

Einwender 1	cima
Spricht sich für mehr Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Rastede aus, um die Bummelqualität zu erhöhen.	Ist im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzepts, das genau dies fordert.

Einwender 2	cima
Oldenburger Straße Einbahnstraßenregelung Richtung Wilhelmshaven zwischen Raiffeisenstraße und Bahnhofstraße	Eine derartig strikte Verkehrsberuhigung dürfte dem Einzelhandel in der Oldenburger Straße nicht zuträglich sein, da ein Großteil der Kunden mit dem PKW dorthin kommt.
Bau eines Stadtzentrums auf dem Gelände des alten Sägewerks	Jede Verdichtung würde dem zentralen Versorgungsbereich helfen und wäre im Sinne des Einzelhandelskonzepts. Dieses Grundstück steht jedoch nicht für etwaige Verdichtungszwecke zur Verfügung, sondern ist im Zuge der Bauleitplanung einer Wohnbauflächennutzung bereits zugeführt worden.

Einwender 3	cima
Spricht sich gegen die Ansiedlung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich aus. Hauptgrund: Zunahme des Verkehrs	cima ist der Meinung, dass der zentrale Versorgungsbereich einen Nahversorger als Frequenzbringer braucht. Davon würden auch umliegende Geschäfte profitieren. Veränderungen der Verkehrsbelastung müssten ohnehin verkehrsgutachterlich untersucht werden.

Einwender 4	cima
Spricht sich für mehr Frische-Angebote (Lebensmittel), Bio- und Reformhausartikel und weitere Textilanbieter im zentralen Versorgungsbereich aus.	Aussage deckt sich mit den Erkenntnissen der cima und ist ins Einzelhandelskonzept eingeflossen.

Einwender 5	cima
Spricht sich für Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren aus.	Der Großteil der Nahversorger im Kernort Rastede befindet sich außerhalb der Zentren. Lediglich der netto-Markt liegt nach der neuen Abgrenzung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Nahversorger sind Frequenzbringer, von denen auch die übrigen Betriebe in einer Innenstadt profitieren, daher gehören sie auch unbedingt in die Zentren.

<p>Hat Bedenken, ob sich ein weiterer Vollsor-timeter im Bereich Kleibroker Straße/ Uhl-hornstraße trägt und fürchtet entspre-chende Leerstände.</p>	<p>Auch die cima empfiehlt dringend vor einer entsprechenden Ansiedlung eine Auswir-kungsanalyse zu machen. Nur wenn ein neuer Markt verträglich in die bestehenden Strukturen einzufügen wäre, sollte dies er-folgen.</p> <p>Die cima stellt zudem klar, dass an dieser Stelle bestenfalls eine geringfügige Erwei-terung in den großflächigen Bereich vor-stellbar wäre (deutlich unter 2.000 qm Ver-kaufsfläche). Derzeit wäre nur eine Ansied-lung bis 800 qm Verkaufsfläche möglich.</p>
<p>Spricht sich für die Wichtigkeit ausreichen-der Parkanlagen bei den Nahversorgern aus und sieht dies in den Zentren nicht gege-ben.</p>	<p>Aussage deckt sich mit den Erkenntnissen der cima.</p>
<p>Spricht sich für Erhalt des Kögel-Willms-Platz als Freifläche aus.</p>	<p>cima hat im Einzelhandelskonzept nicht von einer Bebauung gesprochen und hat diesen Platz nicht mit in den zentralen Versor-gungsbereich integriert.</p> <p>Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht bei-spielsweise für die Durchführung von zent-ralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>

<p>Stadt Elsfleth vom 24.08.2015</p>	<p>cima</p>
<p>Hat keine Einwände. Auf S. 6 (Karte), Än-derung Gemeinde in Stadt Elsfleth.</p>	<p>wird in der Endfassung berücksichtigt</p>

<p>Einwender 6</p>	<p>cima</p>
<p>Spricht sich für die Beibehaltung des heu-tigen Zustands des Kögel-Willms-Platz und des Marktplatz aus.</p>	<p>Kögel-Willms-Platz: cima hat im Einzelhan-delskonzept nicht von einer Bebauung ge-sprochen und diesen Platz nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht bei-spielsweise für die Durchführung von zent-ralitätsfördernden Veranstaltungen.</p> <p>Marktplatz: cima sieht den Marktplatz heute durch die Funktionen Wochenmarkt und Parken als untergenutzt an.</p>

Sieht einen Vollsortimenter eher zwischen City-Center und Hof von Oldenburg. Sieht jedoch keinen Bedarf (widersprüchliche Aussage).	Wenn die Eigentümer der Grundstücke zwischen City-Center und Hof von Oldenburg dies wollen, könnte dort ein Nahversorger gemäß Einzelhandelskonzept geplant werden.
Lobt die gute Versorgungslage im Einzelhandel und die Erreichbarkeit der Läden im Ortszentrum in Rastede.	Bis auf einige lückenhafte Sortimente teilt die cima die Erkenntnisse.

HGV Rastede vom 10.09.2015	cima
Teilfortschreibung des EHK aus 2013 ist dem HGV nicht bekannt.	Dem HGV könnte durch die Verwaltung der entsprechende Auszug aus dem Gutachten übermittelt werden.
HGV weist darauf hin, dass ein zeitgemäßes Aufstellen der Einzelhändler wegen der kleinen Flächengrößen und der knappen Parkplatzkapazitäten in der Oldenburger Straße nicht möglich ist.	Deckt sich mit den Erkenntnissen der cima. Trotzdem muss jeder Einzelhändler auch auf kleiner Fläche das Notwendige tun, um zeitgemäß zu erscheinen. Dazu ist nicht in jeder Branche eine große Fläche notwendig.
Es fehlt der Vergleich der Kennzahlen von 2006 zu 2015, dieser sollten nachgereicht werden.	Die cima empfiehlt, den Vergleich mit 2006 nicht in dieses Gutachten zu übernehmen. Da der Wandel im Handel beträchtlich ist und auch andere Kennzahlen wie Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Entwicklungen im Umland etc. Einfluss auf die Rasteder Kennzahlen haben, wäre es nicht mehr möglich, die z.T. extremen Veränderungen adäquat zu erklären oder herzuleiten. Auch über den Handel hinausgehende Trends und Entwicklungen haben Einfluss auf diese Kennzahlen, so dass kein Erkenntnisgewinn zu erzielen wäre, sondern eher Fragen im Raum stünden, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht beantwortbar wären.
Sollte ein Nahversorger in Rastede mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 qm angesiedelt werden, so ist das aus der Sicht des HGV nur möglich, wenn die Gemeinde Rastede die infrastrukturellen Voraussetzungen für den übrigen Handel in der Oldenburger Straße verbessert, damit dem Wettbewerb besser begegnet werden kann (insbesondere Verbesserung der Parksituation)	Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, dass der zusätzliche Nahversorger eine solche Größenordnung erreichen muss. Hier gilt es eine verträgliche Größenordnung zu finden. Der cima ist bekannt, dass die Gemeinde in den letzten Jahren umfangreich ins Ortszentrum investiert hat. Dennoch sollte die Situation dort laufend verbessert werden.
Frage an die Gemeinde, wann der letzte Beschluss zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gefasst wurde (Gutachten ist von 2006).	Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen: Der auf S. 19 dargestellte zentrale Versorgungsbereich 2015 ist noch nicht beschlossen. Ziel Dezember 2015.

<p>Zur Entwicklungsfläche Marktplatz: es wird bedauert, dass die Händler in der Oldenburger Straße nicht von den Frequenzen des Wochenmarkts profitieren können. Vorschlag: Erarbeitung eines neuen Nutzungskonzepts für den Marktplatz</p>	<p>Dem Vorschlag kann sich die cima anschließen.</p>
<p>Entwicklungsfläche Kleibroker Straße/ Uhlhornstraße: die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort wird kritisch gesehen. Es würde Konkurrenz für die Oldenburger Straße geschaffen. Der Standort ist heute nicht an den zentralen Versorgungsbereich angebunden.</p>	<p>Die cima ist der Ansicht, dass ein reiner Lebensmittler an diesem Standort in einer angepassten Größe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt helfen würde. Hier müsste durch eine Wirkungsanalyse festgestellt werden, welche Größenordnung standortadäquat wäre. Die Anbindung wäre eine städtebaulich-gestalterische Aufgabe.</p>
<p>Entwicklungsfläche Kögel-Willms-Platz: „steht politisch aus Sicht des HGV nicht zur Verfügung“. Dieses Eingangszitat steht im Widerspruch zu den weiteren Ausführungen. Der HGV spricht sich dabei für eine multifunktionale Umgestaltung des Platzes aus, wenn dabei eine möglichst große Anzahl von Parkplätzen geschaffen wird.</p>	<p>Aussagen der cima zur möglichen Entwicklung des Platzes werden bestätigt. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>
<p>Entwicklungsfläche nördlich des Schlosspark-Hotels: Ausweisung wird unterstützt. In diesem Zusammenhang wird gefordert, den zentralen Versorgungsbereich bis an die Schlossstraße heranzuführen (inkl. Schlosshotel).</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt. Die Aufwertung der dortigen Entwicklungsfläche sollte unterstützt werden.</p>
<p>Fachmarktstandort Raiffeisenstraße: Weiterentwicklung und Modernisierung der aperiodischen Sortimente wird begrüßt. Die Pläne dort den Lebensmitteleinzelhandel zu verlagern, wird kritisch gesehen, wenn es zu Flächenzuwachsen von über 500 qm VK kommt.</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt</p>
<p>Inhalt der Rasteder Liste</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt</p>
<p>Weitere Forderung: Erstellung eines Vertraglichkeitsgutachtens für die Ampelkreuzung Oldenburger Straße, Kleibroker Straße, Raiffeisenstraße, falls ein Vollsortimenter angesiedelt werden soll.</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt</p>

<p>Falls ein Vollsortimenter kommt, sollen lt. HGV folgende Maßnahmen flankierend durch die Gemeinde umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gründung einer „Wirtschaftsförderung für den Einzelhandel an der Oldenburger Straße“, mit Anschubfinanzierung - Ausbau weiterer Parkflächen am Kögel-Willms-Platz und Überplanen des öffentlichen WC am Kirchplatz - Verschönerungsmaßnahmen entlang der Oldenburger Straße durch Bepflanzungen und Blumenkübel - Finanzielle Marketingunterstützung für verkaufsoffene Sonntage - Öffentliche Anschaffung einer temporären mobilen Sonderbeleuchtung im zentralen Versorgungsbereich. 	<p>Diese Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Einwender 7</p> <p>Spricht sich für die Beibehaltung des heutigen Zustands des Kögel-Willms-Platz und des Marktplatz aus.</p>	<p>cima</p> <p>Kögel-Willms-Platz: cima hat im Einzelhandelskonzept nicht von einer Bebauung gesprochen und diesen Platz nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p> <p>Marktplatz: die heutige Nutzung durch den Markt und als Parkfläche wird diesem Standort in keinsten Weise gerecht. Hier plädiert die cima für eine Aufwertung. Von einer Komplettbebauung kann allerdings auch hier keine Rede sein.</p>
---	---

<p>Landkreis Friesland vom 21.09.2015</p>	<p>cima</p>
<p>Hat keine Bedenken geäußert</p>	

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.09.2015</p>	<p>cima</p>
--	--------------------

<p>Sollte die Gewerbegebietsentwicklung in Rastede Auswirkungen auf die Verkehrsströme haben, sollten diese im Einzelfall durch Verkehrsuntersuchungen belegt werden. Dazu wären ggf. entsprechende richtlinienkonforme Planungslösungen zu erarbeiten.</p>	<p>Dies ist bei der Ausweisung von Sondergebieten obligatorisch.</p>
---	--

<p>Einwender 8</p>	<p>cima</p>
<p>Anmerkung zu Punkt 3.2 Einzelhandelszentralität: aus geringfügiger Veränderung der Zentralität im periodischen Bedarf wird kein klarer Handlungsbedarf zum Ausbau des Angebots gesehen.</p>	<p>cima sieht diesen Handlungsbedarf nicht in der Veränderung zwischen 2013 und 2015, sondern darin, dass überhaupt in diesem Sortimentsbereich per Saldo Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Rastede abfließt. Hier gibt es also nach wie vor einen klaren Handlungsbedarf, damit die Handelszentralität im periodischen Bedarf die 100 % zumindest erreicht oder übererfüllt.</p>
<p>Es werden dann Fragen zum Gutachten gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Woher soll die Konsumentennachfrage nach einem weiteren Vollsortimenter oder Kaufhaus in Rastede kommen? 	<p>Hier verweist die cima auf den Punkt oben. Heute gelingt es in Rastede nicht, die gesamte Nachfrage im periodischen Bedarf am Ort zu halten, per Saldo fließen 6,4 Mio. Euro ins Umland ab. Hier sollte es das Ziel sein, davon einen großen Teil am Ort zu halten. Zusätzlich würde ein weiterer Markt auch Kaufkraft von außerhalb Rastedes anziehen. Ein Kaufhaus hat die cima im Gutachten nirgends erwähnt.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 2. Frage nach den Gründen, weshalb der Inhaber des damaligen Markts an der Kleibroker Straße aufgegeben hat. 	<p>Die cima kann diese Frage nicht beantworten. Auf den ersten Blick fällt aber auf, dass die Immobilien nicht mehr zeitgemäß sind.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 3. Annahme, dass die Nachfrage für einen weiteren Markt nicht ausreicht. Ob ein Standortwechsel eines vorhandenen Anbieters in Aussicht steht. 	<p>Wie weiter oben ausgeführt, ist noch offenes Potenzial für weitere Verkaufsflächen vorhanden. Ob daraus ein Standortwechsel wird, kann die cima nicht beantworten, da die Vertragspartner i.d.R. der Eigentümer und der Betreiber sind.</p>

<p>4. Zur Nutzung des Kögel-Willms-Platz wird die rechtliche Frage aufgeworfen: ist dies überhaupt möglich und von den Bürgern Rastedes gewollt? Hinweis auf eine Befragung aus der Vergangenheit, die nicht genauer zeitlich beschrieben ist.</p>	<p>Es zeichnet sich heute keine planerische Änderungsabsicht für den Kögel-Willms-Platz ab. Es sind keine Fördermittel geflossen. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>
<p>5. Vorschlag für eine öffentliche Informationsveranstaltung und eine nachgelagerte Bürgerbefragung, um die konkreten Wünsche und Interessen der Rasteder zu ergründen.</p>	<p>Der Gedanke wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Frage nach den Kosten der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts</p>	<p>Die Aufwendungen belaufen sich auf rund 10.000 €.</p>

<p>Handwerkskammer Oldenburg vom 30.09.2015</p>	<p>cima</p>
<p>Aus der Sicht des Handwerks kann es problematisch sein, Berufe des Ladenhandwerks z.T. dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wie es z.B. mit Orthopädienschuhmachern passiert. Diese Berufe seien kaum mit normalen Einzelhändlern vergleichbar und z.T. sei eine Niederlassung an hochpreisigen Standorten aufgrund völlig anderer Kostenstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich erschwert. Es wird der Vorschlag gemacht, dass die Handwerksbetriebe nicht erfasst werden, soweit es sich um Betriebsstätten handelt, an denen eigene Produkte verkauft oder Reparaturleistungen gebracht und untergeordnet Randsortimente zentrenrelevanter Art angeboten werden.</p>	<p>Diese Problematik ist uns sehr wohl bewusst. Aus diesem Grund gibt es auf der Seite 42 in der Abb. 29 Sortiments- und Standortmatrix für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte folgende Zusatz, der mit zwei Sternchen gekennzeichnet ist: <i>**Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung.</i></p> <p>Die cima geht davon aus, dass damit den Befürchtungen der Handwerkskammer ausreichend entsprochen wird.</p>

<p>Einwender 9</p>	<p>cima</p>
---------------------------	-------------

<p>Es sind genügend Nahversorger und andere Anbieter in Rastede vorhanden.</p> <p>Spricht sich für die Beibehaltung des heutigen Zustands des Kögel-Willms-Platz aus.</p>	<p>Die Handelszentralitäten offenbaren, dass es einige Branchenlücken in Rastede gibt.</p> <p>Kögel-Willms-Platz: cima hat im Einzelhandelskonzept nicht von einer Bebauung gesprochen und diesen Platz nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p> <p>Für weitere Nahversorgung ist die Entwicklungsfläche „Nahversorgung“ vorgeschlagen worden und nicht der Kögel-Willms-Platz.</p>
<p>Zur Attraktivierung des Ortskerns wird die Ansiedlung weiterer Fachhandelsbetriebe vorgeschlagen (Outdoor-Equipment, Haushaltswaren, Lederwaren/ Taschen).</p>	<p>Deckt sich mit den Erkenntnissen der cima.</p>
<p>Das Ortszentrum (Oldenburger Straße) wäre deutlich attraktiver, wenn eine Fußgängerzone ausgewiesen würde.</p>	<p>Die cima hält diesen Vorschlag nicht für praktikabel. Zum einen wäre es rechtlich nicht möglich, hier eine Fußgängerzone auszuweisen, zum anderen würde das die Fußgängerfrequenzen im Ortskern wohl zum Erliegen bringen. Fußgängerzonen werden sogar in den Innenstädten der Mittel- und Großstädte eher zurückgebaut als neu ausgewiesen.</p>

<p>Einwender 10</p>	<p>cima</p>
<p>Es wird die Schaffung von Verbesserungsmöglichkeiten der örtlichen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Hahn-Lehmden und Wahnbek begrüßt.</p>	<p>Die cima teilt diese Auffassung.</p>

<p>Es wird keine Notwendigkeit für einen Vollsortimenter von über 2.000 qm Verkaufsfläche im Kernort Rastede gesehen. Gleichzeitig sei es ratsam und notwendig, die Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf dessen Qualität und Verteilung im Ortsgebiet zu optimieren.</p> <p>Daher wird für einen weiteren Vollsortimenter mit mindestens 1.500 qm Verkaufsfläche und 15.000 Artikeln plädiert.</p> <p>Der Rewe an der Raiffeisenstraße sei nicht aus dem gesamten Kernort optimal angebunden und ein großer Teil der Rasteder habe das Problem der Bahnschranken beim Erreichen dieses Marktes. Es fehle aber gerade im nordöstlichen Kernort eine gute Alternative. Die Entwicklungsfläche Kleibroker Straße sei gut für diese neue noch fehlende Einkaufsalternative geeignet.</p> <p>Der Rewe-Markt an der Oldenburger Straße sei stark modernisierungsbedürftig, was die gesamte Anlage angeht und heute als Einkaufsalternative nur eingeschränkt für das gesamte Ortskerngebiet geeignet.</p> <p>Ein Ausbau der Discounter sei nur mit viel Fingerspitzengefühl zu empfehlen.</p>	<p>Die cima teilt diese Auffassung.</p> <p>Die cima stellt zudem klar, dass an dieser Stelle bestenfalls eine geringfügige Erweiterung in den großflächigen Bereich vorstellbar wäre (deutlich unter 2.000 qm Verkaufsfläche). Derzeit wäre nur eine Ansiedlung bis 800 qm Verkaufsfläche möglich.</p>
---	--

<p>Einwender 11</p> <p>Die Erweiterung des NP-Marktes in Wahnbek wird abgelehnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er ist bereits größer als ursprünglich geplant. - Es gibt keine Versorgungslücke in Wahnbek. - Es wird offenbar Gewinnmaximierung betrieben. - Das beschleunigte Verfahren lässt keine geordnete Diskussion zu. - Zusagen der Gemeinde seien nicht eingehalten worden. - Sozialer Brennpunkt sei entstanden. - Es wird eine verstärkte Lärmbelästigung befürchtet. 	<p>cima</p> <p>Die Erweiterungen und auch die laufende Modernisierung sind notwendig, um diesen Standort attraktiv zu halten und ihm sowohl seine immobilienwirtschaftliche als auch die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu erhalten. Andernfalls droht auf Grund der Konkurrenzsituation im Einzugsgebiet und des zwar wachsenden, aber immer noch geringen Bevölkerungspotenzials der Leerzug.</p>
--	--

<p>Landkreis Ammerland vom 5.10.2015</p>	<p>cima</p>
---	--------------------

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Hahn-Lehmden	Neue Abgrenzung wird vom Landkreis akzeptiert.
Deutlicher heraus stellen, dass Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik nunmehr zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören.	cima hat Ergänzungen auf S. 36 vorgenommen.
Ausführungen in Kap. 6.1.4 auf ihre Kompatibilität mit dem landesraumordnerisch festgelegten Integrationsgebot überprüfen	cima hat Ergänzungen auf S. 41 vorgenommen

Oldenburgische IHK vom 30.10.2015	cima
Zu Kap. 3.4, S. 11: Rewe Group soll sich von Koppelstandorten mit Discountern „verabschiedet haben“.	Hinweis wird im Gutachten aufgenommen.
Zu Kap. 4.4, S. 18ff: Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in nördliche und in südliche Richtung würde die Wahrnehmbarkeit der „städtebaulichen Einheit“ der Rasteder Innenstadt noch stärker beeinträchtigen. Gerade der Südrand sollte in den Grenzen von 2006 bestehen bleiben.	<p>Erweiterung Richtung Norden: diese erfolgte, um den Netto-Markt in integrieren. Der Netto-Markt übernimmt als Nahversorger auch eine Funktion als Frequenzbringer für den nördlichen Innenstadtbereich und ist heute der einzige Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich. Durch ansässige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe besteht ein funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zum Kernbereich der Innenstadt.</p> <p>Erweiterung Richtung Süden: diese erfolgte, weil die Arzt- und Anwaltskanzleien gegenüber des City-Centers sowie der Eine-Welt-Laden am Denkmalplatz aufgrund der städtebaulich direkt angebundenen Lage mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert wurden. Auch das südlich des City-Centers gelegene Ärztehaus und das Jobcenter sowie der südlich angrenzende Neubau mit Praxis wurden in den zentralen Versorgungsbereich übernommen, da die rechtliche Vorgabe es will, dass nicht nur Einzelhandelsbetriebe, sondern z.B. auch öffentliche und private Dienstleistungen die Zentrumsfunktion definieren. Im Übrigen hätte die Abgrenzung von 2006 noch nicht mal das heutige City-Center komplett umfasst.</p>

	<p>Eine „städtebauliche Einheit“ ist in diesem langgezogenen zentralen Versorgungsbe- reich noch nicht einmal theoretisch herzu- stellen. Die Oldenburger Straße ist und bleibt ein - mal mehr und mal weniger - verdichteter Bereich. Jede Verdichtung tut diesem Bereich gut. Ebenso müssen aller- dings auch Entwicklungsflächen zur Verfü- gung gestellt werden, um größere Fre- quenzbringer ansiedeln zu können und um das Flächenangebot insgesamt zu verbrei- tern.</p>
<p>Zu Kap. 4.4, S. 20: Sicht der IHK zu den Entwicklungsflächen: Kögel-Willms-Platz: Entwicklungsfläche scheint sehr geeignet für die Ansiedlung von Einzelhandel. Kleibroker Straße/ Uhlenhorststraße: hier soll lt. IHK ausschließlich nahversorgungs- relevanter Einzelhandel entstehen.</p> <p>Die IHK empfiehlt, etwaige Einzelhandelsan- siedlungen auf schädliche Auswirkungen in Rastede und im Umland im Rahmen von Verträglichkeitsgutachten prüfen zu lassen.</p>	<p>Die cima teilt diese Auffassung. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht bei- spielsweise für die Durchführung von zent- ralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>
<p>Zu Kap. 5.3, S. 37f: in der Sortimentsliste scheint die Formulierung zu „Sonstiger Ein- zelhandel“ nicht rechtssicher.</p>	<p>Die cima nimmt hier eine entsprechende Ergänzung im Gutachten vor.</p>
<p>Zu Kap. 6, S. 39f: Begriffsnachfrage zu „lo- kale Versorgungsfunktion“.</p>	<p>Die cima nimmt hier eine entsprechende Ergänzung im Gutachten vor.</p>
<p>IHK plädiert für Ausweisung von konkreten Flächenpotenzialen in Rastede mit sorti- mentsbezogenen Verkaufsflächenentwick- lungsspielräumen in qm.</p>	<p>Die cima hat zum einen keinen Auftrag von der Gemeinde erhalten, um diese Berech- nungen durchzuführen. Weiterhin ist die cima der Auffassung, dass diese theoretischen Potenzialausweisungen kritisch zu hinterfragen sind. Entsprechende Modell- rechnungen hätten eine große Anzahl von Parametern, für die Annahmen getroffen werden müssten, so dass kaum eine Realitätsnähe herzustellen wäre. Weiterhin be- zweifeln wir den Nutzwert solcher Berech- nungen, da es letztendlich auf den Betrei- ber ankommt, der vor Ort investieren</p>

	<p>möchte. Allein bei der Flächenproduktivität kann ein spezialisierter Fachhändler auf kleiner Fläche einen um das Zehnfache höheren Umsatz je Quadratmeter machen als ein entsprechender Fachmarkt gleichen Sortiments. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Kommune mit solchen Flächenpotenzialen nur schwer umgehen.</p>
--	---