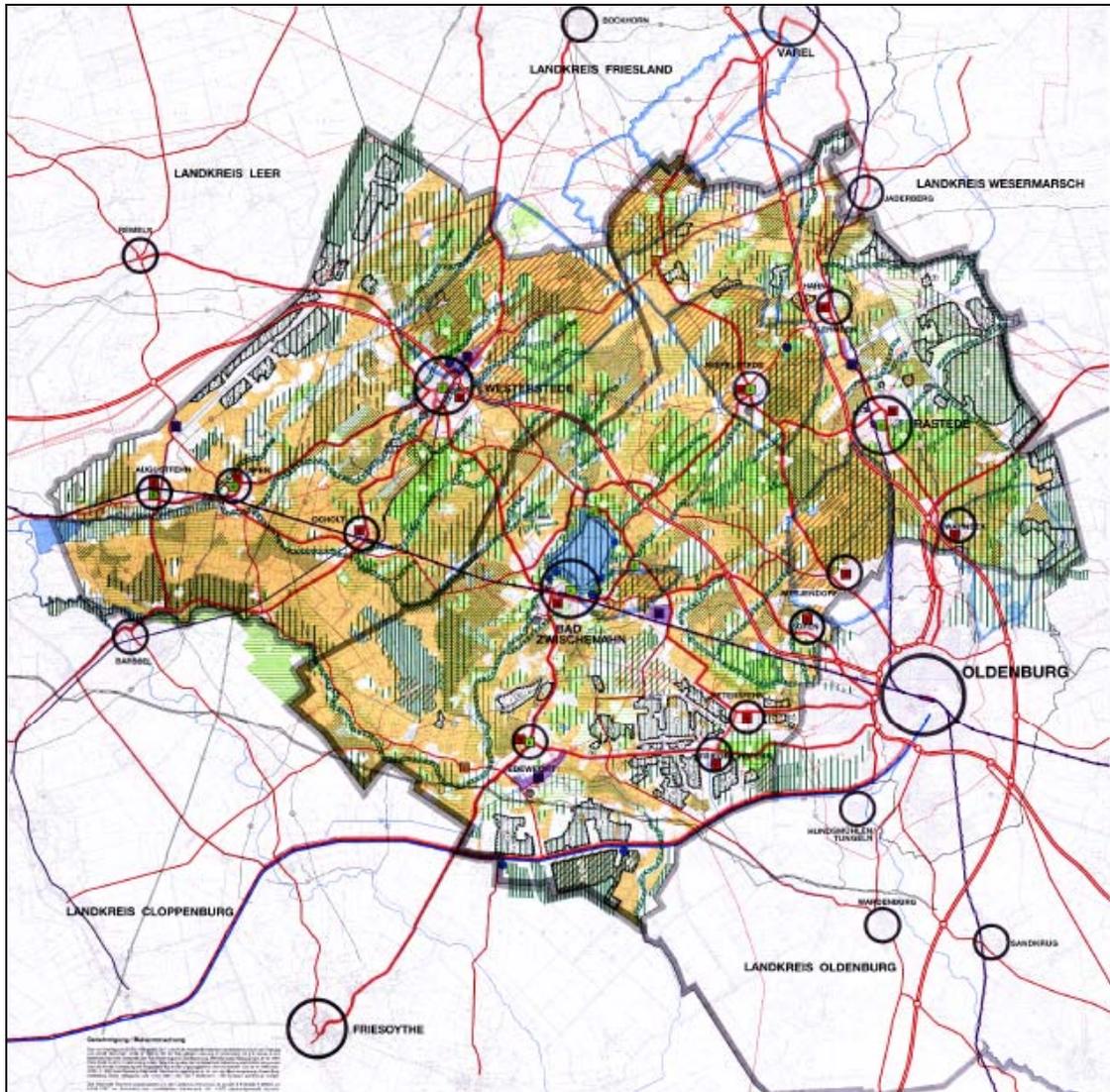
Das *Abstimmungsgebot* (Ziffer 03, Satz 17) besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen sind. Als Grundsatz (Ziffer 03, Satz 18) ist daran angeknüpft, dass zu diesem Zweck regionale Einzelhandelskonzepte aufzustellen sind (vgl. ML-I 2008: 17). Durch regionale und interkommunale Abstimmung können unverträgliche Konkurrenzsituationen vermieden werden. Die Ergebnisse entsprechender Studien sollen über die Ziele der Regionalen Raumordnungsprogramme verwirklicht und durch Bauleitplanung und raumordnerische Verträge bindend werden. Darüber hinaus kann die daraus resultierende Planungssicherheit der Kommunen und Investoren auch für weitere Maßnahmen wie z. B. Verkehrsplanung und Vermarktung genutzt werden (vgl. ML-I 2008: 96). Dieses Konzept dient dieser Aufgabenstellung mit der Forderung an die Gemeinden, bauleitplanerisch für seine Umsetzung zu sorgen.

Mit dem *Beeinträchtigungsgebot* (Ziffer 03 Satz 19) wird festgelegt, dass durch neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (vgl. ML-I 2008: 17). Als Indikatoren dienen dabei u. a. die Differenzierung des Warensortiments nach Bedarfsgruppen, Umsatzverteilung, Zentralitätsentwicklung oder Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich (vgl. ML-I 2008: 96). Diese Regelung gebietet abschließend zu prüfen, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen werden können. Dies wird im Ammerland sowohl durch Gutachten untermauert als auch durch umfangreiche Verfahrensbeteiligung aller Nachbargemeinden der Standortgemeinde sichergestellt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept Ammerland erhebt den Anspruch, den Zielen und Grundsätzen des LROP Rechnung zu tragen und mit im Rahmen der Abstimmung erzeugtem Konsens einen verlässlichen Verhaltenskodex aller Beteiligten (Gemeinden/ Stadt, Landesplanungsbehörden und Untere Bauaufsicht beim Landkreis) zu generieren. Dabei sollen die entsprechend dem Integrationsgebot abgegrenzten städtebaulich integrierten Lagen den Kristallisationspunkt für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote darstellen und bauleitplanerisch gestützt werden.

### 4.3 Regelungen im Regionalen Raumordnungsprogramm Ammerland 1996

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Ammerland (RROP) von 1996 werden für die Einzelhandelsentwicklung relevante Aussagen getroffen.



**Karte 16:**  
**Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland**

*Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen (RROP, Kap. D1.6)*

Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittelzentren Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede ist durch gezielte Ergänzungen von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs zu stärken (Ziffer 01).

Als Grundzentren werden im Landkreis Ammerland folgende Orte festgelegt (Ziffer 02):

Gemeinde Apen: Apen, Augustfehn

Gemeinde Bad Zwischenahn: Ofen, Petersfehn

Gemeinde Edeweicht: Edeweicht, Friedrichsfehn

Gemeinde Rastede: Hahn-Lehmden, Wahnbek

Gemeinde Wiefelstede: Metjendorf, Wiefelstede

Stadt Westerstede: Ocholt

Mittel- und Grundzentren sind Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Den Mittelzentren Westerstede, Bad Zwischenahn und Rastede, sowie den Grundzentren Augustfehn und Edeweicht ist überdies die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen (Ziffer 02). *Letzteres würde heute auch in Wiefelstede/Bad Zwischenahn für einen Standort Westerholtsfelde gelten müssen.*

Die wohnungsnahe Grundversorgung sowie die Funktionsfähigkeit der städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereiche in den Grund- und Mittelzentren des Ammerlandes dürfen durch den fortschreitenden Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel nicht gefährdet werden. Einzelhandelsgroßprojekte sind deshalb nach Ausrichtung, Größe und Standortwahl in das bestehende System der zentralörtlichen Gliederung zu integrieren (Ziffer 04 vgl. LANDKREIS AMMERLAND 1996: 10-11).

Aufgrund der Dynamik der Entwicklung im Einzelhandel und des zunehmenden Wettbewerbs zwischen Kommunen um Einwohner und Investoren hat sich der Bedarf an planerischer Konzeption erhöht. Das Ammerländer Einzelhandelskonzept greift an dieser Stelle ein und fordert als Strategie das konsensuale Verhalten aller Beteiligten auf der Basis der o.g. Daten wie auch der planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Ammerlandes ein (vgl. Kap. 5).

#### 4.4 Bauplanungsrechtliche Regelungen

##### *Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht grundlegende Regelungen vor, auf denen sich ein regionales Einzelhandelskonzept stützen lässt. So hat die Bauleitplanung nach § 1 Absatz 5 BauGB im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen zukunftsorientiert in Einklang zu bringen. Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind dabei u. a. insbesondere die Belange der Wirtschaft und „auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen. Dieser Abschnitt ist normative Vorgabe für die Aufstellung von Bauleitplänen. Für die städtebauliche Entwicklung bedeutet dies, dass „Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche errichtet werden“ (BERKEMANN 2005: 21) sollten, leistungsfähige Geschäfte sind daher im Zentrum einer Gemeinde anzusiedeln. In den Zentralen Orten des Landkreises Ammerland trifft dies auf den Lebensmittel-einzelhandel nicht immer zu (vgl. Kap. 3.2), was auch die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes untermauert. Für den vorhandenen Einzelhandel in diesen zentralen Lagen bedeutet o.g. Regelung, dass dessen Existenz raumordnerisch und bauleitplanerisch zu unterstützen ist.

Begründen lässt sich dies im Weiteren mit § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Gemeinden mit ihrer gemeindlichen Planungshoheit verpflichtet sind, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung (permanent) anzupassen. Das beinhaltet sowohl die Anpassung der Bauleitpläne, als auch die Verpflichtung zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innen- oder Außenbereich, wenn dies zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung (vgl. Kap. 4.2) erforderlich ist (vgl. BERKEMANN 2005: 19).

Nicht zuletzt um Leerstände wegen überörtlicher Effekte zu verhindern, sind nach § 2 Abs. 2 BauGB Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Dabei gilt es, betroffene Gemeinden vor unzumutbaren Auswirkungen zu schützen bzw. gegenseitige Rücksichtnahme zu gewährleisten (vgl. BERKEMANN 2005: 22). An dieser Stelle kann ein Regionales Einzelhandelskonzept seine koordinierende bzw. vermittelnde Wirkung entfalten, insbesondere wenn es in Abstimmung mit den Nachbargemeinden (Stadt Oldenburg, Stadt Elsfleth, Gemeinde Jade, Stadt Varel, Gemeinde Bockhorn, Gemeinde Zetel, Gemeinde Uplengen, Samtgemeinde Jümme, Gemeinde Barßel, Stadt Friesoythe,

Gemeinde Bösel, Gemeinde Wardenburg) aufgestellt wird. Außerdem kann so zu Planungen von Einzelhandelsgroßprojekten in Gemeinden benachbarter Landkreise auf abgestimmter Grundlage argumentiert werden.

§ 11 Abs. 3 BauNVO liefert den Rechtsrahmen zur Definition von Sondergebieten (SO) zur Sicherung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen, um eine „verbraucher-nahe Versorgung“ (in erster Linie) durch den mittelständischen Einzelhandel zu gewährleisten. Großflächiger autoorientierter Einzelhandel in der Peripherie bedroht hingegen dessen Existenz (vgl. BERKEMANN 2005: 10) und ist daher nur in beschränktem Maße zuzulassen. Leerstände in städtebaulich integrierten Lagen und zeitlich parallele Planungen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben außerhalb dieser Bereiche sollten daher verhindert werden. Im Landkreis Ammerland liegen mehrere Lebensmittelmärkte (34 %) innerhalb solcher Sondergebiete (Aldi und Edeka in Augustfehn, Combi und Lidl in Bad Zwischenahn, Lidl und Plus in Petersfehn, Edeka, Combi und Lidl in Edewecht, Markant in Friedrichsfehn, REWE und Netto in Rastede, Famila und Edeka in Westerstede, Spar in Ocholt, Netto in Wiefelstede). 29 von 45 Märkten (64 %) liegen innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan, innerhalb eines Kerngebietes oder in einem Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiet. 1 Betrieb ( 2 %) ist nach § 34 BauGB zu behandeln und sollten wegen der besonderen Regelungen des § 34 BauGB evtl. planungsrechtlich überprüft werden (REWE in Rastede). Planungsrechtlich sollten auch die Standorte in Gewerbegebieten (Lidl in Westerstede, REWE in Edewecht), in Dorf- bzw. Mischgebieten (Markant in Apen bzw. Edeka- Neukauf in Bad Zwischenahn) und in Wohngebieten (Markant in Westerstede) überprüft bzw. an den „Stand der Technik“ (Raumordnungsrecht, Planungsrecht und Rechtsprechung) angepasst werden.

Kerngebiete dienen im Ammerland nur teilweise - z.B. in Westerstede - der planungsrechtlichen Absicherung der Handelszonen im Bereich der städtebaulich integrierten Lagen.

## **5 Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland**

Notwendigkeit und Vorteile eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes liegen auf der Hand. Gesetzgebung des Bundes und des Landes haben verdeutlicht, dass es Ziel der regionalen und kommunalen Planungsträger sein muss, eine nachhaltige Entwicklung des Gesamttraumes und damit eine gesamtgesellschaftliche Nutzenmaximierung durch optimale räumliche Allokation des Einzelhandels zu generieren. Dabei ist auf die Anpassungspflicht der gemeindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Gegenstromprinzip) zu verweisen und die raumordnerische Bedeutung des Einzelhandels als übergeordnetes Planungsinteresse zu erkennen und zu beachten (vgl. BERKEMANN 2005: 32). Aus der Analyse der allgemeinen (vgl. Kap. 3) und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 4) im Landkreis Ammerland lassen sich auch Entwicklungsstrategien ableiten.

Die interkommunale Abstimmung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ammerland dient im Besonderen der Vermeidung unverträglicher Konkurrenzsituationen wegen überörtlicher Effekte (Zielkonflikte) und der Angebotsverbesserung bei der Daseinsvorsorge. Es stellt einen regionalen bzw. interkommunalen Konsens dar und soll mehrjährige Bindungskraft auf freiwilliger Basis erhalten. Die formulierten Ergebnisse ließen sich als Ziele des RROP oder über das Instrument der raumordnerischen Verträge (§ 19 NROG) mit Bindungswirkung fixieren, sollen aber im Ammerland zunächst nur über die Bauleitplanung der Gemeinden umgesetzt werden. Durch die so gewonnene Planungssicherheit können überdies auch Prozesse der Stadt- und Regionalentwicklung wie z. B. das Kommunalmarketing unterstützt werden, wodurch die enge Verbindung von Einzelhandelsentwicklung und ganzheitlicher Stadt- bzw. Regionalentwicklung unterstrichen würde (vgl. ML-II 2008: 44). Bei der Aufstellung von Kommunalen Einzelhandelskonzepten ist das Regionale Einzelhandelskonzept Ammerland selbstverständlich zu berücksichtigen.

## *Richtlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland*

Mit Hilfe der Verknüpfung von Betriebsgrößen und Zentralitätsstufe (Zentrale-Orte-Konzept) kann die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet werden. Den Abgrenzungen „städtebaulich integrierter Lagen“ bzw. „zentraler Versorgungsbereiche“ kommt in diesem Zusammenhang höchste Bedeutung zu. Zentrales Element des Einzelhandelskonzeptes ist daher die Abgrenzung solcher „städtebaulich integrierter Lagen“ bzw. „zentralen Versorgungsbereiche“ und die Forderung nach einer entsprechend zukunfts- und bedarfsorientierten Aufstellung/ Anpassung der gemeindlichen Bebauungspläne. Aus dem LROP sind folgende *Ziele* für die Entwicklung des Einzelhandels bestimmend (vgl. Kap. 4.2, S. 42):

- *„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).“* (LROP, Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 1)
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“* (LROP, Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 5)
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“* (LROP, Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 6)
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden“* (Grundsatz). (LROP, Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 17-18)
- *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)“* (LROP, Kap. 2.3, Satz 19)
- *„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.“*

Es gilt zu sichern und zu entwickeln in (Ziel):

- Mittelzentren: zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf
- Grundzentren: zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf
- Außerhalb zentraler Orte: Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung  
(LROP, Kap. 2.2, Ziffer 03, Satz 1-3)

Durch die Verwendung von Sortimentslisten lassen sich die Zentralitätsentwicklung steuern und die Ziele des LROP verwirklichen. Mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ammerland wird die folgende Sortimentsliste („Rasteder Liste“, s. a. Anhang) bei der Zulassung von Vorhaben maßgeblich:

- *Nahversorgungsrelevante Branchen:* Lebensmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften.
- *Zentrenrelevante Branchen:* Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextilien bzw. Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- *Nicht zentrenrelevante Branchen:* Möbel, Großelektro (Weiße Ware), Beleuchtung, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung, Farben und Lacke, Baustoffe, Baumarktartikel, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Autozubehör und Reifen, Büromaschinen und Organisation, Zoobedarf, Gartenbedarf



Abb. 4:  
Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel am Ortsrand von Apen

Aus dieser Abgrenzung geht hervor, dass bei der Bewertung der Branchen/Sortimente Nutzergruppe/ Nutzungshäufigkeit sowie Flächenanspruch und Transportfähigkeit der Ware eine wesentliche Rolle spielen. Großflächiger Einzelhandel in Randlagen sollte z. B. keine bzw. nur in begrenztem Umfang zentrenrelevante Waren führen, um städtebaulich integrierte Lagen zu schützen (vgl. Abb. 4). Die o.g. Branchen/ Sortimente sind folglich nur entsprechend dem Versorgungsaspekt innerhalb oder

außerhalb städtebaulich integrierter Lagen/ zentraler Versorgungsbereiche zuzulassen. Eine Verödungsgefahr dieser zentralen Geschäftsbereiche kann durch eine konsequente

Anwendung dieser Vorgabe und eine überörtliche bzw. übergemeindliche Betrachtungsweise reduziert werden. (vgl. BERKEMANN 2005: 38).

Die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen dient zudem auch der Identifikation von zu entwickelnden bzw. teilweise noch entwicklungsfähigen Standorten, an denen der Einzelhandel gestärkt werden soll. Gerade vor dem Hintergrund von Leerständen sind sie daher auch als Potenzialflächen anzusehen. Die städtebaulich integrierten Lagen liegen im Ammerland stets in den lokalen Innenentwicklungsbereichen.



Abb. 5:  
„Außenbereich“ im Ortszentrum –  
räumlich funktionale Trennung der  
städtebaulich integrierten Lagen an  
der Hauptstraße in Edewecht

Im Umkehrschluss sollten daher ebenso „Tabuflächen“ für eine solche Einzelhandelsentwicklung festgelegt werden, dies geschieht im Regionalen Einzelhandelskonzept Ammerland branchenspezifisch anhand o.g. Sortimentsliste (vgl. Tab. 13).

Branche	Potenzialflächen	Tabuflächen
Nahversorgung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche</li> <li>2. Standorte mit funktionsräumlicher Anbindung an städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie- und Gewerbegebietslagen</li> </ul>
zentrenrelevant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche außerhalb städtebaulich integrierter Lagen/ zentraler Versorgungsbereiche</li> </ul>
nicht zentrenrelevant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• außerhalb städtebaulich integrierter Lagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebaulich integrierte Lagen</li> </ul>

Tab. 13:  
Branchenspezifische Potenzial- und Tabuflächen für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland

Ist ein Standort im zentralen Geschäftsbereich nicht entwicklungsfähig, kann alternativ ein direkt daran angrenzender Bereich entwickelt werden, wenn der Betrieb der wohnortnahen Versorgung dient und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich bzw. der städtebaulich integrierten Lage nicht geschwächt wird. Die Ausschlussfähigkeit von Tabuflächen für nahversorgungsrelevante Branchen unterstützt die wohnortnahe Grundversorgung (vgl. EHK-STADE: 53). Für die Zulassung zentren- bzw. nicht- zentrenrelevanter Branchen ist die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen maßgeblich, zukünftige Einzelhandelsvorhaben sind nur noch entsprechend dieser räumlich funktionalen Abgrenzung zu verwirklichen.



Abb. 6:  
Zentralörtliche Einrichtungen in  
städtebaulich integrierter Lage – das  
Rathaus in Westerstede am Rande  
der Fußgängerzone

Neuansiedlungen fügen sich auf diese Weise in das zentralörtliche Versorgungssystem ein, sie gewährleisten dadurch Bestandsschutz sowie Standortsicherung und sind so planerisch nachvollziehbar (vgl. BERKEMANN 2005: 78-80). Auch soziale bzw. administrative zentralörtliche Einrichtungen lassen sich mit dem Einzelhandel verknüpfen und bilden mit diesem einen multifunktionalen Versorgungskern gemäß § 2 ROG (vgl. Abb. 6).

#### *Weitere Handlungsempfehlungen für die Zentralen Orte im Landkreis Ammerland*

Grundlage für die Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Zentralen Orte sind die Daten der Einzelhandelsstruktur (Verkaufsflächenausstattung und räumliche Allokation) und der demographischen Entwicklung (und damit der Kaufkraftentwicklung), anhand derer Entwicklungsperspektiven beleuchtet werden können.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in städtischen Randlagen kann die von einer Nachbargemeinde geplante Einzelhandelsentwicklung durch Kaufkraftabfluss beeinträchtigen. Zum einen kann es durch Schließungen zu einer Unterversorgung nicht motorisierter Bevölkerungsteile kommen und zum anderen besteht eine Verödungsgefahr für evtl. vorher aufwändig sanierte Zentren durch „Einkaufszentren auf der grünen Wiese“ (vgl. BERKEMANN 2005: 21). Wirtschaftliche Auswirkungen durch Kaufkraftabzug auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes sind ab Umsatzverlusten von 10 - 20 % relevant und können sich städtebaulich auswirken (vgl. BERKEMANN 2005: 27). Demzufolge sollten bei allen Ansiedlungsabsichten stets Untersuchungen durchgeführt werden mit denen vor dem Hintergrund der vorhandenen Kaufkraft das Verkaufsflächenpotenzial ermittelt wird. Wesentliche Faktoren sind dabei Kaufkraft je Einwohner, Einwohnerbindung und Einwohnerzahl.

Mit einem im Jahr 2006 zusammen mit den Gemeinden im Landkreis Ammerland erarbeiteten Konzept wurden deshalb zur Sicherung der Grundversorgung der Einwohner im Bereich Lebensmittel Verkaufsflächenwerte von minimal 0,3 m<sup>2</sup> / Einwohner und zur Ver-

hinderung von überörtlichen Effekten Maximalwerte von 0,5 m<sup>2</sup> / Einwohner festgelegt. Diese Werte dienen weiterhin als Orientierungsrahmen (vgl. Tab. 10, S. 37).

Anhand der folgenden tabellarischen Übersicht (vgl. Tab. 14, S. 59) werden für jede Gemeinde bzw. Stadt und deren Zentralen Orten Aussagen getroffen, die eine vorausschauende und verbraucherorientierte Einzelhandelsentwicklung auf Basis des Zentralörtlichen Systems ermöglichen.

Zentraler Ort	VK / EW neu (2008)	Demographische Perspektive (Demographie-Ranking der Metropolregion 2020, Platz von 100)	Bewertung bzw. Empfehlung
Westerstede (MZ)	0,54 (4/7)	Mittelzentrum mit stabiler Entwicklung (41)	Erhalt der Versorgungsstrukturen, keine weiteren städtebaulich nicht integrierten Standorte
Rastede (MZ)	0,43 (1/5)	Mittelzentrum mit stabiler Entwicklung (58)	Erhalt der Versorgungsstrukturen, keine weiteren städtebaulich nicht integrierten Standorte
Bad Zwischenahn (MZ)	0,48 (5/8)	Mittelzentrum mit stabiler Entwicklung (70)	Ausbau der Versorgungsstrukturen verträglich und bereits in städtebaulich integrierter Lage angestrebt
Edewecht (GZ)	0,49 (4/6)	Suburbane Kommune mit stabiler Entwicklung (31)	Verkaufsflächenerweiterung nicht erforderlich
Wiefelstede (GZ)	0,51 (3/5)	Suburbane Kommune mit stabiler Entwicklung (88)	Verkaufsflächenerweiterung nicht erforderlich
Apen (GZ)	0,38 (2/2)	Stabile ländliche Kommune (46)	Erhalt der Versorgungsstrukturen
Augustfehn (GZ)	0,54 (2/3)	Vgl. Apen	Erhalt der Versorgungsstrukturen
Petersfehn (GZ)	0,41 (2/2)	Vgl. Bad Zwischenahn	Erhalt der Versorgungsstrukturen
Friedrichsfehn (GZ)	0,30 (2/2)	Vgl. Edewecht	Erweiterung der Verkaufsfläche evtl. sinnvoll
Ocholt (GZ)	0,20 (1/2)	Vgl. Westerstede	Erweiterung der Verkaufsfläche sinnvoll
Metjendorf (GZ)	0,15 (1/2)	Vgl. Wiefelstede	Erweiterung der Verkaufsfläche sinnvoll
Wahnbek (GZ)	0,10 (1/1)	Vgl. Rastede	Erweiterung der Verkaufsfläche sinnvoll
Ofen (GZ)	0,09 (1/1)	Vgl. Bad Zwischenahn	Erweiterung der Verkaufsfläche sinnvoll
Hahn-Lehmden (GZ)	0,00 (0/0)	Vgl. Rastede	Erweiterung der Verkaufsfläche sinnvoll
Landkreis Ammerland	0,40 (29/47)	Landkreis mit stabiler bis positiver Bevölkerungsentwicklung, mittelfristig leichte Bevölkerungszunahme	Erhalt der Versorgungssituation durch Verkaufsflächenwerte um 0,4 m <sup>2</sup> VK / EW (evtl. Erhöhung der Verkaufsfläche) und konstante Anzahl der Standorte
<p>Erläuterung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sortiert nach Zentralitätsstufe und VK / EW</li> <li>• Rot &lt; 0,10 VK / EW</li> <li>• Grau &gt; 0,40 VK / EW</li> <li>• Aufgrund der engen Verflechtungen ist in der Gemeinde Apen ein gemeinsamer Wert für Augustfehn und Apen zu betrachten</li> <li>• Lebensmitteleinzelhändler mit einer Verkaufsfläche &lt; 200 m<sup>2</sup> sind nicht berücksichtigt</li> <li>• Ergänzend ist das Verhältnis von bestehenden bzw. geplanten Standorten großflächiger Lebensmittelmärkte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zur Gesamtanzahl der Märkte im zentralen Ort angegeben (29/47)</li> </ul>			

**Tab. 14:**  
**Versorgungssituation in den Zentralen Orten im Landkreis Ammerland – Bestand / Einwohner und Potenzial**

## *Abschließende Bewertung*

Die zukünftige Entwicklung wird mittel- bis langfristig auch im Ammerland von der demographischen Entwicklung bestimmt. Kommunaler Leitgedanke für den Umgang mit dieser Entwicklung sollte demnach eine Vision „Ortsbild 2050“ sein, für die als Zielprojektion für eine städtebauliche Situation mit gesunden zentralen Geschäftsbereichen auch dieses Konzept dient. Dabei sollten sich Landkreis und Gemeinden ihrer Verantwortung für den Erhalt der (gewachsenen) „Europäischen Stadt“ gemäß der Leipzig Charta (2007) bewusst sein. Durch eine konsequente Anwendung der formulierten Vorgaben entsteht auch vor diesem Hintergrund Planungs- und Zielsicherheit für alle Beteiligten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

Also:

- Die Entwicklung des gesamten Einzelhandels wird auf die städtebaulich integrierten Lagen konzentriert/gelenkt.
- In Gewerbe-/Industriegebieten werden keine innenstadtrelevanten Sortimente angesiedelt.
- Die „Rasteder Liste“ (s. Anhang) ist Kriterium für die Abgrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.
- Die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel wird bis auf weiteres auf maximal 0,5 m<sup>2</sup> VKF/EW begrenzt, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahr 2020 zugrunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.
- Die städtebaulich integrierten Lagen werden durch reagierende Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert (Ausschluss von Einzelhandel  $\geq 200$  m<sup>2</sup> VKF außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen).
- Nahversorgungsstandorte werden vorrangig mit Vollversorgern ausgestattet, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.
- Der auf der Einwohnerprognose basierende Entwicklungsspielraum von ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel wird vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m<sup>2</sup> VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) und einem anteiligen Entwicklungspotenzial von ca. 9.000 m<sup>2</sup> VKF gelenkt.
- Nur ca. 6.000 m<sup>2</sup> neue VKF verbleiben zur weiteren Entwicklung vornehmlich der übrigen Zentren.

## **6 Fazit und Ausblick**

Durch die vergangenen Veränderungen im Einzelhandel ist auch im Ammerland ein zunehmender Druck auf die Zentren entstanden. Der so entstehenden Gefährdung der Zentren als Einkauf-, Erlebnis- und Kulturmittelpunkt will das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 mit neuen Anforderungen begegnen, um raumverträgliche Ansiedlungspolitik und marktwirtschaftlichen Wettbewerb miteinander zu vereinbaren. Planungsrecht und Wirtschaft sollen sich so ergänzen, dass diese Ziele der Raumordnung optimal umgesetzt und die Raumplanung einen Beitrag zur Gewährleistung zukünftiger Versorgungssicherheit und Lebensqualität leisten kann.

Es ist deutlich geworden, dass zur Koordination der Einzelhandelsentwicklung im Ammerland zwischen Gemeinden und Landkreis Konsens über ein Einzelhandelskonzept generiert werden muss. Dies gilt besonders für die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen und die Begrenzung der Expansion im Lebensmitteleinzelhandel. Dieses Konzept soll hierfür als regionale Verpflichtung und Handlungsleitfaden angesehen werden. Für die Planung von Einzelhandelsvorhaben wird somit Handlungssicherheit für Politik, Investoren und Planungsträger gegeben.

## Nahversorgungsrelevante Branchen

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

## Zentrenrelevante Branchen

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselekt. (TV, HiFi,CD)

## Nicht- zentrenrelevante Branchen

- Möbel,
- Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung,
- Tapeten,
- Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromaschinen, Organisation
- Zoobedarf
- Gartenbedarf

## Literaturverzeichnis

- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (ARL) 2006: Großflächiger Einzelhandel als Herausforderung (Positionspapier aus der ARL). Hannover
- BAUGESETZBUCH 2007: Baugesetzbuch BauNVO PlanzV WertV u. WertR Raumordnungsgesetz. München: Beck-Texte im dtv
- BERKEMANN, J. 2005: Einzelhandel im öffentlichen Baurecht. vhw Niedersachsen
- BIELBERG; RUNKEL; SPANNOWSKY 2003 (I;II): Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder – Kommentar (Band I, II). Berlin: Erich Schmidt Verlag
- BÄUMLER, R.; CHOLEWA, W.; DYONG, H.; VON DER HEIDE, H.; ARENZ, W. 2007 (III): Raumordnung in Bund und Ländern (Band III). Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer
- ERNST, K. 2006: Standortsteuerung durch Landesplanung und kommunale Bauleitplanung: Hoheitliche Einflussnahme auf die Standortwahl Privater, dargestellt am Beispiel der Factory Outlet Center. In: Schriften zum Öffentlichen Recht, Band 1047. Berlin: Duncker & Humblot
- FORUM 2008: Entwicklung des Handlungsbedarfs im ländlichen Raum. Oldenburg
- STAIGER, K.; WACHS, B 2008: Regionales Einzelhandelskonzept Nahversorgung für den Landkreis Stade. Ludwigsburg: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- LANDKREIS AMMERLAND 1996: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland
- NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, VERBRAUCHERSCHUTZ UND LANDESENTWICKLUNG (ML-I) 2008: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008. Hannover
- NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, VERBRAUCHERSCHUTZ UND LANDESENTWICKLUNG (ML-II) 2008: Materialienband zu Drs. 15/3890. Hannover