



Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede

Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, Sortimentsliste,
Standort- und Branchenentwicklungskonzept

Projektleiter: Martin Kremming, Dipl.-Geograph
Bearbeiter: Dipl.-Betriebsw. (FH) Regina Schroeder

Lübeck, 24. November 2015

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-389 68 28
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	5	5 Die Rasteder Liste.....	29
2 Sozioökonomische Rahmendaten im Überblick.....	6	5.1 Vorbemerkung.....	29
3 Ergebnisse der Bestandserhebung 2015.....	7	5.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	29
3.1 Bestandsveränderungen seit 2013.....	7	5.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Rastede.....	32
3.2 Einzelhandelszentralität.....	9	6 Standort- und Branchenentwicklungskonzept.....	39
3.3 Nahversorgungssituation	10	6.1.1 Empfehlungen für den ZV Innenstadt Rastede	39
3.4 Exkurs: Trends in der Nahversorgung.....	11	6.1.2 Empfehlungen für die Nahversorgungszentren.....	39
3.5 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen.....	12	6.1.3 Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	40
4 Zentrenkonzept Rastede	13	6.1.4 Empfehlungen für integrierte Wohn- und Mischgebiete.....	41
4.1 Zum Begriff „Zentrale Versorgungsbereiche“	13	6.1.5 Empfehlungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht- integrierte Standorte („Streulagen“).....	41
4.2 Notwendigkeit und Kriterien der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	15	6.2 Überblick: Sortiments- und Standortmatrix.....	42
4.4 Zentrale Versorgungsbereiche (ZV) in Rastede.....	18	7 Anhang	43
4.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	18	7.1 Einzelhandelserhebung	43
4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Hahn-Lehmden“	22	7.2 Abgrenzung von Betriebstypen.....	44
4.4.3 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Wahnbek“	24	7.3 Nachfrageseite	45
4.5 Weitere Standortkategorien.....	25		
4.5.1 Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße	25		
4.5.2 Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	27		
4.6 Überblick Zentren- und Standortkonzept.....	27		

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Marktgebiet Rastede gemäß Aktualisierung 2013.....	6	Abbildung 27 Rasteder Liste: Zentrenrelevante Sortimente	38
Abbildung 2 Bestandsveränderungen 2015 ggü. 2013.....	7	Abbildung 28 Rasteder Liste: Nicht-zentrenrelevante Sortimente	38
Abbildung 3 Betriebsanzahl, Verkaufsfläche und Umsätze in Rastede	8	Abbildung 29 Sortiments- und Standortmatrix	42
Abbildung 4 Handelszentralität 215/2013 im Vergleich	9	Abbildung 30 CIMA Warengruppen	43
Abbildung 5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rastede	12		
Abbildung 6 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen.....	13		
Abbildung 7 Abgrenzung des ZV Innenstadt im EHK 2006.....	19		
Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015.....	19		
Abbildung 9 ZV Innenstadt: Nördliche Potenzialflächen.....	20		
Abbildung 10 Luftbild des südlichen Innenstadtbereiches.....	21		
Abbildung 11 ZV Innenstadt: Südlicher Bereich mit Erweiterungsfläche	22		
Abbildung 12 Abgrenzung ZV Hanh-Lehmden im EHK 2006.....	22		
Abbildung 13 Abgrenzung ZV Hahn-Lehmden gemäß Aktualisierung 2015.....	23		
Abbildung 14 Anbindung innerhalb des ZV Hahn-Lehmden.....	24		
Abbildung 15 Abgrenzung ZV Wahnbek gemäß EHK 2006.....	24		
Abbildung 16 Abgrenzung des ZV Wahnbek gemäß Aktualisierung 2015.....	25		
Abbildung 17 Dienstleistungsanbieter innerhalb des ZV Wahnbek.....	25		
Abbildung 18 Lagebereich der Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße.....	26		
Abbildung 19 Nahversorgungsradien der wichtigsten Anbieter im Kernort.....	26		
Abbildung 20 Übersicht Standortkategorien in Rastede	28		
Abbildung 21 Karte: Standort- und Zentrenkonzept Rastede	28		
Abbildung 22 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten.....	32		
Abbildung 23 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtvkfl. der nahversorgungsrelevante Sortimente.....	33		
Abbildung 24 Bedeutung des period. Bedarfes nach Standortkategorien.....	33		
Abbildung 25 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente.....	35		
Abbildung 26 Rasteder Liste: Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	37		

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Mit Blick auf die kommunale Bauleitplanung und Diskussionen um mögliche Einzelhandelsprojekte soll das Einzelhandelskonzept in der Gemeinde Rastede fortgeschrieben werden, um die Planungsprozesse auf eine aktuelle, rechtssichere Basis zu stellen. Dazu sollen im Wesentlichen folgende Inhalte des Einzelhandelskonzeptes aus 2006, teilaktualisiert im Jahr 2013, überprüft werden:

- Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Begehung, ggf. kartographische Neuabgrenzung, schriftliche städtebauliche Begründung, Erstellung von Karten
- Neuerhebung des Einzelhandelsbestands in Rastede - Aktualisierung der Rasteder Liste auf Stand 2015, schriftliche Begründung für die Einteilung der einzelnen Sortimente

Auftraggeber:

- Gemeinde Rastede

Bearbeitung:

Regina Schroeder, Dipl.-Betriebsw. (FH)

Michael Planner, Magister Artium (M.A.) Kulturgeographie

Projektleiter:

Martin Kremming, Dipl.-Geograph

Analysezeitraum:

Februar-April 2015

Untersuchungsablauf:

- Bestandsaktualisierung im März 2015 auf Basis der Bestandsdaten aus 2006 (und teilaktualisiert aus 2013)
- Ortsbegehungen und Kartierungen im März 2015
- Analyse der Bestandsdaten und der aktuellen Einzelhandelsstruktur, Aufzeigen von Entwicklungstendenzen
- Ableitung von Empfehlungen zur Anpassung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Rasteder Sortimentsliste
- Begründung der Empfehlungen

2 Sozioökonomische Rahmendaten im Überblick

Eine umfassende Darstellung der sozioökonomischen Rahmendaten wurde bereits im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde zur Beurteilung mehrerer Planvorhaben in Rastede im Jahr 2013 vorgenommen. Daher werden nachfolgend nur im Überblick die Aktualisierungen der wesentlichsten Rahmendaten kurz dargestellt.

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Rastede beläuft sich gemäß Jahrbuch der Gemeinde 2014 (nicht amtliche Statistik) auf 21.447 Einwohner. Bezogen auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Rastede (21.359 in 2014) ist die Bevölkerungszahl gegenüber 2013 um ca. 1,75 % gestiegen. Diese Entwicklung bestätigt somit die im Rahmen der Aktualisierung 2013 bereits umfassend beschriebenen Wachstumstendenzen.

Dem gegenüber ist die Kaufkraftkennziffer seit 2013 leicht zurückgegangen und liegt aktuell bei ca. 98,8 % gegenüber 100,4 % in 2012¹. Dabei muss berücksichtigt werden, dass das einzelhandelsrelevante Ausgabevolumen in den letzten Jahren bundesweit gestiegen ist. Der durchschnittliche Ausgabesatz pro Kopf in Deutschland liegt aktuell in 2014 bei 5.668 €². Eine sinkende Kaufkraftkennziffer bedeutet demzufolge lediglich, dass der Kaufkraftanstieg in Rastede unterhalb des bundesweiten durchschnittlichen Wachstums liegt. Für die Gemeinde Rastede (Kaufkraftkennziffer 2014 rund 98,8 %) ergibt sich ein aktueller Ausgabesatz von 5598,57 € je Einwohner pro Jahr (gegenüber 5.529,94 € im Jahr 2013).

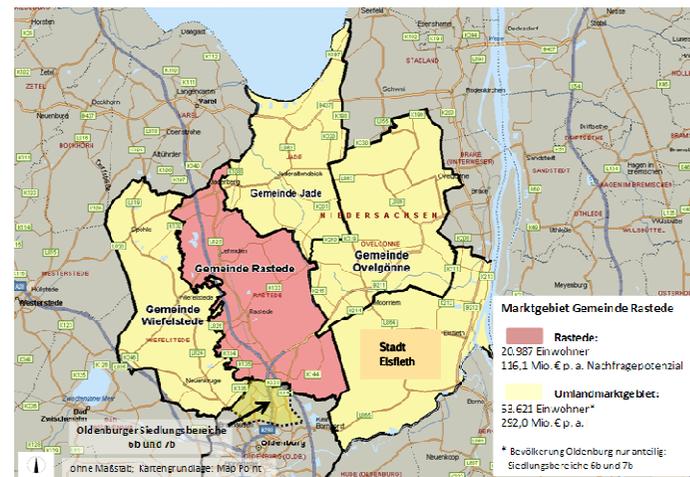
¹ Quelle: MB Research 2014

² cima-Ausgabesatz auf Basis des statistischen Warenkorb 2014

Bezüglich des Marktgebietes ergeben sich gegenüber der letzten Aktualisierung 2013 keine relevanten Veränderungen.

- Rastede liegt verkehrsgünstig direkt an den Bundesautobahnen 29 und 293 nach Oldenburg, Bremen und Osnabrück bzw. nach Wilhelmshaven. Die Entfernung nach Oldenburg beträgt rund 14 km, nach Wilhelmshaven rund 42 km. Über verschiedene Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in die nahegelegenen Mittelzentren. An den überregionalen ÖPNV ist die Gemeinde Rastede über Zugverbindungen nach Oldenburg und Varel angebunden (NordWestBahn ca. im Stundentakt).
- Insbesondere aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg und den Mittelzentren Bad Zwischenahn, Brake, Varel und Westerstede ist das Marktgebiet Rastedes räumlich klar begrenzt. Potenziale bestehen vor allem in der Sicherung und Stärkung der Nachfrageansprache innerhalb des bestehenden Marktgebietes. Das Marktgebiet der Gemeinde Rastede gliedert sich wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt

Abbildung 1 Marktgebiet Rastede gemäß Aktualisierung 2013



Quelle: cima 2013

3 Ergebnisse der Bestandserhebung 2015

3.1 Bestandsveränderungen seit 2013

Im Zuge der Teilaktualisierung der Rahmendaten des Einzelhandelskonzeptes zur Beurteilung mehrerer Planvorhaben in Rastede war der gesamte Einzelhandelsbestand im Juli 2013 zuletzt erfasst und Entwicklungstendenzen seit 2006 ausführlich beschrieben worden. Die aktuelle Bestandserhebung im März 2015 hat nun neue Veränderungen im Bestand ergeben (Vgl. Abb. 2). Zum einen wurden einige der 2013 erfassten Geschäfte zwischenzeitlich anderweitig nachgenutzt – einerseits durch einzelhandelsrelevante Nachnutzung, andererseits auch durch neue Nutzungen im Bereich Dienstleistung, Ärzte oder Wohnen. Vier der 2013 in der Oldenburger Straße noch erfassten Einzelhandelsgeschäfte standen zum Zeitpunkt der Erhebung 2015 leer, wobei zwei Geschäfte („Das Bett“, „Tadellos“) ihre Standorte innerhalb der Oldenburger Straße verlagert haben.

Die Gesamtzahl der erfassten Betriebe ist von 155 in 2013 auf 151 Betriebe gesunken (Vgl. Abb. 3). Zwar konnten im Zuge der Aktualisierung gewisse Fluktuationen in der Innenstadt festgestellt werden. Es bleibt aber festzuhalten, dass die Leerstandsproblematik in der Rasteder Innenstadt verglichen mit anderen, vergleichbaren Mittelzentren eher gering ausgeprägt ist. Dennoch machen die aufgezeigten Fluktuationen im Einzelhandelsbestand deutlich, dass sich die Gemeinde in einen dynamischen Marktumfeld befindet, auf das sich die ansässigen Betriebe einstellen und sich zeitgemäß aufstellen müssen.

Positiv zu werten ist, dass in der 2013 noch als problematisch bewerteten Immobilie des ehemaligen Modehauses Spille heute mit

dem Geschäft „Das Bett“ ein zeitgemäßes und modernes Shopkonzept umgesetzt wird.

Mit der Eröffnung des City-Center im südlichen Bereich der Oldenburger Straße im Jahr 2011 wurden neuwertige, zeitgemäße Verkaufsflächen geschaffen. Dass hier zwischenzeitlich mit der Schließung der „Kleinen Diele“ ein attraktiver Mieter den Standort schon wieder verlassen hat, zeigt dennoch Handlungsbedarf zur gezielten und sensiblen Entwicklung der Rasteder Innenstadt.

Abbildung 2 Auswahl Bestandsveränderungen 2015 ggü. 2013

Auswahl neue Einzelhandels-Nachnutzung			
Bestand 2015	Straße	HN	Nutzung 2013
Das Futterstübchen UG	Raiffeisenstraße	20	Auto-Teile Rastede
Aquaristikhof	Kögel-Willms-Straße	11	Willers Blumenzauber
Kranz & Krams	Bahnhofstraße	2	Video Hipp
Tadellos	Oldenburger Straße	231	Ihr Kunst Platz/Tabbys Galerie
Das Bett	Oldenburger Straße	265	Stilsicher
Auswahl Einzelhandel neu erhoben			
Bestand 2015	Straße	HN	Branche
G.U.T. Brötje	Schafjückenweg	1	Badstudio
Baumschule Müller	Oldenburger Straße	82	Garten, Blumen
Hof Hopkes	Oldenburger Straße	103	Hofladen
Tischlerei Sommer	Feldbreite	46	Holzspielsachen
Naturheilmittelhaus	Raiffeisenstraße	52	Tee
Kiosk	Ladestraße	11	Kiosk
Auswahl kein Einzelhandel mehr			
Bestand 2015	Straße	HN	Nutzung 2013
Dienstleistung	Beethovenstraße	1	Kleibroker Kiosk
Ärzte	Oldenburger Straße	218	Autohaus Hausstein
Wohnen	Bastelhörn	4	Der Bastelbär
-	Butjadinger Straße		Silver und Schnickschnack
Leerstand	Oldenburger Straße	215	Kleine Diele
Leerstand	Oldenburger Straße	211	Tadellos
Leerstand	Oldenburger Straße	238	Kathrin Rogge
Leerstand	Oldenburger Straße	244	Das Bett

Quelle: cima 2015

CIMA Warengruppe	Betriebe 2013	Betriebe 2015	Anteil	Vkf. in qm 2013	Vkf. in qm 2015	Anteil	Umsatz in Mio.€ 2013	Umsatz in Mio. € 2015	Anteil
Periodischer Bedarf insgesamt	54	54	35,8%	10.215	10.315	17,1%	53,8	54,3	47,7%
Lebensmittel, Reformwaren	41	42	27,8%	8.010	8.085	13,4%	38,8	39,2	34,5%
Gesundheit und Körperpflege	7	7	4,6%	1.370	1.475	2,4%	13,0	13,2	11,6%
Zeitschriften, Schnittblumen	6	5	3,3%	835	755	1,3%	2,0	1,9	1,7%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	101	97	64,2%	48.435	50.020	82,9%	56,2	59,4	52,3%
Persönlicher Bedarf insgesamt	26	24	15,9%	5.905	5.670	9,4%	14,8	14,6	12,8%
Bekleidung, Wäsche	14	13	8,6%	4.285	4.070	6,7%	9,3	9,1	8,0%
Schuhe, Lederwaren	4	4	2,6%	1.225	1.225	2,0%	3,1	3,1	2,8%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8	7	4,6%	395	375	0,6%	2,4	2,3	2,0%
Medien und Technik insgesamt	11	11	7,3%	1.665	1.725	2,9%	5,4	5,4	4,8%
Bücher, Schreibwaren	4	4	2,6%	895	920	1,5%	2,8	2,8	2,4%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	7	7	4,6%	770	805	1,3%	2,6	2,6	2,3%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	12	13	8,6%	2.590	2.642	4,4%	6,2	6,2	5,4%
Sportartikel, Fahrräder	10	8	5,3%	1.640	1.542	2,6%	4,3	4,1	3,6%
Spielwaren	0	1	0,7%	300	360	0,6%	0,8	0,9	0,8%
Hobbybedarf, Zooartikel	2	4	2,6%	650	740	1,2%	1,1	1,3	1,1%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	8	7	4,6%	1.675	1.893	3,1%	2,4	2,7	2,4%
Einrichtungsbedarf insgesamt	13	12	7,9%	11.045	11.010	18,2%	11,7	12,6	11,1%
Möbel, Antiquitäten	10	10	6,6%	10.235	10.435	17,3%	10,1	11,6	10,2%
Heimtextilien	3	2	1,3%	810	575	1,0%	1,6	1,1	0,9%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	31	30	19,9%	25.555	27.080	44,9%	15,7	17,9	15,8%
Einzelhandel insgesamt	155	151	100,0%	58.650	60.335	100,0%	109,9	113,7	100,0%

Abbildung 3 Betriebsanzahl, Verkaufsfläche und Umsätze in Rastede 2015 im Vgl. 2013

Quelle: cima 2015

- Neben diesen Nutzungsänderungen auf Basis von Fluktuation haben sich im Zuge der Aktualisierung außerdem Bestandsveränderungen innerhalb der Randsortimentsflächen ergeben. Diese Veränderungen können zum einen marktstrategische Sortimentspolitik der Unternehmen sein, zum anderen aber auch schlicht saisonale Unterschiede aufgrund der abweichenden Erhebungszeiträume.
- Insgesamt bleiben die Schlussfolgerungen aus 2013 bezüglich des Rasteder Einzelhandelsbestandes bestehen. So liegt der Schwerpunkt des Rasteder Einzelhandels nach wie vor eindeutig im aperiodischen Bedarf, wobei der Bereich Gartenbedarf bezogen auf den Verkaufsflächenanteil besonders stark repräsentiert ist im Gemeindegebiet.

3.2 Einzelhandelszentralität

Die **Einzelhandelszentralität** eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität der Verkaufsflächen, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten in Relation zur diesbezüglichen Aufstellung der Nachbarkommunen gesteuert.

- Die Gesamtzentralität der Gemeinde Rastede liegt auch 2015 bei etwa 95%. Sortimentsbezogen zeigt sich ein leichter Bedeutungsverlust im periodischen Bedarf.

- Dies hängt vor allem auch mit der seit 2012 gestiegenen Kaufkraft zusammen, der ein vergleichsweise stagnierendes Rasteder Angebot gegenübersteht. Bereits 2013 wurde eine unterdurchschnittliche Positionierung der Gemeinde im nahversorgungsrelevanten Bedarf festgestellt. Hier zeigen sich klare Handlungsbedarfe zum Ausbau des vorhandenen Angebotes.

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €		Nachfrage in Mio.€		Handels- zentralität	
	2013	2015	2013	2015	2013	2015
Periodischer Bedarf	53,8	54,3	60,8	63,0	88,4	86,2
Lebensmittel, Reformwaren	38,8	39,2	43,0	44,2	90,1	88,8
Gesundheit und Körperpflege	13,0	13,2	15,9	16,8	81,7	78,4
Zeitschriften, Schnittblumen	2,0	1,9	1,9	1,9	105,0	96,5
Aperiodischer Bedarf	56,2	59,4	55,2	57,1	101,7	104,1
Persönlicher Bedarf	14,8	14,6	17,2	18,4	85,9	79,5
Bekleidung, Wäsche	9,3	9,1	10,1	10,2	91,6	89,7
Schuhe, Lederwaren	3,1	3,1	2,9	3,4	108,8	92,7
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	2,4	2,3	4,2	4,8	56,5	48,2
Medien und Technik	5,4	5,4	13,2	12,6	40,7	43,0
Bücher, Schreibwaren	2,8	2,8	2,7	2,5	101,2	111,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2,6	2,6	10,4	10,1	24,8	26,1
Spiel, Sport, Hobby	6,2	6,2	5,5	6,0	113,0	103,8
Sportartikel, Fahrräder	4,3	4,1	3,1	3,4	140,1	118,8
Spielwaren	0,8	0,9	1,2	1,2	68,2	71,0
Hobbybedarf, Zooartikel	1,1	1,3	1,2	1,3	88,2	95,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,4	2,7	1,9	1,9	127,5	142,1
Einrichtungsbedarf	11,7	12,6	8,2	8,3	141,4	152,9
Möbel, Antiquitäten	10,1	11,6	6,5	6,7	154,4	172,4
Heimtextilien	1,6	1,1	1,7	1,5	92,5	68,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	15,7	17,9	9,2	10,1	171,0	178,3
Einzelhandel insgesamt	109,9	113,7	116,1	120,1	94,7	94,7

Abbildung 4 Handelszentralität 2015/2013 im Vergleich

Quelle: cima 2015

- Hohe Zentralitätswerte werden v. a. in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Baumarktartikel und Gartenbedarf sowie Möbel, Antiquitäten erreicht, die aufgrund von neuen Bestandserfassungen gegenüber 2013 nochmals gestiegen sind.
- Der auf den ersten Blick vergleichsweise hohe Rückgang der Zentralität im Bereich Sportartikel erklärt sich zum einen durch einen Umsatzrückgang aufgrund der Schließung des Reitsportladens in der Bahnhofstraße (heute „Kranz & Krams“) sowie der gestiegenen Nachfrage.

3.3 Nahversorgungssituation

Während der Kernort Rastede als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in der Gemeinde und im Verflechtungsbereich mit Gütern des gehobenen Bedarfs übernimmt, sind die beiden Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek gemäß RROP als Grundzentren definiert.³ Der Versorgungsauftrag der Grundzentren ist gemäß REHK 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.⁴

- Aus der allgemeinen Analyse der Nahversorgungssituation wird dabei deutlich, dass die Nahversorgung sich insgesamt stark auf den Kernort Rastede konzentriert.
- Eine Lücke in der wohnortnahen Versorgung findet sich nordöstlich und südwestlich der Rasteder Innenstadt. Innerhalb der Innenstadt übernimmt im nördlichen Randbereich der ansässige

Netto-Discountmarkt die Nahversorgungsfunktion. Der Netto-Markt ist damit der einzige Lebensmittelmarkt im ZV Innenstadt. Durch seine Lage an dessen äußersten nördlichem Ende wie auch unter Einbeziehung der Kundenattraktivität von Netto allgemein, ist von eher moderaten Frequenzeffekten für den ZV Innenstadt auszugehen.

- Insgesamt liegt der Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarf innerhalb des Kernortes jedoch außerhalb des Zentrums. Prägend sind hier zwei Nahversorgungsagglomerationen im Bereich Raiffeisenstraße und südliche Oldenburger Straße
- In den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek übernimmt jeweils ein ansässiger Nahversorger die grundzentrale Versorgungsfunktion.
- Im Kernort Rastede wie im gesamten Rasteder Gemeindegebiet agiert kein Verbrauchermarkt mit mehr als 2.000 qm und kein SB-Warenhaus. Dies bedeutet ein Standortnachteil (Vgl. Kap. 3.4 – Trends der Nahversorgung) z. B. gegenüber Brake, Varel, Bad Zwischenahn und Westerstede. Die Aufwertung des Rewe Marktes an der Oldenburger Straße trägt zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei. Mit den Anbietern Aldi, Lidl und Netto besteht gutes, mit den Wettbewerbsstandorten vergleichbares, Angebot an Lebensmittel-Discountmärkten.
- Der Rewe Markt in der Raiffeisenstraße weist Modernisierungsbedarf auf und entspricht nicht den heute zeitgemäßen Standards moderner Märkte. Es existiert im Kernort außerdem kein alternatives Angebot im Segment Verbrauchermarkt durch andere Betreiber.

³ Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland, 1996

⁴ Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010

3.4 Exkurs: Trends in der Nahversorgung

Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.500 - 2.000 qm Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind selbst Flächen um die 2.500 qm keine Seltenheit mehr (sog. „große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen die Händler Kompromisse eingehen und verspielen auf den dann häufig zu kleinen Flächen ihren wichtigsten Trumpf gegenüber den Discountern: die Auswahl an Markenartikeln und eine größere Frischekompetenz. Generell haben funktionsfähige Lebensmittelmärkte heute in der Regel nicht mehr unter 800 bis 1.000 qm VKF. Die Neuansiedlungen und Erweiterungen der führenden Lebensmitteldiscounter sind inzwischen auf 1.200 bis 1.300 qm Verkaufsfläche ausgerichtet. Im Bereich Drogeriewaren sind die Verkaufsflächen bei Neuansiedlungen entsprechender Fachmärkte heute bereits meist nicht kleiner als 600 qm. Dabei setzen die Marktführer standardisierte Ladenbaukonzepte um, so dass Standorte, an denen entsprechende Erweiterungen und Neuansiedlungen nicht möglich sind, eher aufgegeben oder zumindest nicht mehr in diese Standorte investiert wird. Insbesondere in Märkten mit rückläufiger Kaufkraft- und /oder Bevölkerungsentwicklung und hoher Wettbewerbsdichte wird der Erhalt wohnortnaher voll integrierter Standorte mit begrenzten Flächenentwicklungsmöglichkeiten somit künftig immer schwieriger. Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmittel-Einzelhandel in der Notwendigkeit einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozess-Veränderungen zu sehen:

- Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes. Je großzügiger die

Ware präsentiert werden kann, desto seltener muss das Regal aufgefüllt werden, wodurch das Personal entlastet wird und mehr Zeit für den – bei Supermärkten besonders erwarteten – Kundenservice zur Verfügung hat.

- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und als Reaktion auf Kundenwünsche und die demografische Entwicklung wurde bei vielen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, so dass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So z. B. die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die mehrfach verschärfte Pfandregelung.
- Serviceelemente wie z. B. Automaten zur Rücknahme von Pfandflaschen und Getränkekästen oder Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzlich Fläche.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur wie z. B. Obst, das erst im Markt selbst aufgeschnitten und abgepackt wird, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Verkehrswege tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Ein nachfragegerechtes Nahversorgungskonzept könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie ei-

nen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden.



Abbildung 5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rastede

Kartengrundlage: Gemeinde Rastede

Bearbeitung: cima 2015 (Darstellung ab 400 m² Verkaufsfläche)

3.5 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

- Dem ZV Innenstadt kommt mit nur rd. 21,2 % des Gesamtumsatzes des Rasterder Einzelhandels eine für ein innerstädtisches Mittelzentrum unterdurchschnittliche Rolle zu. Noch „drastischer“ fällt mit nur rd. 10 % der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt aus. Hier ist allerdings der „verzerrende“ Effekt des stark überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatzes v. a. im Bereich Gartenbedarf zu berücksichtigen, der ja ganz wesentlich außerhalb der Innenstadt lokalisiert ist. Allein auf dieses Sortiment entfällt rd. 35 % (!) der Rasterder Verkaufsfläche.
- Etwa 69 % des Gesamtumsatzes, 85 % der Verkaufsfläche und 62 % der Betriebe entfallen auf Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Streulagen im gesamten Gemeindegebiet. Neben den beiden solitären Lebensmittelmärkten im Kernort gehören vor allem Garten- und Möbelmärkte zu den größeren (ab 400 qm Verkaufsfläche), dezentral gelegenen Anbietern. Hinzu kommen mit dem Ulla Popken Werksverkauf und dem Kik-Textildiscountmarkt auch zwei Bekleidungsanbieter, sowie eine Vielzahl kleinflächiger Ladengeschäfte des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei), Apotheken, Tankshops und kleinere Spezialanbieter (z.B. unter anderem Secondhandshops, Badstudio, Antiquitäten, Hofläden).
- Mit jeweils Anteilswerten von max. 3,6 % (Umsatzanteil, Anteil Betriebe) nimmt der ZV Wahnbek einen eher geringen Stellenwert ein und verfügt zudem als Nahversorgungsstandort über knapp 7 % Umsatzanteil am Gesamtumsatz im periodischer Bedarf in Rastede.

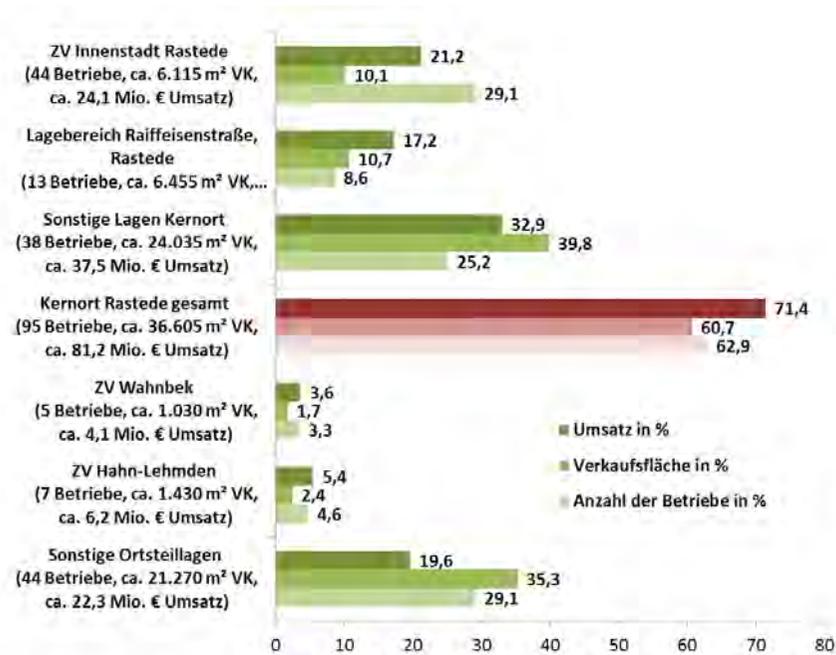


Abbildung 6 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

Quelle: cima 2015

- Mit einem Verkaufsflächenanteil von knapp 2,4 %, und einem Umsatzanteil von rd. 4,6 % ist der ZV Hahn-Lehmden im Gesamtrasteder Kontext nur unwesentlich stärker aufgestellt als der ZV Wahnbek. Wichtigste Umsatz“träger“ sind hier der Edeka Markt, die Apotheke sowie – als lokale Besonderheit – der relativ große, qualitätsvolle Anbieter Schuhmode Diers.
- Dabei wird rd. 64 % des Umsatzes im periodischen Bedarf außerhalb der ZV, z. B. an der Raiffeisenstraße realisiert, was die hohe Nahversorgungsbedeutung dieser Standorte dokumentiert.

4 Zentrenkonzept Rastede

In den folgenden Kapiteln werden die Zentrenstruktur der Gemeinde Rastede dargestellt und die unterschiedlichen Standortkategorien und deren Versorgungsaufgaben beschrieben.

4.1 Zum Begriff „Zentrale Versorgungsbereiche“

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das BVerwG (Bundesverwaltungsgericht) hat Kernaussagen zu Zentralen Versorgungsbereichen getroffen⁵:

⁵ Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ „Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt oder Gemeinde mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.⁶
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.⁷

- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

⁶ Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

⁷ Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

4.2 Notwendigkeit und Kriterien der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.⁸

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der Zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen

Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion sondern beziehen sich auf die dem Zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine Zentralen Versorgungsbereiche ab, so müssen diese als faktische Zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden⁹. Sie sind dann immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Vertiefend geht KUSCHNERUS auf die Ziele der Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen (ZV) ein¹⁰:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus¹¹:

⁹ Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209,S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

¹⁰ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

¹¹ BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

⁸ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserslass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Die landesplanerische Relevanz Zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,

3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden¹².

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt¹³.

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzel-

¹² Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

¹³ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

handel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA GmbH an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),

- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

4.4 Zentrale Versorgungsbereiche (ZV) in Rastede

In den folgenden Abschnitten werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und weiterer Standortkategorien der Gemeinde Rastede beschrieben. Das Gliederungssystem der zentralen Versorgungsbereiche Rastedes umfasst die folgende Zentrenstruktur:

- Die Innenstadt entlang der „Oldenburger Straße“ als Hauptgeschäftszentrum mit innerörtlicher und z. T. auch regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion sowie
- Nahversorgungszentren, die fast ausschließlich der Nahversorgung dienen und darüber hinaus nur ein eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vorhalten.

4.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wurde im Einzelhandelskonzept 2006 als ZV „Oldenburger Straße“ bezeichnet. Um einerseits die Bedeutung des ZV innerhalb der Zentrenhierarchie der Gemeinde deutlicher herauszustellen und zum anderen auch die Ausdehnung des ZV in Nebenlagen hinein mit abzubilden, wird die Benennung als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede empfohlen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist durch eine Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe geprägt, die dem Rasteder Zentrum ein individuelles Bild geben.

Die langgestreckte städtebauliche Struktur der Oldenburger Straße und der aufgelockerte Einzelhandelsbesatz, der teilweise durch Wohngebäude und Freiflächen unterbrochen wird, beeinträchtigt dabei jedoch die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Einheit des Zentrums.

- Mit Rossmann ist ein einziger Drogeriemarkt in einem weiteren Umkreis in der Rasteder Innenstadt ansässig, so dass dieser als Frequenzbringer für die Innenstadt gesichert werden sollte.
- Es wurde ein unterdurchschnittlicher Filialisierungsgrad des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt festgestellt, wobei in den Bereichen Bekleidung und Wäsche bis auf Ernsting's Family nur diskontierende Filialanbieter (Takko, NKD in der Innenstadt) im Zentrum ansässig sind.
- Als höherwertige, größtenteils auch zeitgemäß aufgestellte Bekleidungsanbieter sind inhabergeführte Fachgeschäfte ansässig, jedoch fehlt ein größeres Kaufhaus oder großflächigere Anbieter, die auch im regionalen Umfeld entsprechend Sogkraft als Ankerbetrieb und Frequenzbringer für die gesamte Innenstadt fungieren könnten.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rastede erstreckt sich gemäß Aktualisierung 2015 entlang der Oldenburger Straße. Den nördlichen Abschluss bildet der ansässige Netto-Markt, den südlichen Abschluss bildet heute das Jobcenter mit den beiden angrenzenden Ärzthäusern. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Nutzungen befindet sich insgesamt eher im mittleren und südlichen Bereich der Innenstadt, im nördlichen Bereich wurde ein höherer Anteil an Dienstleistern und Gastronomie in Erdgeschossnutzung verzeichnet (Vgl. Abb. 6 mit Nutzungskartierung). Aber auch die erfassten Leerstände durch Wegfall/Verlagerung von Einzelhandel befinden sich überwiegend im südlichen Bereich der Innenstadt. Der ZV Innenstadt Rastede vereint 29% der Betriebe, 10% der Verkaufsfläche und etwa 21% des gesamtgemeindlichen Umsatzes auf sich (bzw. 46% der Betriebe, 17% der Verkaufsfläche und 30% Umsatzes des Kernortes Rastede). Gegenüber der Zentrenabgrenzung aus 2006 wurden auf Basis der aktualisierenden Bestandserhebung dabei einige Änderungen der Abgrenzung vorgenommen, die nachfolgend ausführlich dargestellt und begründet werden.

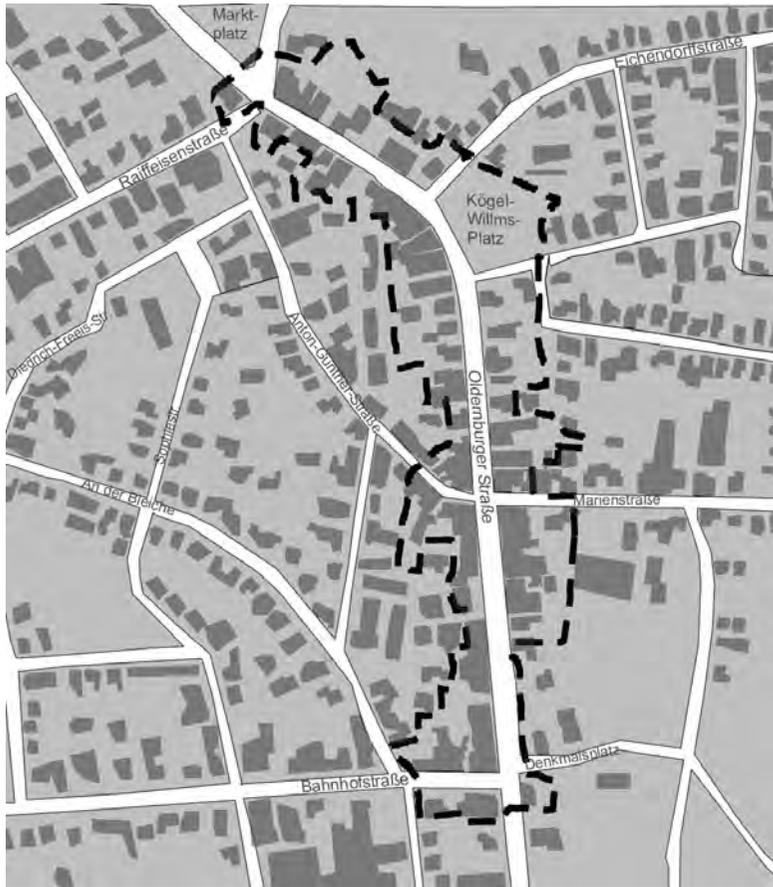


Abbildung 7 Abgrenzung des ZV Innenstadt / "Oldenburger Straße" im EHK 2006

Quelle: cima Einzelhandelskonzept Rastede 2006

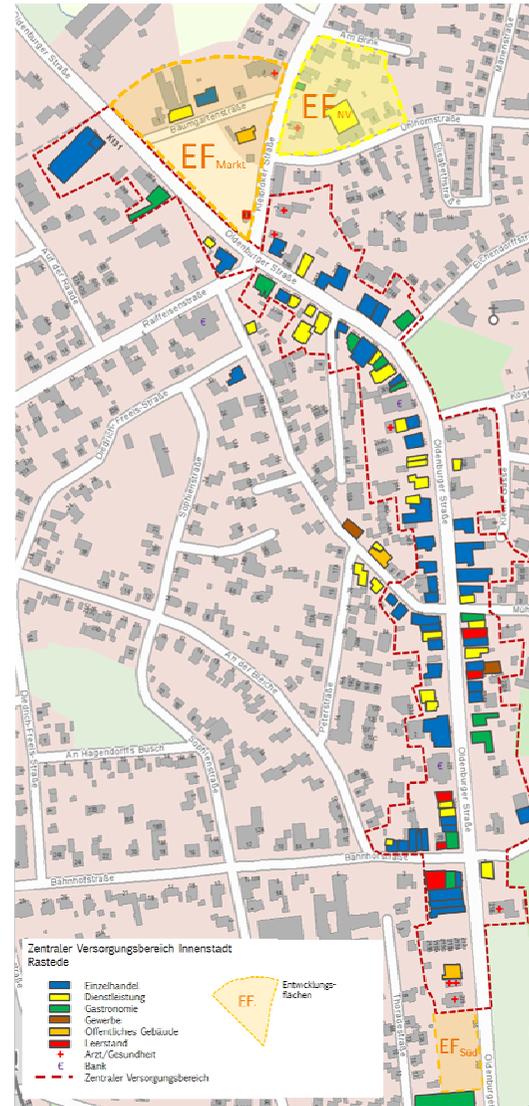


Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: cima 2015

Im Bereich **nördlich der Kreuzung der Oldenburger Straße** mit der Raiffeisenstraße und der Kleibroker Straße erfolgte auf der Westseite der Oldenburger Straße eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZV) bis einschließlich des Standortes des Netto-Marktes. Der ansässige Netto-Markt übernimmt als Nahversorger auch eine begrenzte Funktion als Frequenzbringer für den nördlichen Innenstadtbereich. Durch ansässige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe besteht ein funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zum Kernbereich der Innenstadt.

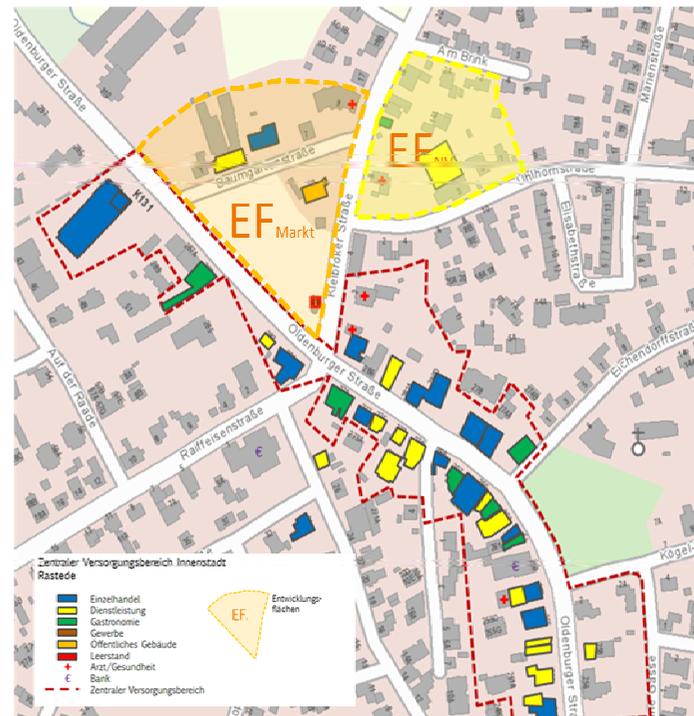


Abbildung 9 ZV Innenstadt: Nördliche Entwicklungsflächen

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bearbeitung: cima 2015

Der Erweiterungsbereich „Marktplatz“ hat weiterhin kommunalplanerisch Bestand, auch wenn er nicht im REHK LK Ammerland ausgewiesen ist. Der Marktplatz ist bereits heute mit dem ansässigen Wochenmarkt und der ansässigen Touristinformation ein Platz mit zentraler Bedeutung und befindet sich direkt angrenzend an den nördlichen Innenstadtbereich. Hier sollen daher perspektivisch Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsansiedlungen in der Rasteder Innenstadt offen gehalten werden, sofern eine Ansiedlung im Kernbereich der Innenstadt (innerhalb der aktuellen ZV-Abgrenzung) nicht möglich ist (vgl. Kap 6).

Der Kögel-Wilms-Platz liegt zwar in einer sehr zentralen Lage, ist aber nicht innerhalb des ZV Innenstadt liegend. Er eignet sich für zentralitätsfördernde Aktionen und Feste. Es muss zudem betont werden, dass sich heute keine planerische Änderungsabsicht für den Kögel-Wilms-Platz abzeichnet.

Nordöstlich der aktuellen ZV-Abgrenzung im Eckbereich Uhlhornstraße und Kleibroker Straße befindet sich zudem eine Fläche, die als möglicher Standort für Nahversorgungsangebote (Ansiedlungsanfrage eines Lebensmittelmarktes) diskutiert wurde. Aufgrund der Versorgungslücken in den Wohngebieten nordöstlich der Innenstadt (vgl. Abbildung 5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rastede, Kap. 3.3) wird diese Fläche daher als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen (vgl. Entwicklungskonzept, Kap. 6) definiert. Über die Größenordnung eines entsprechenden Versorgers kann hier nicht befunden werden. Dafür bedarf es einer weitergehenden Verträglichkeitsanalyse. Sollte es Standorte weiter östlich geben, wo ein Nahversorger angesiedelt werden könnte, wären diese näher am zentralen Versorgungsbereich zu verorten.

Im **südlichen Bereich der Rasteder Innenstadt** wurde der zentrale Versorgungsbereich gegenüber der Abgrenzung 2006 auf Basis der Bestandsaktualisierung erweitert. Die Arztpraxen und die Anwaltskanzlei in der Oldenburger Straße gegenüber des City-Centers sowie der Eine-Welt-Laden am Denkmalplatz wurden aufgrund der städtebaulich direkt angebundenen Lage mit in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Auch das südlich des City-Centers gelegene Ärztehaus und das Jobcenter sowie der südlich angrenzende Neubau mit dem ansässigen Zahnarzt wurden mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Damit wird der rechtlichen Vorgabe Rechnung getragen, dass insbesondere in Innenstädten die Funktionsvielfalt nicht nur durch Einzelhandelsnutzungen geprägt wird, sondern gerade auch öffentliche und private Dienstleistungsangebote, sowie auch gastronomische Angebote die Zentrumsfunktion definieren.



Abbildung 10 Luftbild des südlichen Innenstadtbereiches

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Foto: cima 2015
 Bearbeitung: cima 2015

Zwar befindet sich zwischen Ärztehaus und City-Center ein Wohnblock, der die Sichtbarkeit des Jobcenters/Ärztehauses für Passanten vom City-Center in Richtung Süden behindert. Doch die fußläufige Entfernung beträgt nur etwa 100-150 m. Zudem werden das Jobcenter und die ansässigen Ärzte in der Regel gezielt aufgesucht. Sie entfalten hierbei auch eine über das unmittelbare lokale Umfeld hinausgehende Sogwirkung auch auf Kunden aus dem regionalen Umfeld.

Diese Zielkunden können aufgrund der fußläufigen und städtebaulichen Anbindung auch für Kopplungskäufe im übrigen Kernbereich der Rasteder Innenstadt erschlossen werden. Somit kann ein funk-

tionales Zusammenwirken mit dem Innenstadt-Kernbereich unterstellt werden. Südlich angrenzend an den ZV Innenstadt in der aktualisierten Abgrenzung befindet sich eine derzeit ungenutzte Entwicklungsfläche. Für diesen Standort wird auch die Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Nutzungen in Betracht gezogen. Aufgrund der direkten städtebaulichen Anbindung an den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist eine zukünftige Einbeziehung in die ZV-Abgrenzung denkbar.

Durch eine funktionale Ergänzung des ZV Innenstadt könnte eine Entwicklung dieses Areals dazu beitragen, Impulse für die Nachnutzung der Leerstände im südlichen Bereich – insbesondere im City Center - zu setzen und die Innenstadt insgesamt zu beleben und zu stärken. Details und Empfehlungen hierzu finden sich im Standort- und Branchen-entwicklungskonzept, Kap. 6.

4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Hahn-Lehmden“

Der Zentrale Versorgungsbereich in Hahn-Lehmden umfasste gemäß EHK 2006 den Bereich Wilhelmshavener Straße zwischen Nethener Weg und Meenheitsweg.

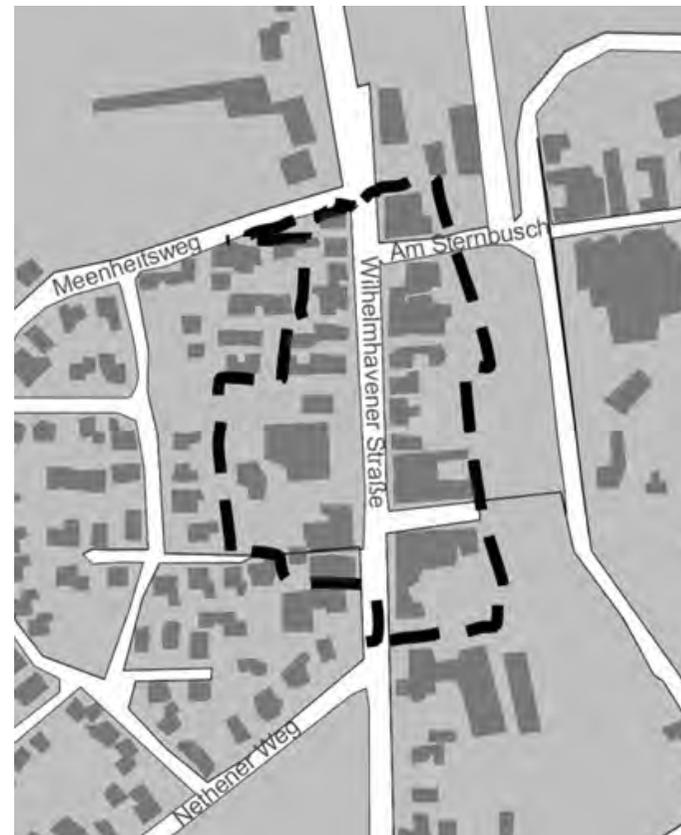


Abbildung 12 Abgrenzung ZV Hahn-Lehmden im EHK 2006

Quelle: cima EHK Rastede 2006

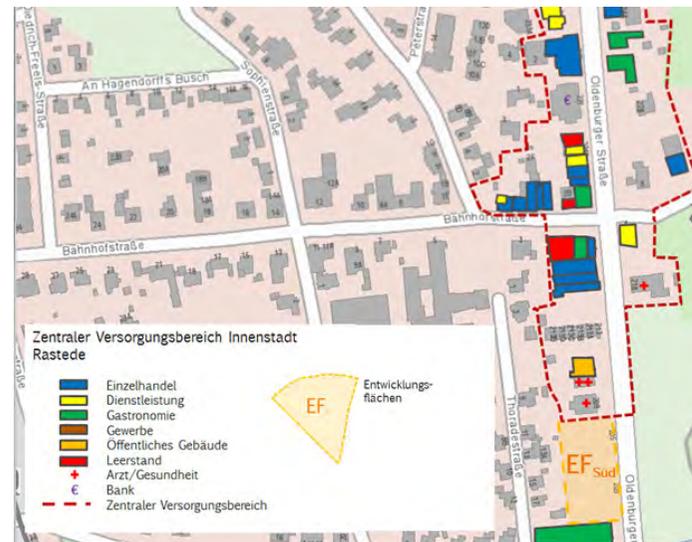


Abbildung 11 ZV Innenstadt: Südliche Entwicklungsfläche

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: cima 2015

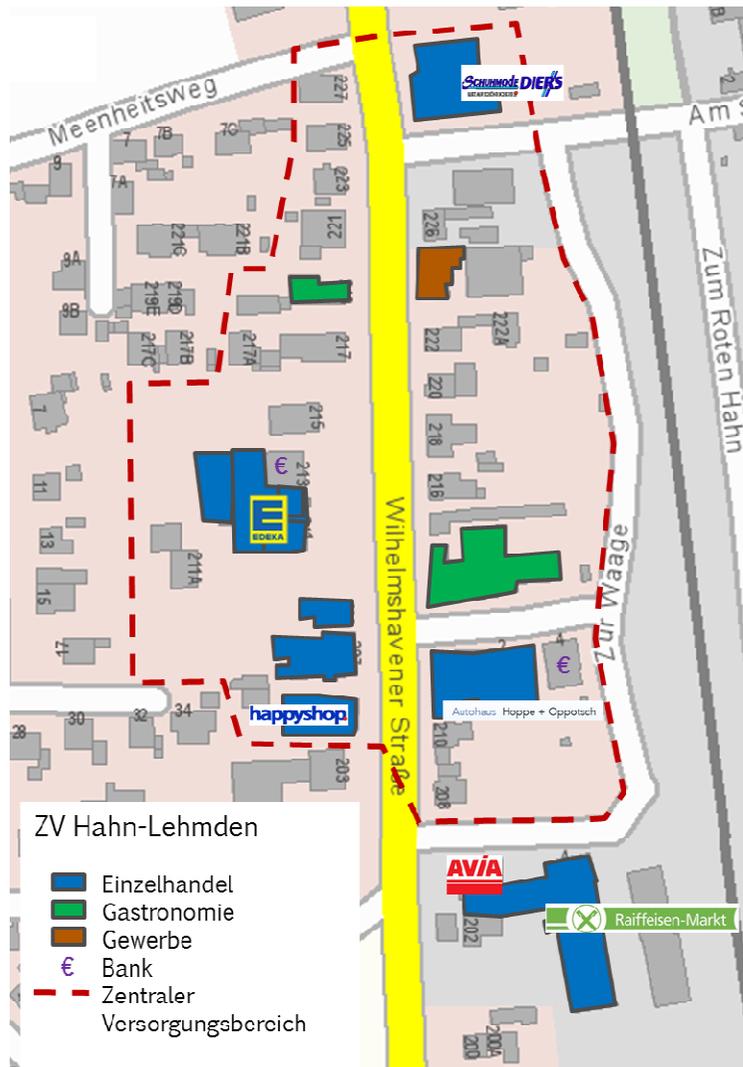


Abbildung 13 Abgrenzung ZV Hahn-Lehmden gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: cima 2015

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches als Nahversorgungszentrum NVZ Hahn-Lehmden stimmt mit der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept von 2006 überein. Abweichend hierzu stellt das REHK eine deutlich kleinere – nur im unmittelbaren Umfeld des Edeka Marktes an der Wilhelmshavener Straße lokalisierte – städtebaulich integrierte Lage für das GZ Hahn-Lehmden dar. Zwar bildet der Vollsortimenter auch aus Sicht der cima den Ankerbetrieb des ZV. Jedoch ist aus Sicht der cima auch der Schuhanbieter im nördlichen Randbereich des ZV als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer zu sehen und als solcher in den schützenswerten ZV mit aufzunehmen. Die fußläufige Verbindung zwischen beiden Ankerbetrieben und innerhalb des ZV wird hier zudem um den Bushaltepunkt direkt vor dem Schuhfachgeschäft gefördert. Zudem sichern kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Edeka wie auch die ansässigen Banken und Gastronomiebetriebe die Funktionsvielfalt des ZV und grenzen ihn dadurch auch von einem reinen Nahversorgungs-Solitärstandort ab. Perspektivisch eröffnet diese Abgrenzung außerdem Entwicklungsmöglichkeiten für Ansiedlungen weiterer kleinflächiger Nutzungen, welche die Zentrumsfunktion weiter stärken könnten. Daher sollte auch das Umfeld des Edeka-Marktes in den ZV einbezogen werden.

Im südlichen Bereich sind außerhalb des ZV Hahn-Lehmden direkt angrenzend ein Avia-Tankshop und ein Raiffeisen-Baumarkt ansässig, die jedoch auch in der Aktualisierung 2015 nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wurden. Im Baumarkt werden keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten. Der Tankshop übernimmt zwar auch begrenzt eine Nahversorgungsfunktion, jedoch ist der nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenanteil sehr gering und die Nahversorgung als solche nicht die eigentliche Nutzungsintention des Betriebes.

Letztlich sollten mögliche Weiterentwicklungen des ZV sich auf den abgegrenzten Kernbereich konzentrieren, um die Wahrnehmbarkeit des Zentrums als städtebauliche und funktionale Einheit zu fördern.

Mögliche zentren- oder nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen sollten daher vor allem dazu beitragen, Frequenzen und Kopp- lungseffekte zwischen den beiden Ankerbetrieben Edeka und Schuhmode Diers und damit die städtebauliche und funktionale Einheit innerhalb des ZV insgesamt zu fördern.



Abbildung 14 Anbindung innerhalb des ZV Hahn-Lehmden

Quelle: cima 2015

Mit der Ausdehnung des ZV in südlicher Richtung auf den Bau- markt und den Tankshop wären auch auf diesem Areal grundsätz- lich auch zentren- und nahversorgungsrelevante Ansiedlungen mög- lich (z.B. im Zuge einer Nutzungsänderung oder Nachnutzung bei Wegfall der Betriebe). Dies würde dem Ziel der konzentrierten Ent- wicklung und Stärkung des Kernbereiches des ZV entgegen stehen und ggf. zu einer fortschreitenden Zersiedelung und Verlust der städtebaulichen Einheit des ZV führen.

4.4.3 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Wahnbek“

Der Zentrale Versorgungsbereich in Wahnbek umfasste gemäß Ab- grenzung im EHK 2006 den Kreuzungsbereich Schulstraße/ Elbe- straße. Westlich des ZV im Eckbereich Hohe Brink/Schulstraße grenzte ein ungenutztes Areal an, das als mögliche Erweiterungs- fläche definiert wurde.

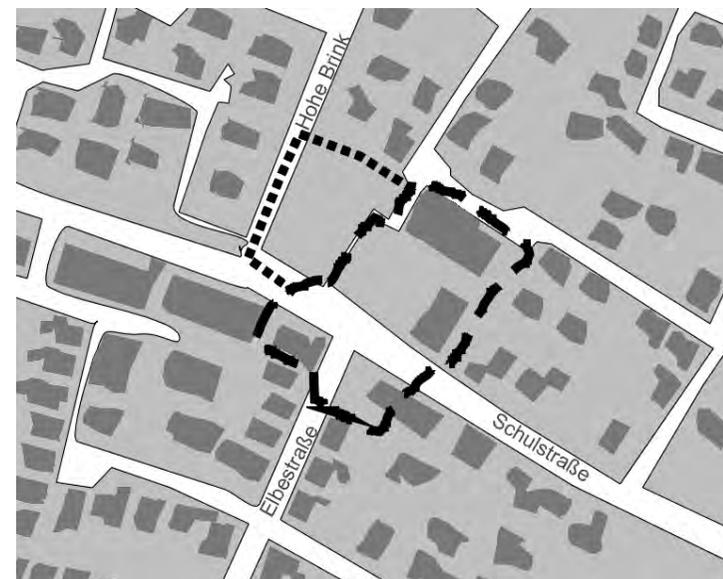


Abbildung 15 Abgrenzung ZV Wahnbek gemäß EHK 2006

Quelle: EHK Rastede, cima 2006

Im Rahmen der Aktualisierung 2015 wurde die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wahnbek südlich der Schulstraße in östli- cher Richtung erweitert, um die dort ansässigen Dienstleistungsan- bieter nebst Bank mit einzuschließen. Auch diese Anbieter über- nehmen eine zentrale Versorgungsfunktion und sind somit als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches festzusetzen.

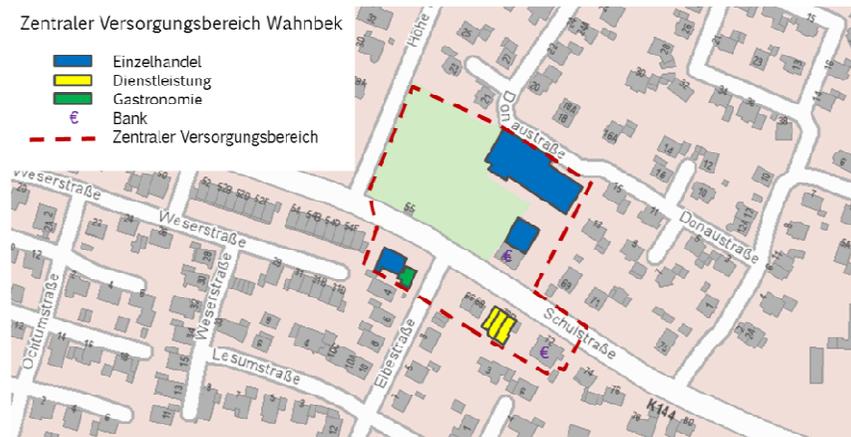


Abbildung 16 Abgrenzung des ZV Wahnbek gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: cima 2015



Abbildung 17 Dienstleistungsanbieter innerhalb des ZV Wahnbek

Foto: cima 2015

Am Standort finden derzeit umfassende Entwicklungsmaßnahmen statt. Der dort ansässige NP-Markt wird in einen den aktuellen Anforderungen entsprechenden Neubau auf der derzeit unbebauten

westlichen Teilfläche „umziehen“; in dieses Gebäude wird neben einer Apotheke auch ein Café untergebracht werden. Dieser Bereich wird somit als Teil des zentralen Versorgungsbereiches mit abgegrenzt. Das jetzt vom NP-Markt genutzte Gebäude wird künftig durch den Ein-Euro-Laden „Tadellos“ sowie einer Pizzeria belegt werden. Das Gebäude im südöstlichen Teilbereich des Geländes wird künftig neben der Oldenburgischen Landesbank auch die Raiffeisenbank beherbergen.

4.5 Weitere Standortkategorien

4.5.1 Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße

Entlang der Raiffeisenstraße haben sich südwestlich der Rasteder Innenstadt zwei Fachmarktstandorte entwickelt, die im Gesamtgefüge des Rasteder Einzelhandels mit einem Verkaufsflächenanteil von gut 10 % und einem Umsatzanteil von über 17 % eine wichtige Bedeutung einnehmen. Mit dem hier ansässigen Rewe-Verbrauchermarkt und dem Aldi-Discounter, sowie ergänzenden kleinflächigen Nutzungen (Bäcker, Getränkemarkt, Tankshop, Kiosk, Blumen, Teehaus) vereint der Standort insgesamt über 31% der Rasteder Verkaufsfläche im periodischen Bedarf auf sich.

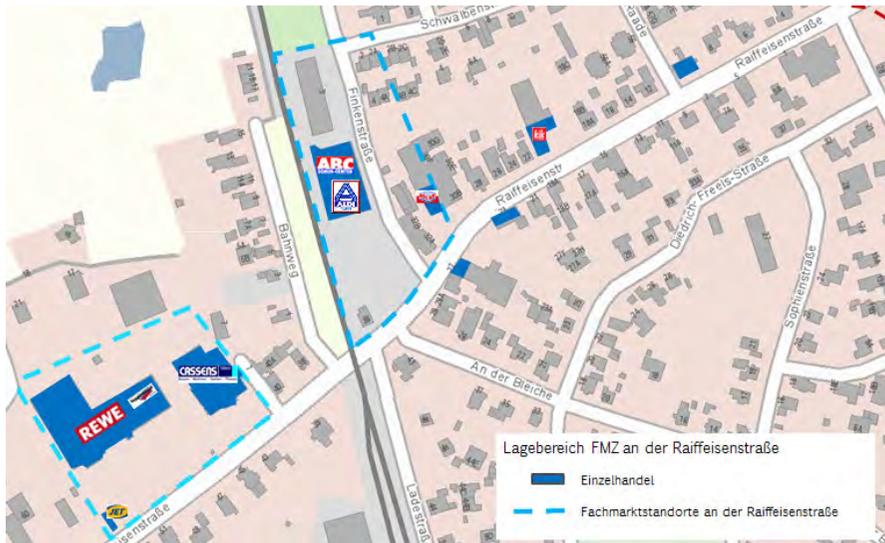


Abbildung 18 Lagebereich der Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: cima 2015

Der Standort erfüllt jedoch heute nicht die Anforderungen für eine Qualifizierung als Zentraler Versorgungsbereich. Die Standorte sind verkehrsgünstig erreichbar und verfügen über ein umfassendes Stellplatzangebot, so dass sie als eher autokundenorientiert einzustufen sind. Die nachfolgende Abbildung 19 verdeutlicht zudem, dass die beiden Standorte zwar auch eine lokale Nahversorgungsfunktion vor allem für das südwestlich angrenzende Wohngebiet übernehmen. Jedoch grenzen nördlich und südlich des Rewe-Marktes landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzflächen an. Beim Aldi zeigen sich zudem Überschneidungen der lokalen Versorgungsradien von Aldi und Netto (im ZV Innenstadt). Es ist demnach davon auszugehen, dass beide Standorte ein über das direkte Wohnumfeld hinausgehendes Einzugsgebiet und damit eher den autokundenorientierten Einkauf ansprechen.

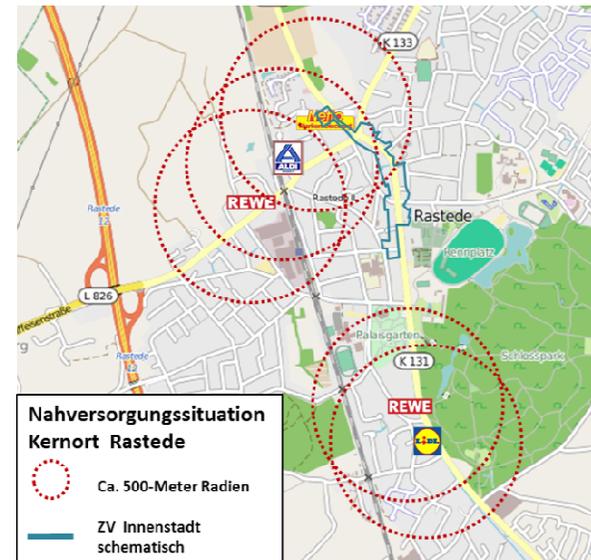


Abbildung 19 Nahversorgungsradien der wichtigsten Anbieter im Kernort

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: cima 2015

Neben den nahversorgungsrelevanten Angeboten sind innerhalb der Fachmarktstandorte mit dem ansässigen Baumarkt, dem Teppichfachmarkt und dem Schuhfachmarkt weitere Fachmarktangebote des aperiodischen Bedarfs ansässig. Es fehlt jedoch der zentrentypische Mix an Dienstleistungsangeboten, welche den Standorten eine über die reine einzelhandelsrelevante Versorgungsfunktion hinausgehende Zentrumsfunktion geben könnten. Zudem sind die Standorte aufgrund des umliegenden Streubesatzes (z.B. Kik-Textilfachmarkt, Fleischerei, Sanitätswaren) entlang der Raiffeisenstraße ohne städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zum eigentlichen Fachmarktstandort nicht als klar abgrenzbare Zentren wahrnehmbar.

Als Fachmarktstandort übernimmt dieser Lagebereich jedoch innerhalb des Gesamtgefüges des Rasteder Einzelhandels eine wichtige

Ergänzungsfunktion, die bei maßvoller Weiterentwicklung dazu beiträgt, die Rolle des Kernortes als Mittelzentrum für das Umland zu erhalten. Denn hierbei spielt auch der autokundenorientierte Einkauf eine bedeutende Rolle. Die Bündelung fachmarktrelevanter Angebote auch des aperiodischen Bedarfes an einem Standort kann dazu beitragen, Verkehre innerhalb der Gemeinde zu reduzieren. Gerade angesichts der im Kapitel 3.5 beschriebenen Einzelhandelsstruktur mit einem hohen Verkaufsflächenanteil der Streulagen kommt einem zeitgemäß aufgestellten Fachmarktstandort auch mit Angeboten des aperiodischen Bedarfes in Verbindung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten eine wichtige Bedeutung zu.

Entsprechend finden sich im Entwicklungskonzept im Kapitel 6.1.3 Empfehlungen zum Erhalt und ggf. zur maßvollen Weiterentwicklung des Standortes.

4.5.2 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Hierbei handelt es sich um Standorte von einem oder zwei Lebensmittelnaheversorgern (Lebensmitteldiscount oder -vollsortiment) mit mind. 400 qm Verkaufsfläche. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete in der Umgebung. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt.

In der Gemeinde Rastede betrifft dies aktuell den südlich der Rasteder Innenstadt im Kernort ansässigen Lidl-Discountmarkt und den Rewe-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße.

4.6 Überblick Zentren- und Standortkonzept

Im Rahmen der Ortsbegehung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2015 wurden folgende Standorte gemäß Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede definiert:

Hauptzentrum:

- Innenstadt (mit Erweiterungsflächen)

Nahversorgungszentren

- NVZ Wahnbek
- NVZ Hahn-Lehmden

Solitäre Nahversorgungsstandorte

- Lidl Oldenburger Straße
- Rewe Oldenburger Straße

Sonderstandorte/Fachmarktstandort

- Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße

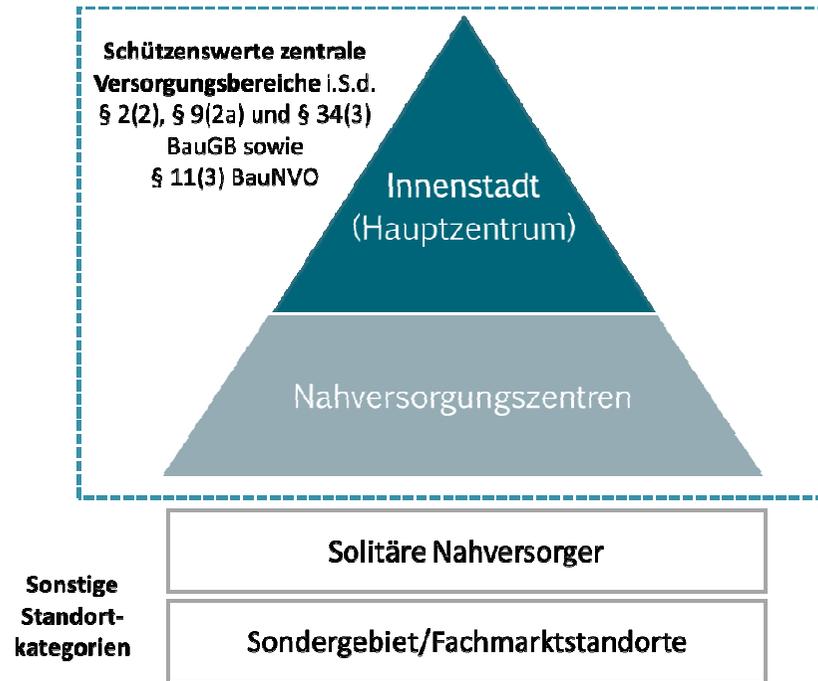


Abbildung 20 Übersicht Standortkategorien in Rastede

Quelle: cima 2015

Die nachfolgende Abbildung stellt noch einmal im Überblick die Standorte und Zentren der Gemeinde Rastede dar. Schützenswerte Zentren im Sinne des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung sind dabei lediglich die Rasterder Innenstadt und die beiden Nahversorgungszentren in Wahnbek und Hahn-Lehmden. Entsprechend sind diese Standorte bei Standortplanungen bevorzugt zu entwickeln. Zudem müssen bei allen einzelhandelsrelevanten Vorhaben städtebaulich relevante Auswirkungen auf diese definierten zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Im Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 6), werden Empfehlungen zur Entwicklung aller drei Standortkategorien abgeleitet.

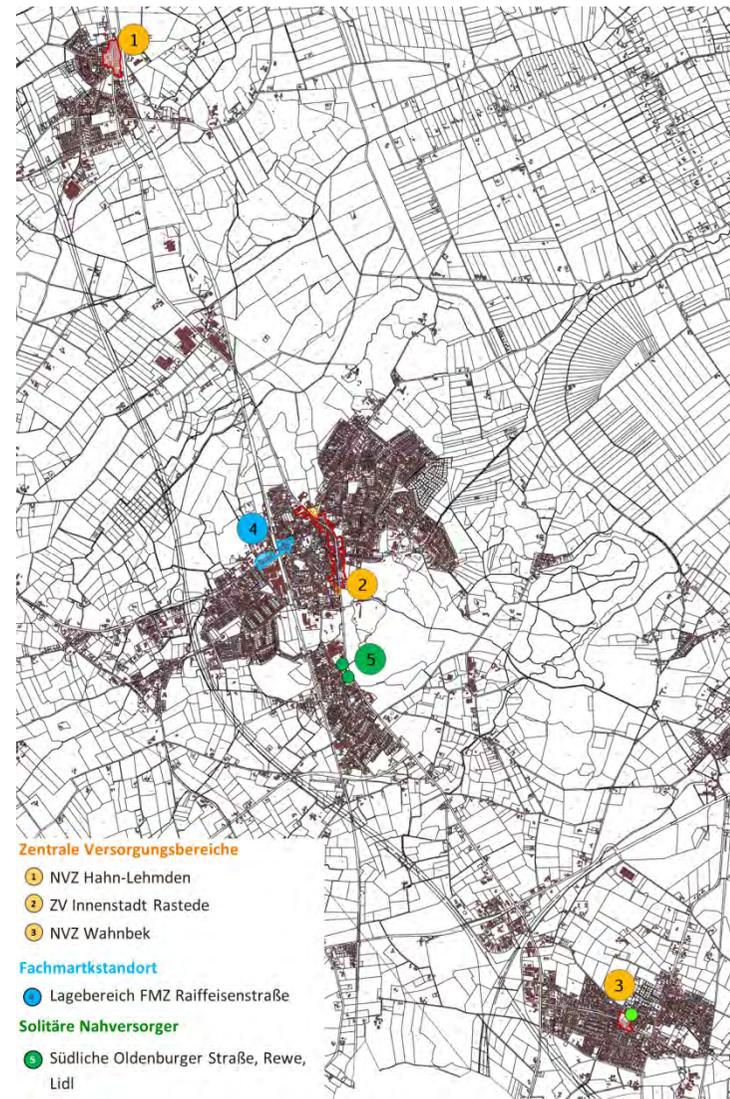


Abbildung 21 Karte: Standort- und Zentrenkonzept Rastede

Kartengrundlage: Gemeinde Rastede
 Bearbeitung: cima 2015

5 Die Rasteder Liste

5.1 Vorbemerkung

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LEP Schleswig-Holstein oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen der IHK etc.) ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.¹⁴

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Rastede dient dem Schutz und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

¹⁴ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rastede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

5.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹⁵

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann

¹⁵ Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.¹⁶

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.¹⁷ Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen

¹⁶ Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

¹⁷ vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

um auch Sortimente zuzuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.¹⁸

Die Sortimentsliste muss politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Entwicklung einer Sortimentsliste für Rastede soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswil-

¹⁸ Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

len der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Gemeindeverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Gemeinde Rastede kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Gemeinde Rastede sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsflächenanteile in %) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Ortskernlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie zwischen Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.
Darüber hinaus sollte der Branchenmix des Ortskerns attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Ortskernlage vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem Mittelzentrum sind dies neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Angebote des aperiodischen, persönlichen Bedarfes.

- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen des Ortskerns umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.
Auch die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind klein-

formatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

- **Planungswille der Gemeinde:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

5.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Rastede

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Rastede. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind einer Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Sie sind vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie mit einer hohen Einkaufshäufigkeit, i.d.R. täglich oder wöchentlich, nachgefragt werden. Sie zählen damit zum Grundbedarf, der auch der nicht mobilen Bevölkerung in fußläufiger Entfernung, wohnortnah bereit gestellt werden sollen. Entsprechend sollen diese Sortimente auch in integrierten Lagen mit fußläufiger Wohngebietsanbindung vorgehalten werden.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit auch dem allgemeinen Verbraucherverhalten.
- Insbesondere in den beiden Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden nehmen diese Sortimente im Rahmen der raumordnerischen Versorgungsaufgabe der Gemeinden einen hohen Stellenwert ein.



Abbildung 22 - Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: cima 2015

- Während beim Sortiment Drogeriewaren heute der Angebotschwerpunkt innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erkennbar ist, weisen alle anderen üblicherweise als nahversorgungsrelevant definierten Sortimente aktuell jedoch einen höheren Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf (Vgl. Abb. 23).

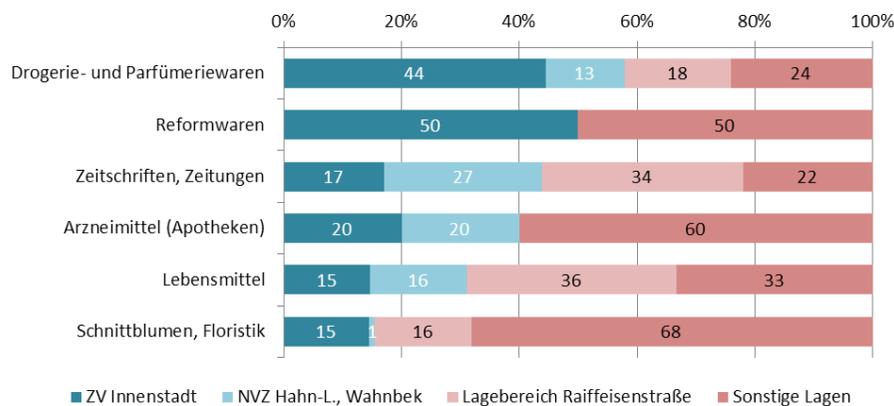


Abbildung 23 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Quelle: cima 2015

- Daher empfiehlt sich eine differenziertere Betrachtung der Bedeutung dieser Sortimente für die einzelnen Standortkategorien (Vgl. Abbildung 24). Daraus wird ersichtlich, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente insbesondere innerhalb der beiden Nahversorgungszentren in Wahnbek und Hahn-Lehmden einen bedeutenden Umsatz- und Verkaufsflächenanteil einnehmen. Die Einordnung dieser Sortimente als nahversorgungsrelevant trägt im Zusammenhang mit entsprechender Steuerung der Ansiedlung dieser Sortimente somit dazu bei, die Zentrenfunktion der Nahversorgungszentren zu sichern.

Bedeutung des periodischen Bedarfes nach Standortkategorien

(Umsatz bzw. Verkaufsflächenanteil des period. Bedarfes am Gesamtumsatz/Gesamtfläche des jeweiligen Standortes in %)

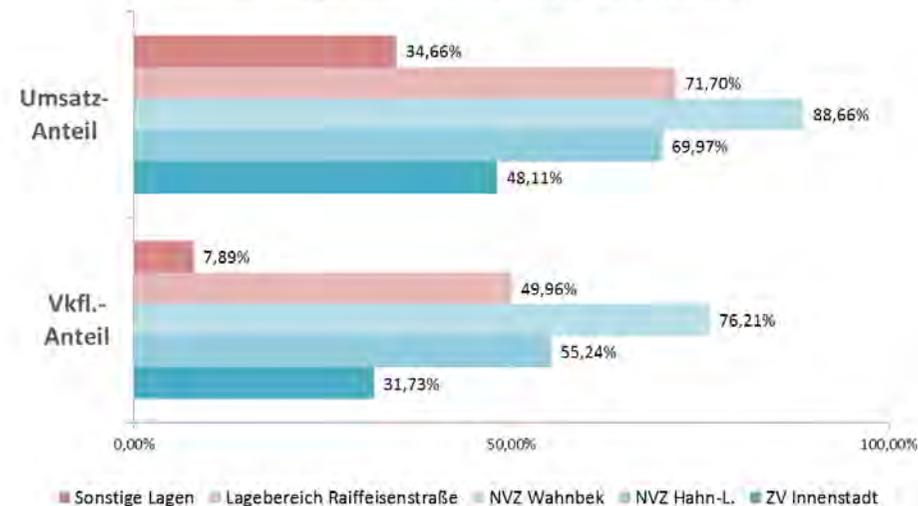


Abbildung 24 Bedeutung des period. Bedarfes nach Standortkategorien

Quelle: cima 2015

- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen i.d.R. nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Schnittblumen und Floristik** sind heute als Randsortiment vor allem in den Rasteder Gartenmärkten in dezentraler Lage zu finden. Dieses Sortiment eignet sich im Gegensatz zum Gartenbedarf jedoch sehr gut auch für kleinflächige Ladenkonzepte.

Durch die in der Regel saisonal angepasste Sortimentsgestaltung und zumeist attraktive Warenpräsentation auch vor dem Geschäft tragen Blumenläden zur Belebung und Attraktivierung der Zentren bei. Die Einstufung dieses Sortiments als nahversorgungsrelevant ermöglicht eine Begrenzung der Verkaufsflächenanteile als Randsortiment an dezentralen Standorten. Ansiedlungen dieser Sortimente innerhalb der Zentren werden dadurch attraktiver. Hinzu kommt, dass Schnittblumen heute auch als Randsortiment in den meisten Lebensmittelmärkten angeboten werden. Deshalb wird das Sortiment Schnittblumen/Floristik als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Im Ergebnis dieser Bewertungen sind folgende Sortimente in der Gemeinde Rastede als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerieartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile der einzelnen Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen aperiodischen Sortimentes dargestellt. Sortimente mit einem bedeutenden Verkaufsflächenanteil (50% und mehr) in den Zentralen Versorgungsbereichen (v.a. im ZV Innenstadt) der Gemeinde Rastede sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Sie gehören zu den Kernsortimenten des mittelständischen, strukturprägenden Facheinzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Rastede.

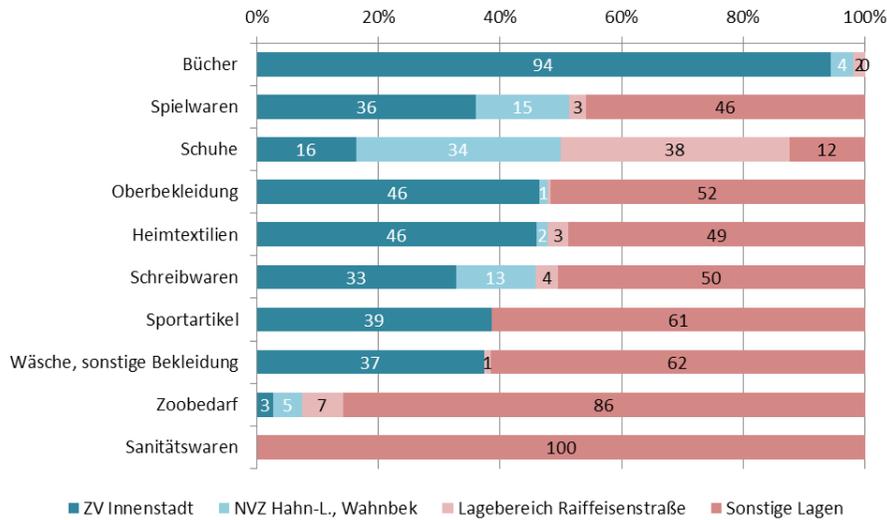
Aus der Betrachtung der aktuellen Verkaufsflächenanteile ergeben sich demnach folgende Sortimente als eindeutig zentrenrelevant (Vgl. Abb. 25):

- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Foto/Fotozubehör
- Optik, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck

Bei einigen Sortimenten liegt der Verkaufsflächenanteil der Zentren zwar unter 50%, jedoch wurden hier die meisten Betriebe in den Zentren erfasst, während die Verkaufsflächen außerhalb der Zentren eher durch Randsortimente geprägt waren. Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit, ihrer Bedeutung als Frequenzbringer und ihrer Kopplungswirkungen mit anderen Sortimenten, sowie den Flächenanforderungen dieser Geschäftskonzepte sind diese Sortimente außerdem grundsätzlich auch für weitere integrierte Neuansiedlungen gerade auch in der Rasteder Innenstadt geeignet. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es aktuell sowohl einige Leerstände in der Rasteder Innenstadt gibt, sowie allgemein eine erhöhte Fluktuation in den zurückliegenden Jahren beobachtet wurde (Vgl. Kap. 3.1) Zudem wurden im Zentrenkonzept Erweiterungs- und Entwicklungsflächen für die Innenstadt definiert, auf denen auch Neuansiedlungen möglich wären. Daher werden folgende Sortimente ebenfalls als **zentrenrelevant** definiert:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Bekleidung
- Heimtextilien
- Schreibwaren
- Sportartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel

Mittelfristiger Bedarf



Langfristiger Bedarf

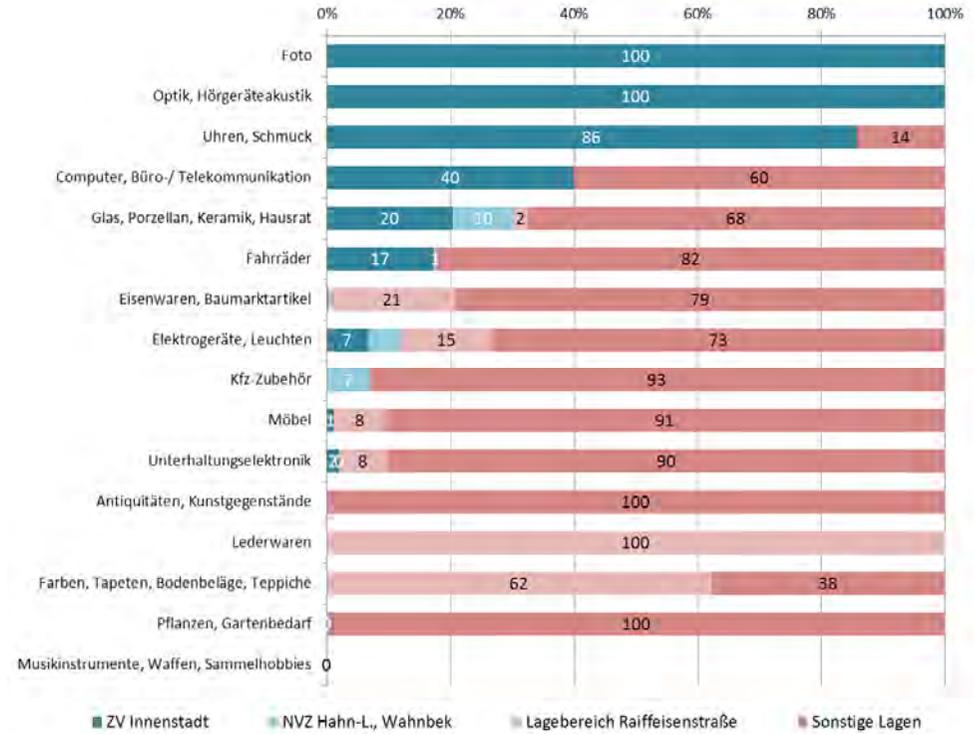


Abbildung 25 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: cima 2015

Näher prüfrelevant bleiben die folgenden Sortimente, da sie zwar auch in den Zentren vertreten sind, jedoch mit deutlich geringeren Verkaufsflächenanteilen.

- Computer, Bürobedarf, Telekommunikation
- Fahrräder
- Elektrogeräte, Leuchten
- Unterhaltungselektronik

Es wurden insgesamt 4 Betriebe mit dem Hauptsortiment **Fahrräder/Fahrradzubehör** erfasst, davon sind zwei Betriebe in der Rasteder Innenstadt ansässig. Außerhalb der Innenstadt befindet sich mit dem Anbieter Zweirad Stückemann ein sehr stark aufgestellter, großflächiger Anbieter. Insgesamt liegt daher der Angebotsschwerpunkt in diesem Sortiment eher außerhalb der Zentren. Zu berücksichtigen ist auch, dass Neueröffnungen und Neuansiedlungen in diesem Sortiment heute eher großflächig erfolgen. Das Sortiment wird zudem dem langfristigen Bedarf zugeordnet, weil dieses Sortiment i.d.R. für einen längeren Nutzungszeitraum angeschafft wird. Demzufolge zählt das Sortiment auch nicht als Leitsortiment mit herausragender Rolle als Frequenzbringer für andere zentrenrelevante Sortimente. Auch wird es eher gezielt nachgefragt, so dass die Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten gering sind. Daher wird das Sortiment Fahrräder in Rastede nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt.

Bei den Sortimenten der **Warengruppe Medien und Technik** (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrogeräte/Leuchten) wurde die Mehrzahl der Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment außerhalb der Rasteder Zentren erfasst. Die beiden Telekommunikationsanbieter in der Rasteder Innenstadt entfalten keine zentrenprägende Wirkung (nur zwei Prozent Innenstadtanteil). Der Verkaufsflächenschwerpunkt dieser Sortimente liegt

somit deutlich mit 98 % der Flächen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

Unterhaltungselektronikfachmärkte können zwar auch ein wichtiger Frequenzbringer in den Innenstädten sein, leider ist eine Ansiedlung in Rastede jedoch nicht realistisch. Die Betreiber derartiger Fachmärkte (Media-Saturn-Gruppe, Medi Max, Euronics, Expert, etc.) erfordern in der Regel ein größeres Einzugsgebiet (mind. 70.000 Einwohner), Verkaufsflächen ab 1.000 qm, sowie ausreichende Stellplatzausstattung und direkte Verkehrsanbindung. Die in der Rasteder Innenstadt verfügbaren Ansiedlungsflächen erfüllen diese Standortanforderungen nicht. Zudem ist aufgrund der großen Nähe zu Oldenburg mit seinem umfangreichen Fachmarktangebot eine entsprechende großflächige Ansiedlung in Rastede, vor allem im Rasteder Zentrum, sehr unwahrscheinlich.

Kleinflächige Ladenkonzepte sind dagegen selbst eher auf weitere Frequenzbringer und Kopplungseffekte durch andere umliegende Geschäfte angewiesen und würden demnach – auch ohne entsprechende Steuerung - eher die zentralen, innerstädtischen Lagen bevorzugen. Ansonsten werden diese Sortimente gerade in Klein- und Mittelzentren vielfach als Randsortimente in Baumärkten, aber auch in Möbelmärkten angeboten. Hinzu kommt der kleinteilige Elektrofachhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben in Gewerbegebiets- und Streulagen. Um derartige Angebote und Ansiedlungen auch künftig zu ermöglichen und somit diese Sortimente insgesamt im mittelzentralen Einzelhandelsangebot zu erhalten, werden diese Sortimente in Rastede ebenfalls als **nicht zentrenrelevant** eingestuft.

Die beiden Sortimente **Sanitätswaren** und **Lederwaren** wurden heute lediglich außerhalb der Rasteder Zentren erfasst, dennoch wird eine Festsetzung als zentrenrelevantes Sortiment hier empfohlen. Beide Sortimente sind insgesamt heute sehr wenig repräsentiert.

Das Sortiment **Lederwaren** wird jedoch i.d.R. in Verbindung mit dem Bekleidungs- und Schuhfachhandel angeboten, welche in Rastede als zentrenrelevant gelten und zu den innerstädtischen Leit-sortimenten zählen. Auch kundenseitig wird dieses Sortiment weniger gezielt nachgefragt, sondern in der Regel mit Kopplungskäufen im Bekleidungs- und Schuhfachhandel verbunden. Daher empfiehlt es sich, künftig derartige Angebote vor allem in der Rasteder Innenstadt zu konzentrieren.

Auch beim Sortiment **Sanitätswaren (medizinisch-orthopädischer Bedarf)** sollte bei der Einstufung das Kundenverhalten berücksichtigt werden. Zu berücksichtigen ist daher die hohe Dichte an Ärzten in der Rasteder Innenstadt, die Nachfrage vor allem durch weniger mobile Bevölkerungsschichten, die auf integrierte, gut fußläufig, bzw. per ÖPNV erreichbare Zentren angewiesen sind, sowie mögliche Kopplungseffekte mit den in den Zentren ansässigen Apotheken, Hörgeräteakustikern und Optikern. Künftige Ansiedlungen sollten daher gezielt in den Zentren Rastedes erfolgen, so dass auch dieses Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert wird.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Neben den oben bereits erläuterten Sortimenten ergeben sich aus der Analyse der aktuellen Einzelhandelsbestandssituation weitere, eindeutig nicht-zentrenrelevante Sortimente mit einem klaren Verkaufsfächenschwerpunkt außerhalb der Zentren, entsprechenden Flächenanforderungen möglicher Betreiber, bzw. eingeschränkten Möglichkeiten des Warentransportes oder begrenzten Frequenz- und Kopplungswirkungen (Vgl. Abb. 25):

- Auto und Autozubehör
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Ei-

senwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)

- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Möbel, Einrichtungsgegenstände
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Zoobedarf

Zusammenfassend wird der Gemeinde Rastede die nachfolgende „Rasteder Sortimentsliste“ empfohlen (Vgl. Abb. 26,27, 28):

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Abbildung 26 Rasteder Liste: Nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: cima 2015

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)

Abbildung 27 Rasteder Liste: Zentrenrelevante Sortimente

Quelle: cima 2015

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zoobedarf	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Badeinrichtung, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0), Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kindersitze)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Erotikartikel/ Waffen	Einzelhandel mit Erotikartikel/ Waffen (WZ 47.78.9)

Abbildung 28 Rasteder Liste: Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Quelle: cima 2015

6 Standort- und Branchenentwicklungskonzept

6.1.1 Empfehlungen für den ZV Innenstadt Rastede

In der Oldenburger Straße sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsflächen, die als Magnetbetrieb fungieren könnten. Aufgrund der heute bereits großen Ausdehnung der Rasteder Innenstadt wären zentralere Entwicklungsflächen grundsätzlich zu bevorzugen bei der Entwicklung und Ansiedlung weiterer Betriebe. Nur wenn keine entsprechenden Entwicklungsflächen in zentralerer Lage im ZV Innenstadt identifiziert werden können, sollten daher die beiden Erweiterungsflächen am nördlichen und südlichen Randbereich der Rasteder Innenstadt („Markt“ und „Süd“, Vgl. Abbildung 9, Abbildung 11) für großflächigere Neuansiedlungen in Betracht gezogen werden.

Sortimentspezifische Ansiedlungs- und Entwicklungspotenziale bestehen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vor allem bei den folgenden Sortimenten:

- Bekleidung/ Wäsche
- Schuhe/ Lederwaren
- Uhren/ Schmuck
- Medien und Technik
- Sportartikel
- Spielwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Heimtextilien/ Kurzwaren
- Sanitätswaren
- Gesundheitswaren (Apotheken)

Neben der Fokussierung auf zentrenrelevante Sortimente kann es dabei durchaus sinnvoll sein, zur Erhöhung der Besucherfrequenz einen umsatzstarken Lebensmittel-Vollsortimenter im Zentrum anzusiedeln, hierbei ist insbesondere die nordöstliche Entwicklungsfläche Nahversorgung (EF_{NV}, vgl. Abbildung 9 ZV Innenstadt: Nördliche Entwicklungsflächen) zu berücksichtigen.

6.1.2 Empfehlungen für die Nahversorgungszentren

Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln.

Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.

Für die Nahversorgungszentren in Rastede ergeben sich somit die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

- Uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich)

- Uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich)
- Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten bis 200 qm Verkaufsfläche.
- Darüber hinaus Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente im Randsortiment bei Neuansiedlungen und Erweiterungen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

Die Festlegung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Betriebe auf maximal 200 qm ermöglicht die Ansiedlung kleiner, inhabergeführter Fachgeschäfte wie Schreibwarenläden, Textil- oder Geschenkartikelboutiquen. Mit 74,2 % sind etwa drei Viertel aller Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Rastede maximal 200 qm groß. Damit entspricht diese Verkaufsfläche dem typischen „Rasteder Laden“, der als sinnvolle Ergänzung der Funktionsvielfalt auch in den Nahversorgungszentren angesiedelt werden kann.

Bedeutende, großflächigere Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten dagegen vorrangig in der Innenstadt von Rastede erfolgen.

6.1.3 Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße

Für zentrenrelevante Sortimente gilt die Regelung, dass deren Ansiedlung im Hauptsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen, großflächig ausschließlich im Hauptzentrum Innenstadt erfolgen soll. Daraus ergibt sich, dass großflächige Einzel-

handelsansiedlungen in der Raiffeisenstraße künftig eine Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente haben sollten.

Jedoch sollten den ansässigen Betrieben unter dem Vorbehalt der Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche Möglichkeiten zur Erweiterung und Modernisierung gegeben werden, um ihre Bedeutung als Nahversorgungsanbieter im Mittelzentrum zu sichern.

Zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen werden für die Ausweisung neuer Sondergebiete außerdem grundsätzlich folgende Ansiedlungsregeln empfohlen:

- Ansiedlungsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment sollten prioritär auf den Fachmarkt-Standort fokussiert sein.
- Nicht zulässig sind Neuansiedlungen zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment im Fachmarktstandort.
- Bei Neuansiedlungen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 qm absolut beschränkt (in Anlehnung an das LROP).

6.1.4 Empfehlungen für integrierte Wohn- und Mischgebiete

Solitäre Nahversorgungsstandorte sollen auch weiterhin in integrierten Wohn- und Mischgebieten zulässig sein. Sie nehmen zum Teil wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahr. Anders als die zentralen Versorgungsbereiche unterliegen sie jedoch keinem besonderen baurechtlichen Schutz.

Solitäre Nahversorgungsstandorte sollen in nicht ausreichend versorgten Gebieten neu entstehen können und die Möglichkeit haben, sich mittel- bis langfristig zu Nahversorgungszentren weiterzuentwickeln. Daher gelten folgende Ansiedlungsvoraussetzungen:

- Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Hauptsortimente. Diese sind dem Hauptzentrum Innenstadt und – kleinflächig – den Nahversorgungszentren vorbehalten.
- Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) unter den folgenden Voraussetzungen:
 - integrierter Standort mit fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete (bei großflächigen Vorhaben zusätzlich mit ÖPNV-Anbindung),
 - Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil erfolgt und Schließung (kleinräumiger) Versorgungslücken,
 - im begründeten Ausnahmefall bei nachgewiesener Zentrenverträglichkeit auch großflächig möglich, jedoch nur nach Einzelfallprüfung (um z.B. festzustellen, überhaupt Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht),
 - sofern der Standort dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms entspricht.

- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sind in integrierten Wohn- und Mischgebieten nicht zulässig, um Flächenpotenziale der wohnortnahen Nahversorgung vorzubehalten

6.1.5 Empfehlungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte („Streulagen“)

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstruktur sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente prioritär den zentralen Versorgungsbereichen und zum Teil auch den integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten vorbehalten sein. Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment sollen prioritär auf den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße konzentriert sein. Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte:

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in Gewerbegebieten und an sonstigen nicht-integrierten Standorten grundsätzlich möglich. Bei Neuansiedlungen ist der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße zu bevorzugen. Wenn für ein konkretes Planvorhaben nachweislich keine geeignete Fläche innerhalb des Fachmarktstandortes Raiffeisenstraße und den zentralen Versorgungsbereichen verfügbar ist und nur, wenn schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können, sollten Ansiedlungen auch außerhalb der definierten Standorte ermöglicht werden.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Kernsortimente in Gewerbegebieten und an sonstigen nicht-integrierten Standorten generell ausgeschlossen, als Randsortiment wird eine Begrenzung auf max. 10 % bzw. 800 qm Verkaufsfläche empfohlen.
- Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung.

6.2 Überblick: Sortiments- und Standortmatrix

	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
Hauptzentrum Innenstadt	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*
Entwicklungsflächen Markt & Süd	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*
Entwicklungsfläche Nahversorgung	keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	keine Ansiedlung
Nahversorgungszentren (Wahnbek, Hahn-Lehmden)	Max. 200 qm	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, <i>Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*</i>	uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	Ansiedlung* entsprechend lokaler Versorgungsfunktion***	keine Ansiedlung
Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Uneingeschränkte Ansiedlung* (sofern im FM Raiffeisenstr. nicht möglich) <i>Begrenzung der Randsortimente</i>

* *Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich*
 ** *Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung*
 *** *lokale Versorgungsfunktion = umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion*

Abbildung 29 Sortiments- und Standortmatrix

Quelle: cima 2015

7 Anhang

7.1 Einzelhandelserhebung

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage, Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 32 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind.

Periodischer Bedarf	
▪ Lebensmittel	▪ Schnittblumen
▪ Reformwaren	▪ Kioske, Zeitschriften
▪ Apotheken	
▪ Drogerie- und Parfümerieartikel	
Persönlicher Bedarf	
▪ Bekleidung	▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf
▪ Wäsche	▪ Schmuck, Uhren
▪ Schuhe	▪ Koffer, Lederwaren
Medien, Technik	
▪ Bücher	▪ Unterhaltungselektronik
▪ Bürobedarf, Schreibwaren	▪ Foto
▪ Elektrogeräte, Leuchten	▪ Computer und Kommunikationselektronik
Spiel, Sport, Hobby	
▪ Sportartikel	▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
▪ Spielwaren	
▪ Fahrräder	▪ Zooartikel
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
▪ Heimtextilien, Teppiche	▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf
▪ Möbel	
Baumarktspezifisches Sortiment	
▪ Blumen (Großgebäude, Gartenmarktartikel)	▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
▪ Baumarktartikel	▪ Kfz-Zubehör

Abbildung 30 CIMA Warengruppen

Quelle: cima 2015

7.2 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.200 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

7.3 Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgt mit der folgenden Methodik und unter Berücksichtigung der folgenden Quellen:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)¹⁹
- Ausgabesatz im Einzelhandel Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p.a. (gemäß statistischem Warenkorb für 2014), Ausgabesatz: 5.668 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Nachfragebindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte und z.B. in den Versandhandel/Onlinehandel ab.

Die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage erfolgt mittels der **Handelszentralität**. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) zum Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt und in % ausgedrückt.

$$\text{Umsatz} / \text{Nachfrage} * 100 = \text{Handelszentralität}$$

¹⁹ Quelle: MB Research 2014