



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Im Auftrag der Gemeinde Rastede
Hamburg, 27.02.2023 / 23.05.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Projektnummer: 22DLP3282

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher, Corinna Staude

Im Auftrag der

Gemeinde Rastede

Sophienstraße 27

26180 Rastede

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	VI
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	5
2	Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel	6
2.1	Demografischer Wandel	6
2.2	Betriebsformenwandel	7
2.3	Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung	9
2.4	Der Online-Handel erobert die Märkte	11
2.5	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	14
2.6	Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie	18
3	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	22
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	22
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	24
3.3	Planerische Ausgangssituation	28
4	Nachfragesituation in Rastede	34
4.1	Marktgebiet der Gemeinde Rastede	34
4.2	Nachfragepotenzial der Gemeinde Rastede	36
5	Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede	39
5.1	Verkaufsflächenentwicklung	39
5.2	Branchenstruktur	40

5.3	Raumstruktur des Einzelhandels	42
5.4	Größenstruktur des Einzelhandels	43
5.5	Umsatzsituation des Einzelhandels in Rastede	45
5.6	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Rastede	47
6	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse in der Gemeinde Rastede	49
6.1	Verkaufsflächendichten	49
6.2	Bedeutung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge	50
6.3	Nahversorgungssituation in Rastede	52
6.4	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Rastede	57
6.5	Analyse der Nachfrageverflechtungen	59
6.6	SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Rastede	61
7	Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Rastede	63
7.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	63
7.2	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030	65
7.3	Strategische Orientierungsprinzipien	67
8	Zentrenkonzept für die Gemeinde Rastede	71
8.1	Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	71
8.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede	76
8.1.2	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Oldenburger Straße	79
8.1.3	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden	82
8.1.4	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wahnbek	85
8.1.5	Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	88
8.2	Exkurs: Prüfung der Einstufung der (ehemaligen) Grundzentren als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gem. LROP 2017 Abschnitt 2.3. Ziffer 10	91
8.3	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Rasteder Liste“	99
8.4	Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	101

9	Sonstige Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Rastede	104
10	Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept	106
11	Zusammenfassung	110
I	Glossar	113

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen	8
Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel	9
Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz	12
Abbildung 4: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels	17
Abbildung 5: Lage im Raum	22
Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich	25
Abbildung 7: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	26
Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels	35
Abbildung 9: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Rastede	37
Abbildung 10: Entwicklung des Einzelhandels in Rastede seit 2015	39
Abbildung 11: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede	40
Abbildung 12: Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede	41
Abbildung 13: Räumlich-funktionale Struktur des Rasteder Einzelhandels	43
Abbildung 14: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede	45
Abbildung 15: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtgemeinde	51
Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Rastede – Kernort	53
Abbildung 17: Nahversorgungssituation in Rastede – Wahnbek	54
Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Rastede – Hahn-Lehmden	55
Abbildung 19: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde	58
Abbildung 20: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Rastede	60
Abbildung 21: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Rastede	65
Abbildung 22: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels	66
Abbildung 23: Strategische Orientierungsprinzipien	68
Abbildung 24: Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“	69
Abbildung 25: Hierarchisches Zentrenmodell für die Gemeinde Rastede	74
Abbildung 26: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede	75
Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede	77
Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Innenstadt Rastede	77

Abbildung 29: NVZ Oldenburger Straße	80
Abbildung 30: Abgrenzung NVZ Oldenburger Straße	80
Abbildung 31: Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden	83
Abbildung 32: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden	83
Abbildung 33: NVZ Wahnbek	86
Abbildung 34: Abgrenzung NVZ Wahnbek	86
Abbildung 35: FMS Raiffeisenstraße	89
Abbildung 36: Abgrenzung FMS Raiffeisenstraße	89
Abbildung 37: Derzeitige Kongruenzräume resp. prospektiv zu versorgende Bereiche für Hahn-Lehmden und Wahnbek	92
Abbildung 38: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	103

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	18
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Rastede im Vergleich	24
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten	26
Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich	27
Tabelle 5: Tourismusentwicklung im Vergleich	28
Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels	35
Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Rastede nach Standortbereichen	44
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Rastede	46
Tabelle 9: Verkaufsflächendichten im Vergleich	49
Tabelle 10: Citydichte der Innenstadt im Vergleich	51
Tabelle 11: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels	56
Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Rastede	57
Tabelle 13: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Rasteder Liste“)	100

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die **Gemeinde Rastede** (rd. 22.900 Einwohner) liegt unmittelbar nördlich der Stadt Oldenburg im Landkreis Ammerland. Durch die Lagegunst der Gemeinde fungiert diese als bevorzugter Wohnstandort. Es ist auch für die nächsten Jahre von einem stetigen Einwohnerwachstum auszugehen (+0,5 % p.a.).

Die Gemeinde besteht aus 27 Ortsteilen/Bauernschaften, die zum Teil ineinander übergehen und zum Teil räumlich abgesetzte Siedlungsteile bilden. Wenngleich die Ortsteile jeweils für sich genommen relativ überschaubar sind (bis zu 3.900 Einwohner), verfügen einzelne davon über eigene Nahversorgungsstrukturen (Hauptort, u.a. mit Rastede I und Südende II).

Der Schwerpunkt des Einzelhandels ist im Hauptzentrum (Innenstadt mit Erweiterungsflächen) verortet. Hinzu kommen zwei Nahversorgungszentren in Wahnbek bzw. in Hahn-Lehmden. Das leistungsfähige Standortnetz im Lebensmitteleinzelhandel wird aktuell durch zwei solitäre Nahversorgungsstandorte an der Oldenburger Straße ergänzt. Hinzu kommt eine funktionale Standortlage (Fachmarktstandort [FMS] Raiffeisenstraße). Größere Veränderungen im Einzelhandelsgefüge haben sich in den letzten Jahren v.a. durch die Neuordnung und Neuaufrichtung von Rewe und Aldi im Bereich der Raiffeisenstraße ergeben. Aktuell werden eine Vielzahl an Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert.

Nach Vorstellungen der Regionalplanung kommt dem **Mittelzentrum** Rastede als Einzelhandelsstandort eine qualifizierte Eigenversorgungsfunktion und die ergänzende Mitversorgung des mittelzentralen Kongruenzraumes (aperiodisch) zu. Den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek ist zudem jeweils eine **grundzentrale Versorgungsfunktion** zugewiesen.

Die Gemeinde Rastede kann ihre mittelzentrale Stellung bei einer **Einzelhandelszentralität von rd. 81 %** (2022) per Saldo ausüben. Es liegen in einzelnen Segmenten jedoch Angebotsdefizite vor, mit der Konsequenz von Nachfrageabflüssen. Als nächstgelegene Einkaufsalternative ist dabei v.a. das Oberzentrum Oldenburg sowie der Online-Handel zu nennen.

Es wird zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben durch die Genehmigungsbehörden speziell auf **Einzelhandelskonzepte** und die dort formulierten Entwicklungsvorstellungen zurückgegriffen. So fungieren derartige städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB als entscheidende Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Kontext der Bauleitplanung. In Rastede ist auch zukünftig eine qualifizierte

Bewertungsgrundlage für den großflächigen Einzelhandel und für den Schutz und die Weiterentwicklung der Zentren und leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen von Nöten.

Den planerischen Entwicklungsrahmen für die örtliche Einzelhandelsentwicklung stellt das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2006 dar, welches anlassbezogen in den Jahren 2013 und 2015 fortgeschrieben wurde. Aufgrund von möglichen Veränderungen im Einzelhandelsgefüge (Planvorhaben), den Veränderungen auf Seiten des LROP Niedersachsen 2017 und der Rechtsprechung sowie und dem allgemeinen Alter des Konzepts beabsichtigt die Gemeinde Rastede die **qualifizierte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts**, um aktuelle Erkenntnisse und neue Impulse für den Einzelhandelsstandort zu erlangen und auf rechtssicherer Grundlage aufgestellt zu sein. In diesem Rahmen sollten die aktuelle Einzelhandelssituation und deren Strukturen in allen 27 Bauernschaften/Ortsteilen der Gemeinde Rastede neu erfasst und bewertet werden. Ausgehend von der aktuellen Einzelhandelsstruktur waren die Zielrichtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu definieren, zentrale Versorgungsbereiche gemäß den aktuellen Bestimmungen abzugrenzen resp. sonstige prägende Einzelhandelsstandorte zu definieren und die ortstypische Sortimentsliste zu überprüfen. Zudem waren die Anforderungen des LROP Niedersachsen 2017 (z.B. Berücksichtigung des zugewiesenen Kongruenzraums) zu beachten.

1.2 Untersuchungsdesign

Die Untersuchung setzt sich mit der Gesamtsituation des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede auseinander. Diesbezüglich haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

Situationsdarstellung

- Darstellung der **Lage im Raum** und der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen;
- Stand und Entwicklung der **sozioökonomischen Eckdaten** als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede (Einwohnerbasis und -prognose, Altersstruktur, Erwerbstätigkeit, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Tourismusaufkommen, Pendlerbeziehungen);
- Ermittlung der **planerischen Ausgangssituation**: Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (v.a. LROP, RROP/Regionales Einzelhandelskonzept); zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde Rastede;
- Darstellung der wesentlichen Herausforderungen/Entwicklungstrends auf der **Angebots- und Nachfrageseite** mit Relevanz für Rastede; im Fokus lagen hierbei v.a. die veränderten Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels sowie die Auswirkungen

des Online-Handels auf den stationären Handel. Zudem wurde die Covid 19-Pandemie eingeordnet.

Analyse des Einzelhandelsstandorts

Ermittlung und Bewertung des Einzelhandels in Rastede

- Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation des Einzelhandels in Rastede als einzelbetriebliche Kompletterhebung (inkl. Kartierungen):
 - Ermittlung über einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen nach Adressen, Standortlagen, Branchenmix, Betriebstypen;
 - Einschätzung des Umsatzes und der Flächenproduktivität;
 - Erfassung wesentlicher konsumnaher, zentrenergänzender Nutzungen sowie von einzelhandelsrelevanten Leerständen (in zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Lagen).

Bewertung des Einzelhandels in Rastede

- Versorgungsstrukturelle Bewertung der Angebotsstruktur/Versorgungslage nach Standortbereichen; Aussage zu Betriebsgrößen, Quantität und Qualität des Angebots; Darstellung von quantitativen und qualitativen Versorgungslücken; Vergleich wichtiger einzelhandelsrelevanter Kennzahlen mit geeigneten Vergleichsdaten (v.a. Mittelzentren), wie zur Zentralität und Verkaufsflächendichte;
- Bewertung der Funktionswahrnehmung und der räumlichen Ausprägung der Innenstadt von Rastede und Einordnung in die Versorgungsstrukturen der gesamten Gemeinde;
- Einschätzung und Bewertung der einzelhandelsrelevanten Nachfragesituation: Modifizierte Abgrenzung des Marktgebiets des Einzelhandels (in Anlehnung an den Kongruenzraum und an die LROP-konformen Übernachtungsgäste); Ermittlung des Kaufkraftpotenzials in 2022 und 2030 nach Branchen im Gemeindegebiet von Rastede sowie nach Marktgebietszonen (zzgl. Streukunden);
- Bestimmung und Bewertung der Einzelhandelszentralität insgesamt und nach Branchen; Analyse und Bewertung der Nachfragebindung und -abflüsse (Kaufkraftbewegung) der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Zuflüsse aus dem Umland;
- Bewertung der Leistungsfähigkeit der wohnstandortnahen Nahversorgungsstruktur. Dabei Ermittlung von Verkaufsflächendichten, Betriebstypenstruktur/Anteil von Vollsortimentern zu Discounter und räumlichen Versorgungslücken unter Zugrundelegung von Fußweg-Isochronen (inkl. Kartierung); dabei wurde auch eine Aussage zur Größe und zum Umfang an räumlichen Versorgungslücken i.V.m. Handlungsempfehlungen zur Verbesserung gemacht;

- Durchführen einer **SWOT-Analyse** (kombinierte Stärken-/Schwächen-Analyse) zum Einzelhandelsstandort Rastede.

Konzeptphase

- Darstellung der Entwicklung der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der Flächenentwicklung; Ableitung eines quantitativen und qualitativen **Entwicklungspotenzials** für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede bis zum Prognosehorizont 2030; dabei wurden gleichermaßen Angebotslücken als auch Tragfähigkeitsaspekte berücksichtigt;
- Empfehlungen zur **Strukturentwicklung** (Branchenmix, Betriebstypenbesatz, Angebotslücken); dabei Empfehlungen für zukunftsfähige Angebotsergänzungen, aber auch für Branchenbeschränkungen; Empfehlungen zur Erhöhung der Kaufkraftbindung;
- Empfehlung für die Einzelhandelsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Rastede; Vorschlag für eine zukunftsfähige **Zentren- und Standortstruktur** von Rastede; dabei wurden Vorschläge für eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der Standorte unterbreitet;
- räumliche und textliche Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** (inkl. Kartierung) nach:
 - Anzahl, Lage, Abgrenzung und Versorgungsfunktion (gemäß relevanter Kriterien und aktueller Rechtsprechung);
 - räumliches Gesamtbild, städtebauliche Gestaltungsqualität, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung (ÖPNV, MIV, NMIV, Stellplätze);
 - Bewertung der Funktionsfähigkeit (Einzelhandel und konsumnahe Nutzungen), der Gefährdungspotenziale und der Entwicklungsperspektiven;
 - Herausarbeitung zentrenspezifischer Handlungsempfehlungen (Stabilisierungs- und Stärkungs-/Profilierungsmöglichkeiten für die Zentren);
- Darstellung eines **prägenden Ergänzungsstandorts** einschließlich textlicher und räumlicher Abgrenzung und standortspezifische Empfehlungen;
- Überprüfung und Modifikation der **ortsspezifischen Sortimentsliste** („Rasteder Sortimentsliste“) anhand der faktischen Prägung der zentralen Versorgungsbereiche und einer perspektivischen Betrachtung der Entwicklungsoptionen;

Gutachterliche Empfehlungen

- Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Rastede; Weiterentwicklung der **Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien** zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels [**Prüfkriterien**] i.S.v. sortiments- und lagenspezifischen Steuerungsempfehlungen für Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben;

- allgemeine Hinweise und Empfehlungen für die Bauleitplanung zur Steuerung des groß- und kleinflächigen Einzelhandels nach BauGB/BauNVO;
- **Einordnung von Planvorhaben** (v.a. Aktiv & Irma, Edeka, Lidl, Rewe) hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept i.d.F. 2022/23 und hinsichtlich der jeweiligen Eignung des gewählten Standorts aus kommunaler und raumordnerischer Sicht.

1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamt sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Bestandserhebung** aller Einzelhandelsbetriebe in Rastede u.a. nach Standorten, Branchen/Branchenmix und Betriebstypen sowie der wesentlichen konsumnahen Angebote in den Zentren (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen) sowie einzelhandelsrelevante Leerstände.
- **gründliche Begehungen der Innenstadt von Rastede** sowie der sonstigen wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel), da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zulasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zugrunde gelegt.

Hinweis: Der vorliegende Bericht wurde im Frühjahr 2025 redaktionell überarbeitet. Dabei wurden zwei Aspekte ergänzt:

- Neubewertung eines Planvorhabens im Kontext einer potenziellen Wohnbauentwicklung im Bereich Hirschtor.
- Die angestrebte Neuordnung des Zentrale-Orte-Systems sowie die daraus resultierenden Konsequenzen – insbesondere die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit, stattdessen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auf Ebene des RROP auszuweisen – wurden in das städtebauliche Entwicklungskonzept integriert.

Alle weiteren Inhalte des Gutachtens (Erstellungsjahr: 2022) bleiben unverändert bestehen.

2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

Im Folgenden werden die wesentlichen Trends der Einzelhandelsentwicklung als grundlegende Rahmenbedingungen für die Verträglichkeitsuntersuchung erörtert. Die Covid-19-Pandemie muss als eine deutliche Zäsur in der Entwicklung des Einzelhandels eingeordnet werden. Daher werden nicht nur die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel dargestellt, sondern es wird im Speziellen auch darauf eingegangen, welchen Einfluss die Covid-19-Pandemie aktuell sowie perspektivisch im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Online-Handels und den stationären Einzelhandel haben wird.

2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor neue Herausforderungen und setzt diesem einen starken Anpassungsdruck aus. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten erstmals ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Und während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, wird in einigen Jahren fast die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar sind. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Grundsätzlich leiden die meisten Regionen in den Neuen Ländern stärker unter Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung als die Alten Bundesländer, in welchen teilweise starke Einwanderungsüberschüsse zu verzeichnen sind.
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singlesierung“) und
- Absinken/ Stagnation des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch

mit in Betracht, so folgt daraus ein **starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel.**

2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen **Präferenzverschiebungen** einher. U.a. sind im Bereich des Food- und Nearfood-Segments in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein und Nachfrage nach mehr „Convenience“, der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ gestiegen. Veränderte Haushaltsgrößen („Singlesierung“) fragen andere Produktgrößen nach. Im Bereich Nonfood spielt u.a. der Trend zur Individualisierung – jedoch bei Produkten ohne Mehrwert nach wie vor auch der Preis – eine Rolle. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, **neue Konzepte** zu entwickeln, um konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken. So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten, was sich anhand der Insolvenz des KarstadtKaufhof-Konzerns in jüngerer Vergangenheit gut ablesen lässt. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen, das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den weiteren Abschwung zu verhindern.

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich in den letzten Jahren für den Betriebstyp des SB-Warenhauses und damit für ein Großflächenformat mit Kernkompetenz im Food-Segment. Die Veräußerung von real war Anfang 2020 gleichbedeutend mit dem weitgehenden Marktaustritt der bis dahin bereits „kränkelnden“ Vertriebslinie. Eine Vielzahl der Standorte ging an den Wettbewerb über und wurden redimensioniert.

Im Gegensatz dazu werden kleinflächigere Betriebstypen werden entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der **B2C E-Commerce**¹ sind weiterhin aufstrebend und verfügen über hohes Wachstumspotenzial.

¹ B2C steht für Business-to-Consumer und somit für den Teil des Online-Handels, der zwischen einem Unternehmen und einem Konsumenten stattfindet. Im Gegensatz dazu definiert der B2B E-Commerce den elektronischen Handel zwischen zwei Unternehmen bzw. der C2C E-Commerce zwischen zwei Privatpersonen.

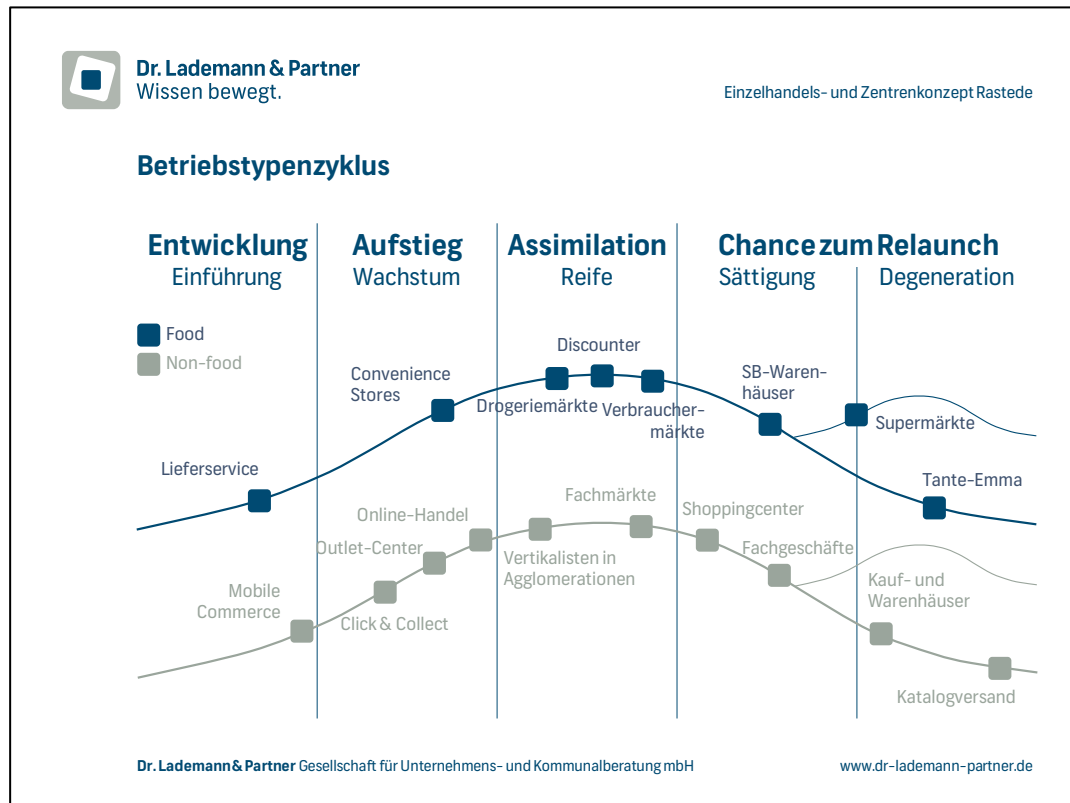


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das **Gewicht hin zu discount- und fachmarktorientierten Konzepten**. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen, wenngleich sich der Trend nicht gleichermaßen fortgesetzt hat und zuletzt gerade im Lebensmittelsegment auch wieder hochwertigere Angebotsformate (Super- und Verbrauchermärkte) auf dem „Vormarsch“ sind.

Zu den Gewinnern der nächsten Jahre werden jüngere Vertriebswege wie der Online-Handel oder stark fachmarktgeprägte Angebotsformen wie fachmarktorientierte Shopping-Center gehören. In klassischen Shopping-Centern zeigt sich in den letzten Jahren ein Frequenzzrückgang, welchem u.a. mit der Ausweitung des Food-Courts und der Integration von handelsergänzenden und digitalen Angeboten mit dem Ziel der Steigerung der Besuchsanlässe und der Erhöhung der Verweildauer entgegengewirkt wird („Third-Place“). Weiterhin an Marktanteilen verlieren werden voraussichtlich die Warenhäuser sowie traditionelle Fachgeschäfte. Diese Entwicklung unterstreicht den Fortlauf der Betriebstypendynamik in Deutschland, die sich in einem Verdrängungsprozess älterer Betriebstypen durch neuere Betriebstypen darstellt.

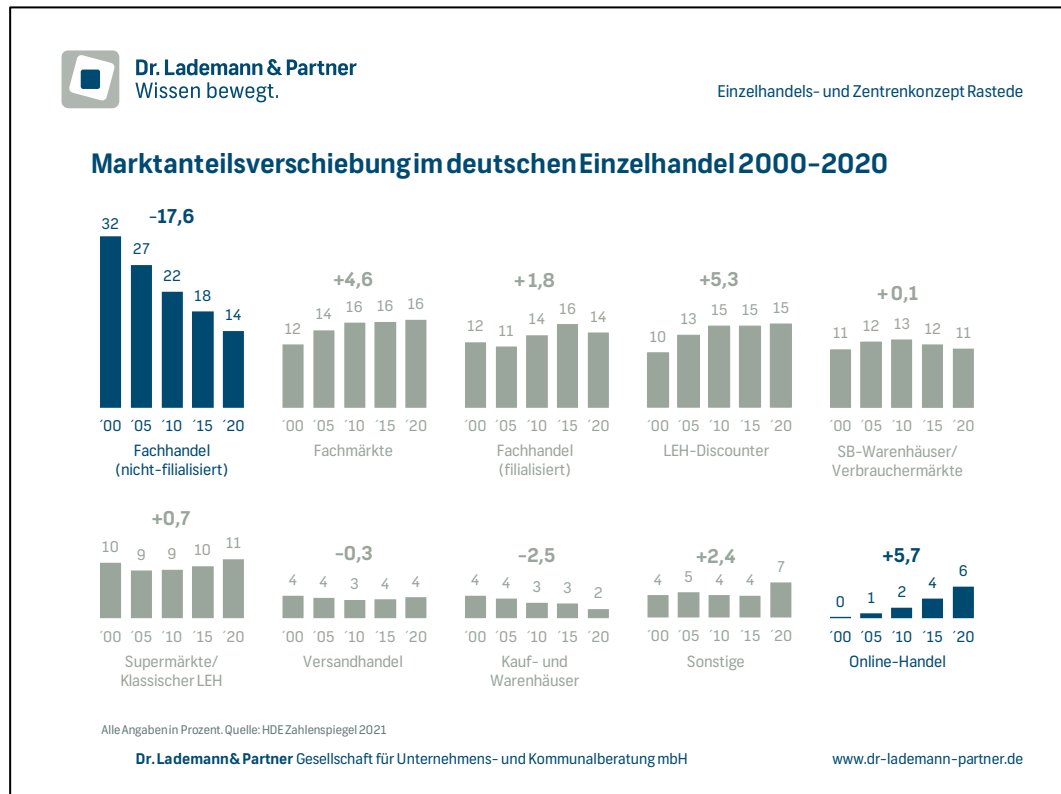


Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

2.3 Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung

Die **Verkaufsflächenentwicklung** in Deutschland stagniert seit 2010 bei etwa 122–125 Mio. qm VKF. Sind bis 2010 noch erhebliche Wachstumssprünge zu erkennen, so ist die Verkaufsfläche in Deutschland in den letzten zehn Jahren nur noch geringfügig angestiegen. Wachstumsfaktoren in den letzten Jahren waren vor allem die Expansionsbestrebungen im Lebensmitteleinzelhandel und im Drogeriemarktsegment sowie die Tendenzen zur Verkaufsflächenerweiterung dieser Läden. Im Gegensatz dazu wirkten sich Warenhausschließungen, die Redimensionierung bei Elektrofachmärkten und großen SB-Warenhäuser sowie der voranschreitende Verkaufsflächenschwund von kleinen Ladengeschäften vor allem in Kleinstädten, die absatzwirtschaftlich über ein zu geringes Bevölkerungspotenzial verfügen oder dem anhaltenden Konkurrenzdruck durch größere Handelsstandorte sowie dem Online-Handel nicht mehr gewachsen sind, negativ auf das Flächenwachstum aus. Hinzu kommen Firmeninsolvenzen (z.B. Max Bahr/Praktiker, Schlecker), die schlagartig zu umfangreichen Flächenaufgaben führten.

Stark rückläufig ist die **Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel**, die innerhalb der letzten 10 Jahre von rd. 376.000 auf rd. 320.000 zurückgegangen ist, was einem Rückgang von fast 15 % bzw. über 55.000 Unternehmen entspricht. Da im selben Zeitraum

die Verkaufsfläche weitgehend stabil geblieben ist, deutet dies auf eine **Substitution von kleinen Händlern durch mittlere und größere Filialisten und Fachmärkte hin.**

Während die Zahl der kleinen, inhabergeführten Fachgeschäfte (v.a. auch aufgrund der Nachfolgeproblematik) stetig abnimmt, steigt die Zahl großer Fachhandelsunternehmen leicht an, kann den Rückgang der kleinen Unternehmen aber nicht kompensieren. Ein Abbau an Unternehmen hat vor allem im Fashion-Handel sowie im Segment Glas/Porzellan/Keramik stattgefunden. Erhöht hat sich die Zahl der Unternehmen nur in wenigen Branchen wie z.B. im Fahrrad- und Sportfachhandel oder bei Haus- und Heimtextilien.

Anders verhält es sich jedoch hinsichtlich der **Umsätze im Einzelhandel**, welche (z.T. auch inflationsbedingt) in den vergangenen Jahren nahezu kontinuierlich angestiegen sind. Nach den Jahren der Finanzkrise konnten die Umsätze seit 2010 um nahezu 160 Mrd. € zulegen. Nach Angaben des HDE (Handelsverband Deutschland) erwirtschaftete der gesamte Einzelhandel in Deutschland (inklusive Distanzhandel) im Jahr 2021 einen Netto-Umsatz von rd. 589 Mrd. Euro. Für das Jahr 2022 prognostiziert der Handelsverband Deutschland sogar einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 607 Mrd. €. Der nicht unerheblichen Anstieg gegenüber dem Jahr 2021 resultiert aus den explodierenden und anhaltend hohen Energiekosten und den hohen Inflationsraten.

Wachstumstreiber im Einzelhandel ist zwar in erster Linie der Online-Handel, aber auch im stationären Handel sind die Umsätze (bis zum Jahr 2020) kontinuierlich angestiegen. Bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung haben die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel (wenn auch nicht in allen Branchen und nicht an allen Standorten) im Schnitt leicht zugelegt.

Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland und dem stark wachsenden Online-Handel **befindet sich der stationäre Einzelhandel zunehmend in einer Phase der Marktsättigung und Konsolidierung.** Angesichts der Entwicklungstendenzen im Online-Handel, worauf im Folgenden auch noch einmal gesondert eingegangen wird, muss davon ausgegangen werden, **dass die Verkaufsflächenausstattung in Deutschland perspektivisch rückläufig sein wird.** Denn wenn der Anteil der in den Online-Handel abfließenden Kaufkraft stetig zunimmt, geraten die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck, sodass Flächenaustritte unausweichlich sind.

Gleichwohl wird sich die Verkaufsflächenentwicklung regional und sektoral sehr unterschiedlich vollziehen. Der Handel wird sich zunehmend aus der Fläche zurückziehen und stattdessen **auf zentrale Standorte mit günstigen Rahmenbedingungen** wie einer stabilen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, einer verkehrsgünstigen Lage und einem weiträumigen Einzugsgebiet konzentrieren.

Starke und über Jahre etablierte Handelsstandorte, wie die Top 7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Stuttgart), sich dynamisch

entwickelnde Großstädte (z.B. Oldenburg) sowie kaufkraftstarke Mittelstädte mit über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebieten und/oder erhöhter Tourismusrelevanz werden weit weniger von Flächenaustritten betroffen sein als Kleinstädte und schrumpfende Mittelstädte sowie unattraktive Nebenzentren in größeren Städten. Insbesondere in vielen Regionen der Neuen Bundesländer, aber auch in einigen strukturschwachen Gebieten der Alten Bundesländer zeigen sich stagnierende bis zum Teil deutlich rückläufige Einwohnerzahlen, die vielerorts bereits dazu geführt haben, dass sich zwischen Verkaufsflächenbestand und Umsatzpotenzial eine immer größere Diskrepanz aufgetan hat. Die Konsequenz sind sinkende Flächenproduktivitäten und Marktaustritte. **Somit wird es in Zukunft zu einer stärkeren Polarisierung der Verkaufsflächenentwicklung kommen.**

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist im Gegensatz zum Nonfood-Einzelhandel eher von einem weiteren Ausbau der Verkaufsflächenausstattung auszugehen, da sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gegenüber dem Online-Handel deutlich resilienter zeigt.

Rückläufig haben sich bereits in den letzten Jahren die Einkaufsfrequenzen entwickelt. Sowohl die Anzahl der Shoppingtrips als auch die Anzahl der Konsumenten, die stationär einkaufen gehen zurück, wovon insbesondere der innerstädtische Einzelhandel betroffen ist.

2.4 Der Online-Handel erobert die Märkte

Wie bereits dargestellt, ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den letzten zehn Jahren stetig angestiegen. Hierzu hat auch der stationäre Einzelhandel beigetragen, welcher nach einer kurzen Schwächephase während der Finanzkrise zwischen 2008 und 2010 ein kontinuierliches Umsatzwachstum verzeichnen konnte.

Allerdings weist der interaktive Handel ein deutlich stärkeres Wachstum auf. Während der stationäre Einzelhandelsumsatz im Zeitraum von 2010 bis 2019 um rd. 16 % gewachsen ist, konnte der Online-Handel im selben Zeitraum um 195 % zulegen und hat sich damit fast verdreifacht. Nichtsdestotrotz weist der stationäre Handel in absoluten Zahlen weiterhin ein hohes Gewicht auf und konnte zwischen 2010 und 2019 immerhin um rd. 78 Mrd. € wachsen. Der Online-Handel hat dagegen lediglich um rd. 39 Mrd. € zugelegt, allerdings mit einer höheren Wachstumsdynamik. Hinzu kommt, dass der stationäre Handel fast nur noch im Food-Segment sowie in einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Fahrräder, Heimtierbedarf, Uhren/Schmuck) wächst, während in vielen Branchen des stationären Nonfood-Handels stagnierende oder schrumpfende Umsatzzahlen (v.a. bei Elektro/Technik, Bekleidung, Wohnaccessoires, Bücher, Spielwaren) zu erkennen sind.

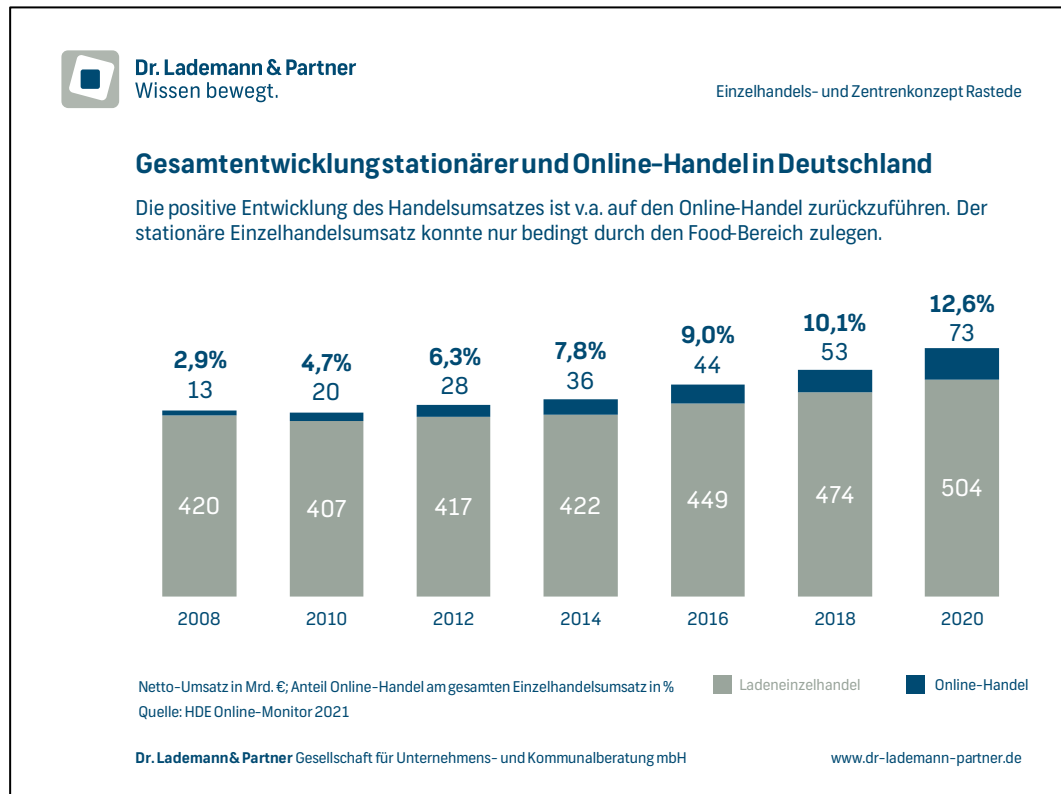


Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz

Der Vormarsch des Online-Handels führt dazu, dass der Anteil und somit die Bedeutung des Online-Handels am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) stetig zunimmt. Während der Online-Handel im Jahr 2008 lediglich rd. 2,9 % Marktanteil am gesamten Einzelhandelsumsatz verzeichnen konnte, waren es im ersten Corona-Jahr 2020 bereits 12,6 %. In einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik oder Bücher) erreicht der Online-Handel jedoch bereits Marktanteile von zum Teil weit über 20 und zum Teil sogar über 30 %.²

Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen gerade zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat, da innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Bücher oder Elektronik besonders stark vom Online-Handel betroffen sind. Dabei verliefen die Wachstumsraten in den einzelnen Sortimenten in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich. Der stationäre Handel gerät durch den Online-Handel unter Druck,

- wo Branchen durch Innovationen auf den Kopf gestellt werden (z.B. Buchhandel);
- wo man als Händler durch den Fokus auf austauschbare Herstellermarken unmittelbar in einen Preisvergleich hineinkommt (z.B. Elektrofachmärkte);

² Bei der Ermittlung der Entwicklungspotenziale für die Gemeinde Rastede wird berücksichtigt, dass ein Teil des vorhandenen Nachfragepotenzials dem stationären Einzelhandel nicht zur Verfügung steht und stattdessen vom Online-Handel gebunden wird.

- wo der Kunde keinen echten Zusatznutzen für einen tendenziell höheren Preis bekommt (geringe Aufenthaltsqualität, geringe Beratungsqualität);
- wo der Kunde anonym bleibt und Kundenbindung auch nicht angestrebt wird;
- wo man als Händler stationär aufgrund rechtlicher Restriktionen oder faktischem Platzmangel nicht wachsen kann;
- wo die (Innen-)Stadt kein attraktives und ausreichend großes Angebot im stationären Einzelhandel aufweist und dieses nicht ausreichend vermarktet wird (z.B. Auffindbarkeit und Informationen im Internet);
- wo es dem stationären Handel nicht gelingt, Einkaufserlebnisse für seine Kunden zu erzeugen.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung darstellt, sondern aufgrund der starken Bedeutung im Bereich der Innenstadtleitsortimente zu Umsatzverlusten und folglich verstärktem Strukturwandel in den Zentren geführt hat. Hierbei zeigt sich, dass „Verlierer“ der Entwicklung kleinere Mittelstädte sowie die Stadtteilzentren von Großstädten sind. Umgekehrt ist für die Metropolen und Großstädte in Deutschland **sowie für Mittelstädte mit beachtlichem Einzugsgebiet und Tourismusbedeutung ein weiteres Wachstum zu erwarten.**

Wie bereits angedeutet, schlägt sich das Wachstum des Online-Handels branchenspezifisch in unterschiedlichem Maße nieder. Während das Nonfood-Segment besonders stark vom interaktiven Handel betroffen ist, werden die Umsätze im periodischen Bedarfsbereich auch weiterhin ganz überwiegend im stationären Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel generiert. Die Sortimente des täglichen Bedarfs werden vom Online-Handel derzeit nur geringfügig tangiert, was u.a. in der komplexen Logistik (z.B. gekühlte Lebensmittel) begründet liegt.

Bei der Prognose von Umsatzanteilen der Kanäle „stationär“ bzw. „interaktiv“ muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen nicht mehr möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen die Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch **Multichannel-Strategien** (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Mehr als die Hälfte aller stationären Nonfood-Käufe wird mittlerweile online vorbereitet, während die kaufvorbereitende stationäre Informationssuche beim Online-Kauf („Beratungsklau“) immer mehr an Bedeutung verliert.

Faktisch muss auch auf die Innovationskraft des stationären Handels hingewiesen werden, der sowohl in den zurückliegenden Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit für stationäre Händler, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze wie eBay und

Amazon abzusetzen. So trägt die Verknüpfung der Vertriebskanäle³ zur Stabilisierung des stationären Handels bei. **Der stationäre Handel wird also auch künftig noch eine bedeutende Rolle einnehmen.**

Insgesamt betrachtet wird der stationäre Handel durch die weiterhin starken Wachstumstendenzen des Online-Handels aber weiter unter Druck gesetzt werden und durch Verkaufsflächenrückgänge gekennzeichnet sein. **Trotz erhöhter Onlineaffinität zeigen sich die Großstädte etwas resilienter in Bezug auf den Online-Handel als die Klein- und Mittelstädte.** So ist derzeit nicht zu beobachten, dass die ländliche Bevölkerung massenweise ins Netz abwandert, wenn die Angebotsvielfalt vor Ort zurückgeht. Vielmehr hat Shopping als Freizeitattraktion immer noch eine sehr hohe Bedeutung⁴ und treibt die Verbraucher in Richtung der großen Einkaufsdestinationen in den Großstädten. Dieser Effekt fällt umso höher aus, je stärker sich das Angebot für die Verbraucher vor Ort verknappt und je attraktiver die konkurrierende Einkaufsdestination im Hinblick auf Angebotsvielfalt, Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität ist. Eher resilient gegen die Zunahme des Online-Handels sind zudem Tourismusorte, da Shoppen als Freizeitbeschäftigung einen hohen Stellenwert genießt und viele Konsumenten ihre Shoppingaktivitäten in den Urlaub verlagern.

2.5 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit **ganz unterschiedlichen Betriebsformen** entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter⁵ (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche, tlw. mehr)

³ D.h., dass bisher rein stationär aktive Einzelhändler (z.B. mit einem Laden in der Innenstadt) neue Vertriebswege erschließen und z.B. durch die Einrichtung eines eigenen Online-Shops den Online-Handel stärker in den Verkaufsprozess einbinden. Hiermit können potenzielle Kunden über verschiedene Kommunikations- und Vertriebskanäle erreicht und zum Kauf angeregt werden. Mit einer Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten können sich Einzelhändler breiter aufstellen und die Vorteile des stationären Handels mit den Vorteilen des interaktiven Handels verknüpfen.

⁴ Fast 90 % der Konsumenten geben Shopping als (mindestens selten ausgeübte) Freizeitaktivität an.

⁵ Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel;
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie medizinischen und pharmazeutischen Angeboten
- Tiernahrung als gängiges Randsortiment von Lebensmittel- und Drogeriemärkten.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestopoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei rd. 1.500 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch den Angebotsausbau an peripheren Standorten und der damit verbundenen Verschiebung der Nachfrageströme zu Lasten bestehender, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsbereiche ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge bei wohngebietsintegrierten Nahversorgungsbetrieben. Dies betrifft vor allem Gemeinden, die beispielsweise aufgrund der Nähe zu einem attraktiven Oberzentrum, über stark negative Pendlersalden verfügen. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse forciert,

die teils zu einer Präferenzverschiebung⁶ der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen **Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter**, bestenfalls noch ergänzt um Spezialisten wie Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Eine wesentliche städtebauliche Herausforderung für die Nahversorgung stellt das **Vordringen der Lebensmitteldiscounter** mit verhältnismäßig reduzierter Sortimentsvielfalt auf größeren Flächen dar. Selbst diese Flächen werden immer weniger in oder an zentralen Standortbereichen entwickelt, sondern an verkehrlich gut erschlossenen Lagen oder in Gewerbegebieten mit der Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder von verkehrlichen Gemengelagen. Dabei ist die Verkaufsflächenexpansion der Discounter deutlich dynamischer verlaufen als die Entwicklung der Umsätze, was zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) der Discounter geführt hat.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrige Regale) angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer **Ausdifferenzierung des Angebots** hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich

⁶ Durch die soziodemografischen Veränderungen verschieben sich die Ansprüche der Verbraucher an die Nahversorgung.

umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.⁷ All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Darüber hinaus ist an einer Reihe von Standorten eine grundlegende Konzeptumstellung von einstigen SB-Warenhäusern zu erkennen (z.B. Umstellung Real SB-Warenhaus in Markthallen-Konzept, s.u.). Durch die verbesserte Inszenierung der Großfläche, die deutliche Reduzierung von innenstadttypischen Sortimenten sowie durch die Verbindung von Frische, Produktion und Gastronomie können moderne Konzepte gerade auch solche Kunden ansprechen, die Wert auf Qualität, Genuss und Gesundheit legen. Diese „Flaggschiffe“ haben aufgrund ihrer Spezialisierung jedoch die klassische Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere verlassen.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:



Abbildung 4: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels

⁷ Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten. Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.

Die **Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels** zeigen dabei in der Regel folgendes Bild:

Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Supermarkt/Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt /SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny	E-Center, Rewe-Center, Kaufland, real, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. aperiod. Randsortimente)	1.000 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.300 qm
Foodanteil	80 bis 85 %	75 bis 80 %	60 bis 70 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 6.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarkenanteil	autoorientiert; preisaggressiv; hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	autoorientiert; Vollsortiment; großzügige Warenpräsentation; hohe Frischekompetenz

Quelle: u.a. Expansionsbroschüren der Edeka, Rewe Group, Aldi Nord, Aldi Süd, Lidl, Netto Marken-Discount, Kaufland

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

2.6 Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie

Durch die Covid-19-Pandemie und deren ökonomische und soziale Folgeeffekte hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland und damit auch die Situation für den Einzelhandel im Jahr 2020 dramatisch verändert. Dieser Trend hält auch im Jahr 2021 weiter an. Die angeordneten Geschäftsschließungen im Zuge des „Lockdowns“ im Frühjahr 2020 und im Winter/Frühjahr 2020/21 haben den stationären Nonfood-Einzelhandel unmittelbar betroffen. Die von den angeordneten Geschäftsschließungen betroffenen Händler müssen während der Schließzeit nahezu einen kompletten Umsatzausfall verkraften, der durch eilig eingerichtete Lieferservices oder interaktive Vertriebskanäle nicht annähernd ausgeglichen werden kann.

Nach dem ersten „Lockdown“ und der Wiedereröffnung der Läden im Sommer 2020 erholte sich der Umsatz nur langsam, was auch in den geringen Passantenfrequenzen in den ersten Wochen nach der Wiedereröffnung abzulesen war, die deutlich unter dem Vorjahresniveau lagen. Ursächlich hierfür ist die massiv eingebrochene Konsumlaune der Verbraucher, die zum einen durch Arbeitsplatz- und Einkommensverluste und zum anderen durch die Einschränkungen des Einkaufskomforts in Folge von Maskenpflicht, Abstandsregelungen und Zugangsbeschränkungen negativ beeinflusst wird. Hinzu kommt, dass insbesondere die Risikogruppen aus Angst vor einer Infektion den

stationären Einkauf meiden. Dies spiegelt sich auch im massiven Einbruch des HDE-Konsumbarometers wider.

Hat sich die Situation für den stationären Einzelhandel aufgrund des in Deutschland zunächst vergleichsweise günstigen Pandemieverlaufs und den daraus resultierenden Lockerungen über die Sommermonate 2020 etwas entspannt, stellt der erneute „Lockdown“ im Winter/Frühjahr 2020/21 wieder eine erhebliche Verschärfung der Situation dar, zumal auch das für den Einzelhandel so wichtige Weihnachtsgeschäft betroffen war. Der im November 2020 angeordnete "Teil-Lockdown" hatte zunächst keine direkten Auswirkungen auf den Einzelhandel. Aufgrund der Schließung von Gastronomie-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie der Absage fast aller Veranstaltungen und auch infolge von Einschränkungen im Tourismus war insbesondere der innerstädtische Einzelhandel aber erneut von deutlichen Frequenzrückgängen betroffen, bevor der Einzelhandel dann ab Mitte Dezember 2020 ebenfalls wieder schließen musste.

Das Auslaufen zahlreicher Beschränkungen im Frühjahr 2022 führte schrittweise zu einem Wiederaufflammen des öffentlichen Lebens. Unabhängig davon ist für die folgenden Monate nicht mit massiven Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zu rechnen, die sich auf die Kundenfrequenz im stationären Einzelhandel negativ auswirken könnten.

Bereits der "Lockdown Light" im November 2020, als die Läden noch nicht geschlossen waren, verzeichnete massive Rückgänge bei Frequenzen und Verkaufszahlen im innerstädtischen Einzelhandel und in den besonders betroffenen Branchen Mode/Schuhe, Uhren/Schmuck, Elektronik und Spielzeug. Dies zeigt, dass vor allem die stationären Einzelhändler, die innenstadtypische Sortimente anbieten, am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen sind. Laut einer Umfrage des HDE hat der Innenstadt-einzelhandel von der ersten November-Woche 2020 bis zur ersten Februar-Woche 2021 je nach Woche zwischen 17 und 80 % weniger Umsätze erlöst als im Vorjahr.

So überrascht es auch nicht, dass das Institut für Handelsforschung in Köln (IFH) das Online-Volumen im deutschen Einzelhandel für das Gesamtjahr 2020 auf 80 bis 88 Milliarden Euro einschätzt. Damit hätte sich der Online-Handel im Vergleich zum Vorjahr mindestens verdoppelt. Da laut einer Konsumentenbefragung des bevh mehr als die Hälfte der Befragten angab, unter dem Einfluss von Corona künftig mehr online einkaufen zu wollen, kann die **Corona-Pandemie als Beschleuniger des Online-Wachstums** angesehen werden. Viele Verbraucher, die während des „Lockdowns“ zwangsläufig und erstmals online einkauften, orientieren sich auch dauerhaft auf den Online-Handel um. Wie sich die Situation nach Wegfall von Maskenpflicht, Abstandsregelungen etc. darstellen wird, kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden.

Kurz- bis mittelfristig muss für den stationären Nonfood-Einzelhandel aber auch weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen werden, die sich bereits in

zahlreichen Unternehmensinsolvenzen bemerkbar gemacht hat und langanhaltende Umsatzrückgänge mit sich bringen wird. Auch für die nächsten Monate muss damit gerechnet werden, dass weitere Anbieter aus dem Markt ausscheiden werden. Dies werden aber vor allem solche Unternehmen sein, die schon vor der Coronakrise erhebliche strukturelle Probleme hatten und für deren Niedergang die Pandemie lediglich als Katalysator für eine Marktbereinigung wirkte.

Wie viele Geschäfte tatsächlich in Folge der Corona-Krise schließen werden, kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden. Die von vielen Beobachtern (u.a. vom Handelsverband) vorhergesagte dramatische und coronabedingte Insolvenzwelle ist bisher jedenfalls ausgeblieben, was vor allem an den staatlichen Unterstützungseleistungen liegen dürfte.

Für die nächsten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass die **Covid-19- Pandemie die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel nicht mehr in allzu starkem Ausmaß beeinflussen wird.** Eine neue Herausforderung für den Einzelhandel in Deutschland ergibt sich allerdings derzeit durch die **ökonomischen Folgen des Ukraine-Kriegs.** Wie bereits beschrieben, haben die anhaltend hohen Energiekosten zu gesellschaftlichen Verunsicherungen und Kaufzurückhaltungen geführt. Zwar sind die Umsätze insgesamt weiter angestiegen bzw. sektoral nicht wesentlich zurückgegangen, jedoch ist dies fast ausschließlich auf die erheblichen Preissteigerungen zurückzuführen. Die höheren Umsätze haben jedenfalls nicht zwangsläufig zu Gewinnsteigerungen bei den Unternehmen geführt. Es ist derzeit nicht abzusehen, wie sich der Energiesektor in naher Zukunft entwickeln wird und wie tiefgreifend die hierdurch ausgelösten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft tatsächlich sein werden.

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland ist in den letzten Jahren von einer rückläufigen Anzahl von Betrieben bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung geprägt gewesen. Signifikante Verkaufsflächenzuwächse sind dabei zuletzt nur noch im Bereich des Handels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu beobachten gewesen.

Auch die Einzelhandelsumsätze haben sich zwar kontinuierlich positiv entwickelt. Allerdings zeigte der Online-Handel dabei eine deutlich dynamischere Entwicklung als der stationäre Einzelhandel und erreichte in einigen Nonfood-Segmenten bereits vor der Covid-19-Pandemie Marktanteile von mehr als 20 und 30 %. Im stationären Einzelhandel konnten dagegen v.a. der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs Umsatzzuwächse verzeichnen.

Ausgelöst durch die Covid-19-Pandemie zeigen sich im stationären Nonfood-Handel nie dagewesene Umsatzeinbrüche. Die Corona-Pandemie wirkt dabei als „Wachstumsbeschleuniger“ für den Online-Handel, wenngleich aber auch unabhängig von der Pandemie langfristig davon ausgegangen werden muss, dass der stationäre Nonfood-Einzelhandel an Bedeutung verlieren wird, während der stationäre Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern nach wie vor eine sehr gute Perspektive besitzt.

3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Rastede befindet sich im Landkreis Ammerland im Nordwesten von Niedersachsen. Die Innenstadt von Rastede liegt rd. 12 km nördlich von der Oldenburger Innenstadt sowie rd. 25 km von der Nordsee entfernt.

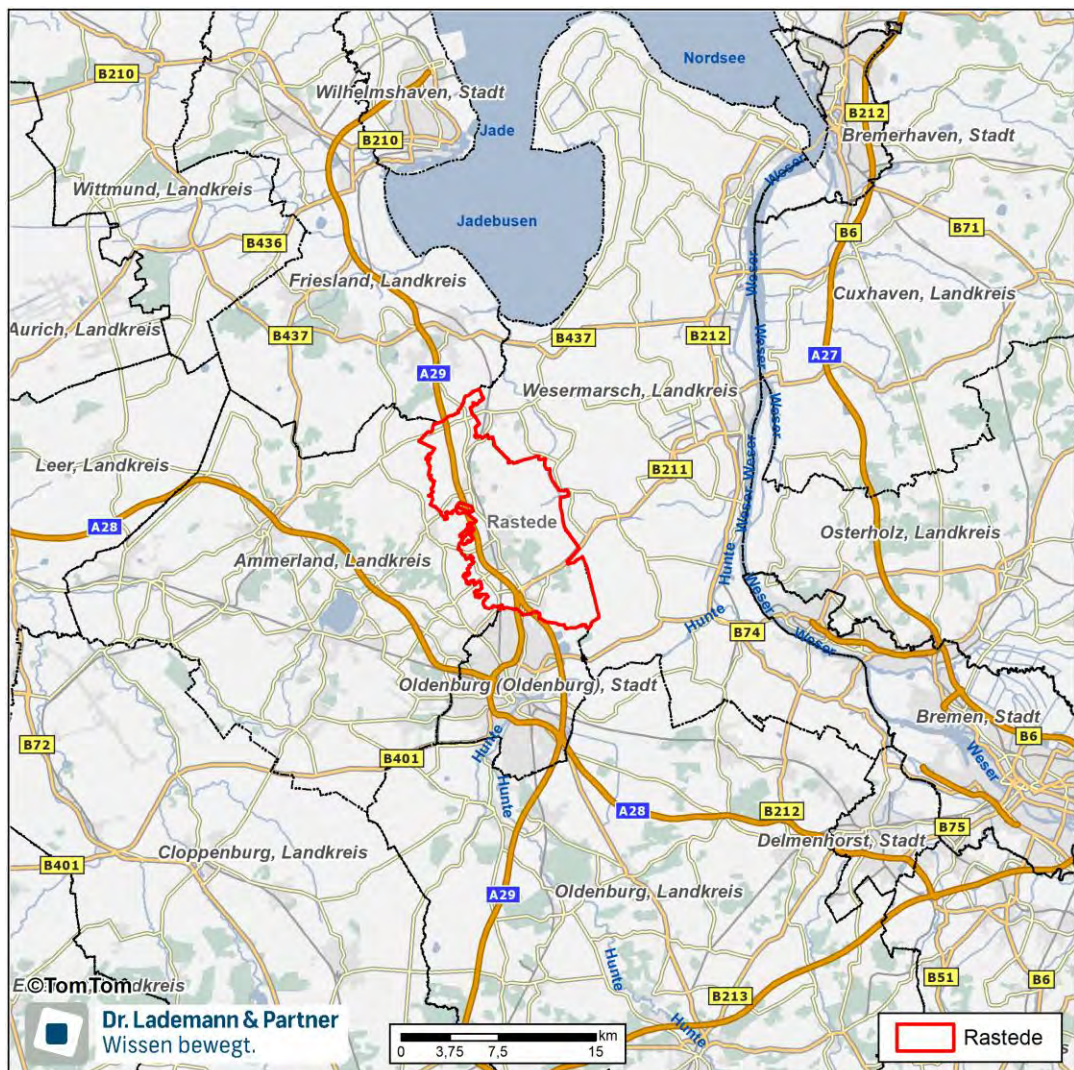


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Rastede kann als sehr gut bewertet werden. Mit der BAB 29 besteht innerhalb der Gemeinde eine Autobahnverbindung, welche zwischen Wilhelmshaven und Oldenburg verläuft und südlich von Cloppenburg auf die BAB 1 führt. Darüber hinaus beginnen am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord die BAB 293 (Stadtautobahn von Oldenburg) sowie die B 211 nach Brake. Perspektivisch wird die geplante Küstenautobahn BAB 20 die sehr gute Anbindung voraussichtlich weiter verbessern. Innerhalb der Gemeinde stellt die Oldenburger Straße die wichtigste innerörtliche Verkehrsstrasse dar (Nord-Süd-Verlauf). Die Leichtigkeit des innerörtlichen Verkehrsflusses soll durch den Umbau einer Kreuzung an der Oldenburger Straße in der Innenstadt und durch eine Northwest-Umgehung zwischen A 29 und Innenstadt optimiert werden. Die Gemeinde ist somit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

An das **schienengebundene Verkehrsnetz** ist Rastede über einen Bahnhof an den Regionalverkehr der Nord-West-Bahn angebunden. Hier verkehren die Regionalbahnen RE 18 und RE 19 zwischen Wilhelmshaven und Bremen bzw. Wilhelmshaven und Osnabrück im 30-Minuten-Takt. Der öffentliche Nahverkehr Rastede wird vom Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen bedient und verfügt über ein gutes innerörtliches Busnetz.

Einst diente Rastede Grafen und Herzögen als Sommersitz und profitiert bis heute von außergewöhnlichen Alleinstellungsmerkmalen als Residenzort. Rastede ist demnach als qualitativ hochwertiges Naherholungszentrum bekannt, bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot und hat daher eine gewisse **touristische Relevanz**. Als staatlich anerkannter Ausflugsort genießen einzelne Betriebe dabei über Sonderöffnungszeiten.

Nach den landesplanerischen Festsetzungen ist der Gemeinde Rastede die Funktion eines **Mittelzentrums** mit der Aufgabe, die Versorgung der nachgeordneten Grundzentren abzudecken, zugewiesen. Darüber hinaus sind nach dem RROP LK Ammerland 2016 derzeit in den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbeek zugleich **zwei Grundzentren** ausgewiesen. Mit der anstehenden Neuaufstellung des RROP des LK Ammerland sollen diese allerdings entfallen.

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind das Oberzentrum Oldenburg in rund 12 km Entfernung sowie die Mittelzentren Bad Zwischenahn (ca. 15 km entfernt), Westerstede (ca. 19 km entfernt) und Varel (ca. 17 km entfernt). Hinzu kommt eine Reihe an Grundzentren. Mit der anstehenden Neuaufstellung des RROP des LK Ammerland wird es auch hier zu einer Neuordnung kommen (u.a. Streichung des jeweils zweiten Grundzentrums in den Gemeinden Apen, Wiefelstede und Edeweicht).

3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Rastede verlief zwischen 2017 und 2022 mit +0,6 % p.a. positiv. Im regionalen Vergleich konnte Rastede damit deutlich dynamischer wachsen als die umliegenden Kommunen mit Ausnahme von Oldenburg, das ebenfalls Wachstumsraten von +0,6 % p.a. aufwies, ebenso wie der Landkreis Ammerland. Die Region entwickelte sich damit dynamischer als Niedersachsen insgesamt (+0,2 % p.a.).

Insgesamt lebten in Rastede nach dem Statistischen Landesamt am 01.01.2022 **rd. 22.870 Einwohner** (exkl. Nebenwohnsitze).

Die Gemeinde weist über eine polyzentrische und disperse Siedlungsstruktur mit 27 Bauernschaften auf. Auf den Kernort Rastede mit den Ortsteilen Rastede I und II, Südende I und II, Hankhausen II, Hostemost und Kleinenfelde entfällt dabei ca. die Hälfte der Einwohner (ca. 11.200).

Einwohnerentwicklung in der Stadt Rastede im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Kreis, Land	2017	2022	abs.	± 17/22	
				in %	Veränderung p.a. in %
Rastede	22.244	22.874	630	2,8	0,6
Jade	5.831	5.854	23	0,4	0,1
Wiefelstede	16.093	16.167	74	0,5	0,1
Varel	23.936	23.957	21	0,1	0,0
Wilhelmshaven	76.201	75.027	-1.174	-1,5	-0,3
Bremerhaven	113.034	113.173	139	0,1	0,0
Oldenburg	165.711	170.389	4.678	2,8	0,6
Bremen	565.719	563.290	-2.429	-0,4	-0,1
Landkreis Ammerland	122.698	126.475	3.777	3,1	0,6
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	1,0	0,2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Rastede im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Rastede kann in Anlehnung an die Prognose der Gemeinde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiter steigen werden. Aufgrund begrenzter Wohnbaupotenziale⁸ geht die Gemeinde aber von einem Wachstum aus, das auf +0,5 % p.a. begrenzt ist. Im Jahr 2030 ist in Rastede mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 23.800.

⁸ Das größte Baugebiet „Im Göhlen“ (115 Grundstücke) befindet sich derzeit in Entwicklung. Darüber hinaus sind kurzfristig nur noch kleinere Projekte im Kernort und in Wahnbek und Hahn-Lehmden in Entwicklung (v.a. Innenverdichtung).

Die **Altersstruktur** der Rasterder Bevölkerung ist mit 45,4 Jahren im Vergleich zum Kreis Ammerland auf gleichem Niveau und liegt etwas über dem Landesschnitt. Etwas unterrepräsentiert sind die jungen Erwachsenen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

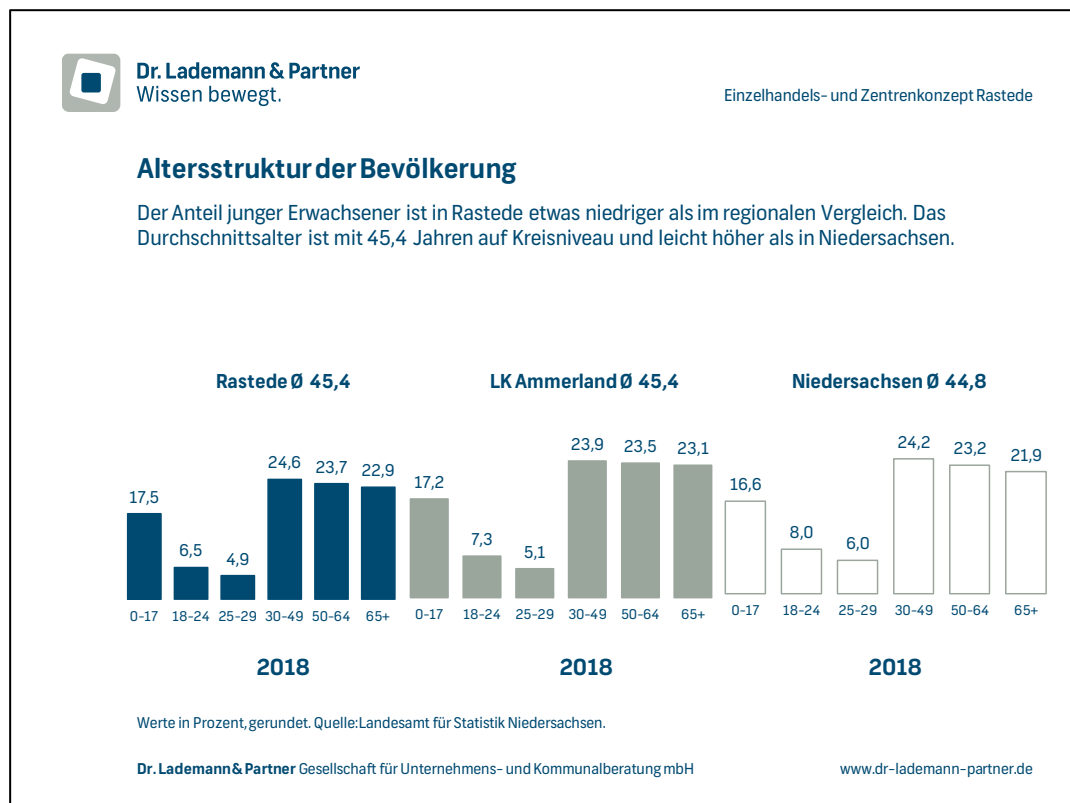


Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁹. Diese beträgt für Rastede 101,7 und liegt damit höher als im Landkreis Ammerland und in Niedersachsen insgesamt. Im regionalen Vergleich liegt die Kaufkraft in Rastede ebenfalls im oberen Bereich. Lediglich das Oberzentrum Oldenburg verfügt über eine leicht höhere Kaufkraftkennziffer.

⁹ Vgl. MB-Research 2022, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

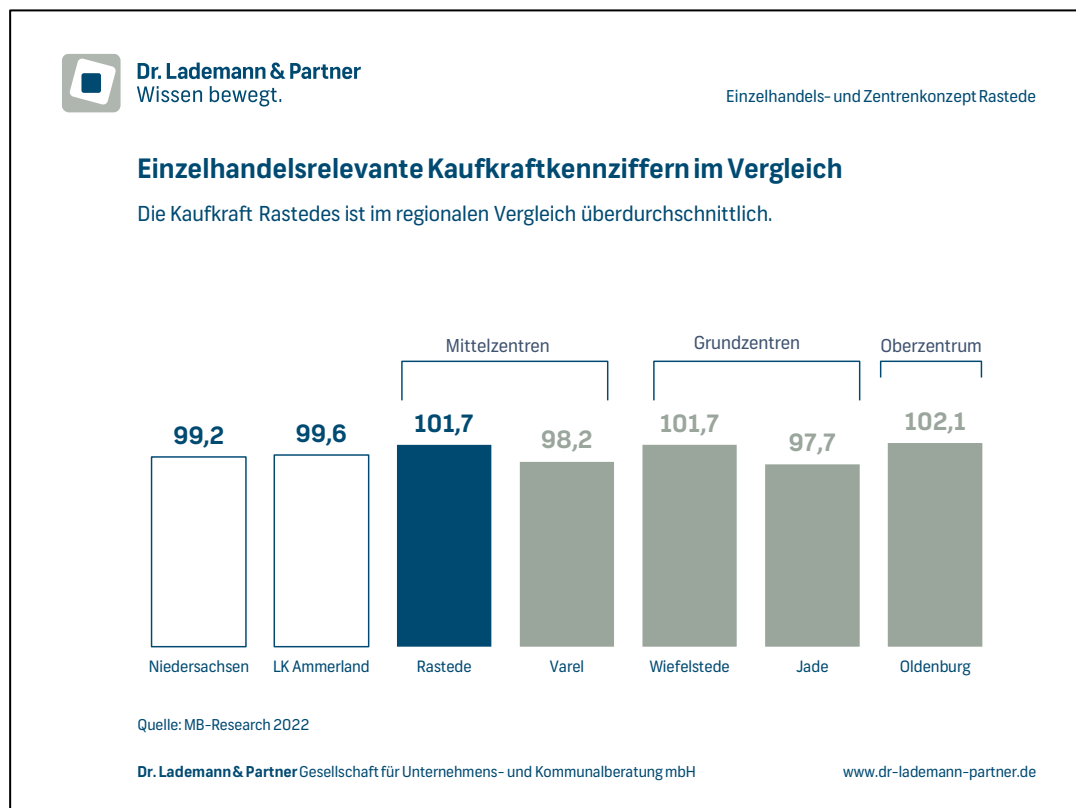


Abbildung 7: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die **Beschäftigungssituation** in Rastede stellt sich insgesamt positiv dar. Für die Gemeinde selbst liegen zwar keine Arbeitslosenquoten vor. Im Landkreis Ammerland stieg die Arbeitslosenquote im Jahr 2022 im Vergleich zu 2017 etwas an, liegt mit 4,2 % aber immer noch auf niedrigem Niveau. Hier spielen vermutlich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie eine Rolle, da einige Bereiche unter Restriktionen zu leiden hatten und Arbeitsplätze zumindest vorübergehend verloren gingen.

Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		± 17/22 %-Punkte
	2017	2022	
Landkreis Ammerland	3,8	4,2	0,4
Niedersachsen	5,6	5,4	-0,2
Bundesgebiet (West/Ost)	5,5	5,4	-0,1

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2017-22 / Jahreszahlen, Nürnberg.

Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Rastede mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – auch im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – besteht bei einem negativen Pendler-saldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt. Hier ist für Rastede ein negativer Pendlersaldo aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Oldenburg sowie zu den umliegenden Mittelzentren als Arbeitsplatzschwerpunkte zu konstatieren. Wenngleich auch Rastede über ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot verfügt verdeutlicht der Saldo die Bedeutung der Gemeinde Rastede als Wohnort. Der Saldo ist jedoch zuletzt tendenziell zurückgegangen.

Ein- und Auspendler in der Stadt Rastede im Vergleich

Stadt, Kreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2016	2021	2016	2021	2016	2021
Rastede	5.794	6.277	4.753	5.822	-1.041	-455
Varel	4.314	4.982	5.184	5.560	870	578
Oldenburg	21.468	24.547	41.270	44.573	19.802	20.026
Landkreis Ammerland	22.470	24.791	17.635	20.973	-4.835	-3.818

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2016/21.

Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich

Seit 2017 sind sowohl die Gästeankünfte als auch die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Rastede nach Angaben des Statistischen Landesamts zurückgegangen. Dieser Rückgang lag in etwa auf dem Niveau wie auch im Landkreis und in Niedersachsen insgesamt. 2021 hat allerdings die Pandemie das **Tourismusgeschehen** weiterhin maßgeblich beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass sich bereits in 2022 die Tourismuszahlen weitgehend erholt haben. Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist daher größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Rastede auch kleinere Übernachtungsbetriebe (Ferienwohnungen, o.ä.) und der Tagestourismus eine Rolle spielen dürfte.

 Tourismusentwicklung in der Stadt Rastede bis 2021

 Übernachtungen

Stadt, Kreis, Land	2017	2021	abs.	+/- 17/21 in %	Veränderung p.a. in %
Rastede	49.847	28.969	-20.878	-41,9	-12,7
Landkreis Ammerland	867.637	638.285	-229.352	-26,4	-7,4
Niedersachsen	43.494.781	32.029.620	-11.465.161	-26,4	-7,4

 Gästeankünfte

Stadt, Kreis, Land	2017	2021	abs.	+/- 17/21 in %	Veränderung p.a. in %
Rastede	22.460	13.569	-8.891	-39,6	-11,8
Landkreis Ammerland	274.525	169.742	-104.783	-38,2	-11,3
Niedersachsen	14.495.990	8.918.346	-5.577.644	-38,5	-11,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Tabelle 5: Tourismusentwicklung im Vergleich

3.3 Planerische Ausgangssituation

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert auf den städtebaurechtlichen Grundlagen des BauGBs und der BauNVO als auch der aktuellen Rechtsprechung¹⁰. Zur Erarbeitung waren auch die rechtskräftigen Bestimmungen der Landesplanung von Niedersachsen¹¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland¹² zu berücksichtigen. Im Landkreis Ammerland findet ein Regionales Einzelhandelskonzept Anwendung¹³.

Für die Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind für die Gemeinde Rastede folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

¹⁰ U.a. Urteile zur Definition von Zentren (BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07 etc.), Urteile zu Mindestanforderungen von Zentren (BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012; etc.) usw.

¹¹ Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017. Eine Fortschreibung ist allerdings geplant.

¹² Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996. In 2017 wurde die Absicht zur Neuauflage des RROP bekannt gemacht.

¹³ Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010.

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02 (Agglomerationsregel)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

In der Gemeinde Rastede hat die Agglomerationsregel für die Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Relevanz. Exemplarisch sei die Standortlage FMS Raiffeisenstraße angeführt, wo eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben vorliegt.

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen sowie auf die aperiodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

In der Gemeinde Rastede sind neben dem Kernort, der mittel- und grundzentrale Aufgaben übernimmt, derzeit (noch) zwei Grundzentren ausgewiesen: Hahn-Lehmden und Wahnbek. Das jeweils zu versorgende Gemeindegebiet ist in Bezug auf die periodischen Sortimente grenzscharf nach Ortsteilen bzw. Bauernschaften aufgeteilt. Ausblick: Die im Jahr 2025 erstmals angedachte Aufhebung der beiden Grundzentren würde einerseits zu einer Stärkung des Versorgungsauftrags des Mittelzentrums Rastede führen. Andererseits würde die Neuordnung die Notwendigkeit der Festlegung sog. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gem. LROP 2017 2.3 Ziffer 10 (erforderlich machen, um in den dezentralen Ortsteilen eine wohnortnahe Grundversorgung zukunftsfähig zu gestalten.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass Einzelhandelsgroßprojekte auf den Kernort von Rastede und auf die Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek zu lenken sind. Die sonstigen Ortsteile sind insofern nicht als Standort für den raumbedeutsamen Einzelhandel qualifiziert.

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 von Hundert **periodische Sortimente** sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (i.d.R. Einzelhandelskonzept) *ausnahmsweise* auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. Die besondere Standorteignung ist über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herauszuarbeiten.

Dies gilt in der Gemeinde Rastede für sämtliche Standortlagen außerhalb der im RROP/REHK definierten integrierten Lagen resp. der durch die Gemeinde zwischenzeitlich neu definierten zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Rastede und der Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek. In der Regel sind auch solche Lagen als integriert zu bewerten, die sich an den zentralen Versorgungsbereich unmittelbar anschließen. Es gilt jedoch noch weitere Kriterien (u.a. Versorgungsniveau) zu beachten.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch solche alle Bereiche in Frage kommen, die sich räumlich an die zentralen Versorgungsbereiche anschmiegen. Nach den landesplanerischen Vorstellungen ist raumbedeutsamer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in den sonstigen Ortsteilen jedoch nicht erwünscht.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass für überörtlich bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel Beteiligungsverfahren durchzuführen sind. Die Information der Nachbarkommunen kann v.a. beim Anschmiegen von zentralen Orten gleicher oder höherer Stufe auch bei der Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten erfolgen, um allgemein die interkommunale Abstimmung zu verbessern und um Transparenz zu schaffen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass der großflächige Einzelhandel bewusst und unter Zuhilfenahme eines kommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert wird. Im Einzelfall sind für Vorhaben Verträglichkeitsnachweise zu erbringen, um eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken sicherzustellen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird auch mittels Bauleitplanung (aktuelle BauNVO, SO-Gebiete) Vorsorge geleistet.

LROP 2017 2.3 Ziffer 10 (Ausnahmeregel – Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung)

Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,

- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

Aktuell sind in der Flächengemeinde Rastede neben dem Mittelzentrum (Kernort) zwei Grundzentren ausgewiesen, die insbesondere eine qualifizierte Nahversorgung ermöglichen machen. Der Landkreis Ammerland greift nun die Vorüberlegung von Dr. Lademann & Partner auf, für die dezentralen Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek stattdessen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auszuweisen. Hierfür bedarf es jedoch der Fortschreibung des RROPs für den Landkreis Ammerland. Vorteil einer solchen Ausweisung wäre, dass das Mittelzentrum Rastede erst dann das gesamte Gemeindegebiet versorgen dürfte und hierdurch v.a. großmaßstäbliche Entwicklungen im periodischen Sortimentsbereich zugunsten des Kernorts erschlossen werden könnten (sofern erwünscht und unter angemessener Berücksichtigung der „zu versorgenden Bereiche“ jener Standorte).

Das **regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland** hat zum Ziel integrierte Ortslagen/zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und die Ausgewogenheit der Angebotssituation mit Lebensmitteln im Landkreis zu gewährleisten. Wesentliche Zielvorstellungen sind dabei insbesondere...

- die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren / zu lenken.
- in Gewerbe-/Industriegebieten möglichst keine innenstadtrelevanten Sortimente anzusiedeln.
- die „Rasteder Liste“ als Kriterium für die Abgrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten heranzuziehen.
- die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel bis auf weiteres auf maximal 0,5 m² VKF/EW zu begrenzen, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahr 2020 zugrunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.
- die städtebaulich integrierten Lagen durch reagierende Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern (Ausschluss von Einzelhandel $\geq 200 \text{ m}^2$ VKF außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen).

- Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern auszustatten, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.
- den auf der Einwohnerprognose basierenden Ammerländer Entwicklungsspielraum im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m² VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) zu lenken.
- nur einen untergeordneten Teil zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zuzulassen (regionale Abstimmung erforderlich).

Die Aussagen im Regionalen Einzelhandelskonzept aus 2010 geben einen Orientierungsrahmen zur Ausgestaltung von kommunalen Einzelhandelskonzepten vor und definieren zudem allgemeine Bewertungskriterien für Planvorhaben. Konkret für Rastede heißt dies, dass Abweichungen zu den regionalen Spielregeln begründet werden sollten. Da die Rasteder Liste und die Abgrenzung von Zentren deutlich konkreter und fundiert auf differenzierten Analysen auf kommunaler Ebene festgelegt werden können, sind Abweichungen zu den regionalen Vorgaben allgemein jedoch nicht zu vermeiden. Zudem sind einzelne Aspekte auch aus Sicht des Landkreises veraltet (z.B. zur Verkaufsflächenausstattung).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede sind durch eine auch künftig wachsende Bevölkerungsplattform in der Gemeinde geprägt, ein Durchschnittsalter, das auf Kreisniveau liegt, eine tendenziell überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine niedrige Arbeitslosenquote in der Region bei gleichzeitig nur leicht negativem Pendlersaldo.

Neben Rastede als Mittelzentrum sind mit Hahn-Lehmden und Wahnbek derzeit (noch) zwei Grundzentren innerhalb der Gemeinde Rastede ausgewiesen. Der Landkreis Ammerland beabsichtigt allerdings die Zentrale Orte-Struktur zu bereinigen.

4 Nachfragesituation in Rastede

4.1 Marktgebiet der Gemeinde Rastede

Das **Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde** bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Gemeinde (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadteinzelhandels.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode und den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel und der durchgeführten Befragungen. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Auch die Vorgaben, die aus der Einstufung als Grundzentrum resultieren (Kongruenzräume) wurden gewürdigt. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Das Marktgebiet der Gemeinde Rastede ist in zwei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Das Rasteder Gemeindegebiet stellt dabei die Zone 1 dar. Die Zone 2 wird vom übrigen Kongruenzraum des Mittelzentrums gebildet. Dies sind der Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade (Grundzentrum) sowie die Gemeinde Wiefelstede (Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf).¹⁴

¹⁴ Dabei wird die Kaufkraft nur teilweise dem Kongruenzraum Rastede zugeordnet (Wiefelstede 70 %, Jaderberg 40 %), da es auch Einkaufsorientierungen in Richtung Bad Zwischenahn, Westerstede, Brake und Varel gibt.

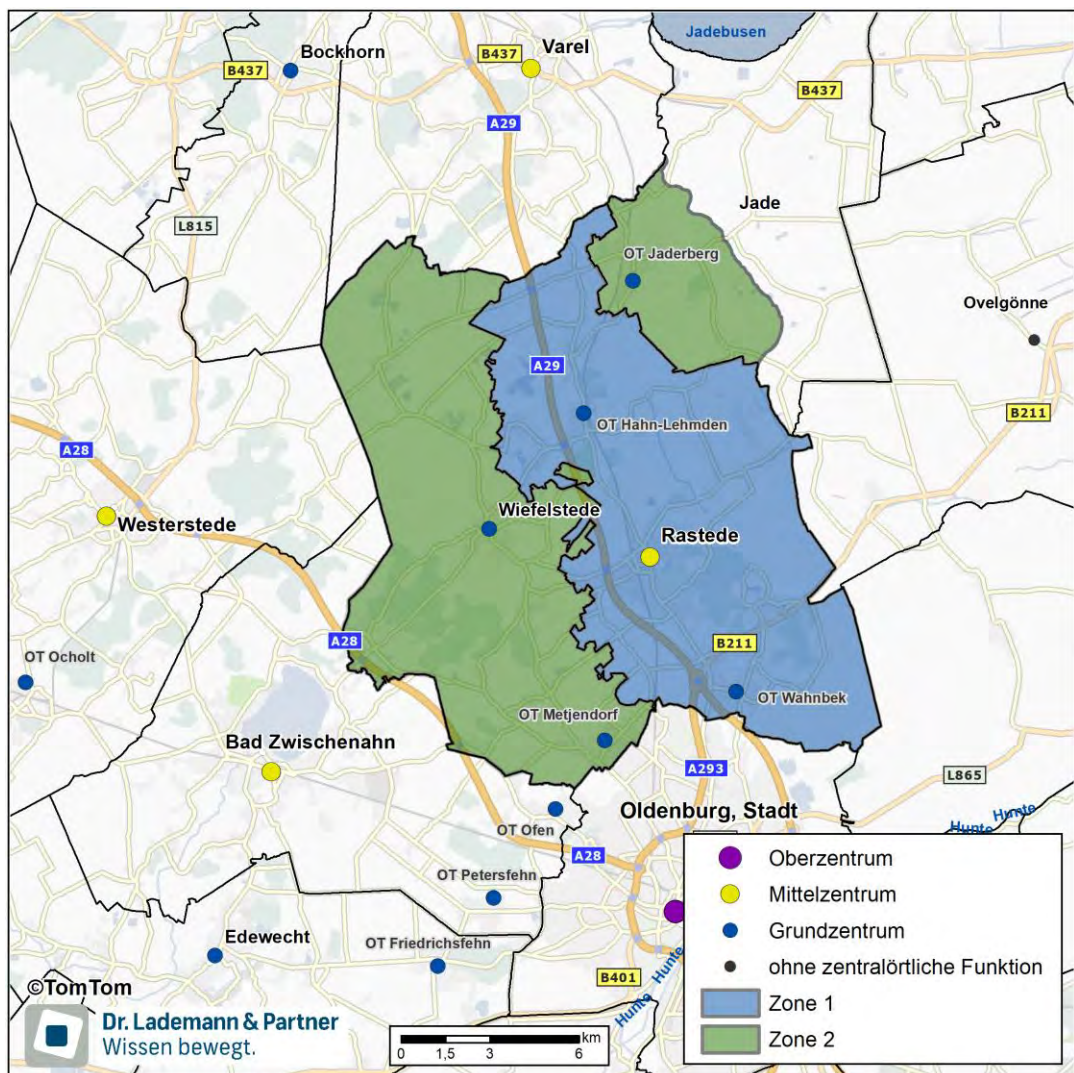


Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels

In dem Marktgebiet des Mittelzentrums leben derzeit rd. 35.100 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einer Erhöhung des Einwohnerpotenzials bis 2030 auf

rd. 36.370 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Rastede

Bereich	Zonen	2022	2030
Rastede	Zone 1	22.874	23.810
Umland	Zone 2	12.237	12.560
Einzugsgebiet	Gesamt	35.111	36.370

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH in Anlehnung an Vorgaben des LROP. Ohne Übernachtungsgäste und sonstigen Streukunden.

Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels

Darüber hinaus ist noch von Streukunden auszugehen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Pendlern und Durchreisenden, Zufallskunden sowie sonstigen Streukunden zusammen. Davon entfällt rd. 1,1 % auf das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen in der Gemeinde Rastede (Stand im Vor-Corona-Jahr 2019), die nach dem LROP dem jeweiligen Kongruenzraum zuzuschlagen sind. In Rastede sind dies rd. 48.000 Übernachtungen, was einem Einwohneräquivalent von 132 Einwohnern entspricht. Darüber hinaus ist mit Nachfragezuflüssen zu rechnen, die von Bereichen außerhalb des Marktgebiets stammen (z.B. zum Vorwerk Gartencenter/ Nähe zu Oldenburg).

4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Rastede

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁵ errechnet sich für 2022 ein **einzelhandels-relevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente¹⁶ innerhalb des Marktgebiets von

rd. 252,2 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Rastede jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde Rastede selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen.

Unter Berücksichtigung der wachsenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Rastede für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandels-relevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 261,2 Mio. €.

¹⁵ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz derzeit bei 7.070 €.

¹⁶ Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen Bedarfshäufigkeit (v.a. Lebensmittel) sowie nach dem mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.

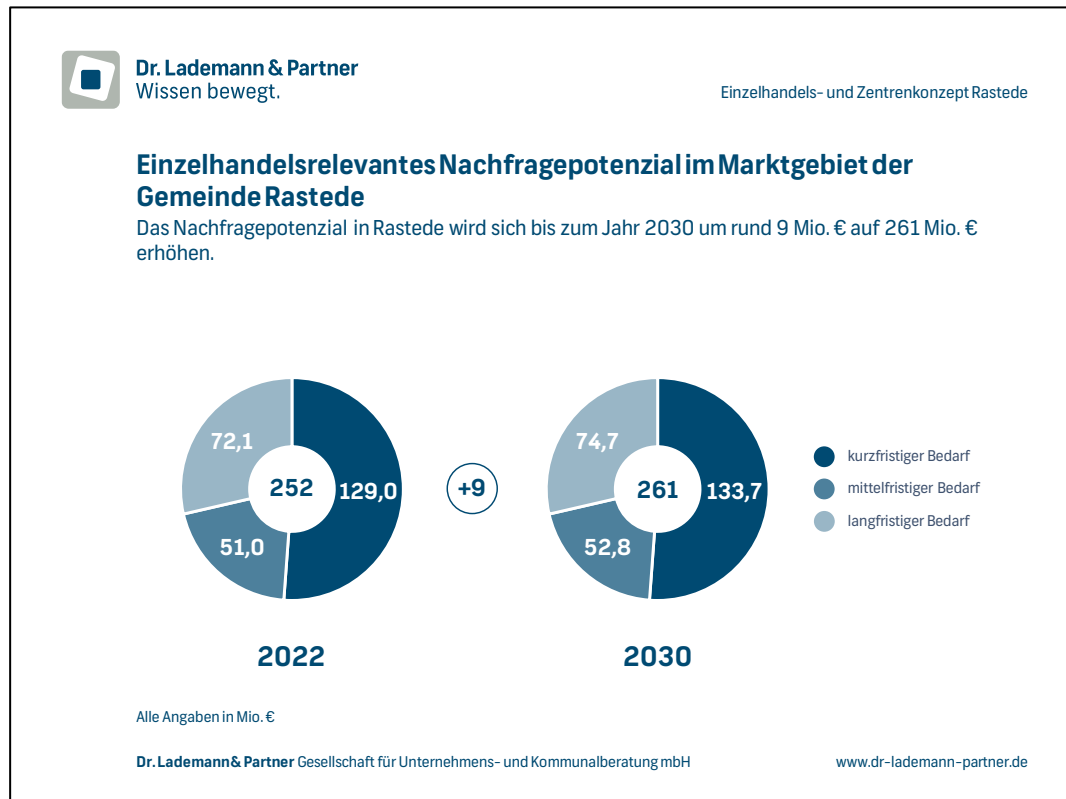


Abbildung 9: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Rastede

Hinzu kommt noch das Potenzial der nur sporadisch auf die Einzelhandelsangebote in Rastede orientierten Streukunden, welches die Gutachter auf eine Größenordnung in Höhe von etwa 10 % vom verbundweiten Gesamtumsatz ansetzen¹⁷. Unter den Streukunden werden insbesondere Durchreisende, Touristen und Pendler zusammengefasst.

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Bereits im Jahr 2020 entfielen rd. 11 % des örtlichen Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel. Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels jedoch erheblich. So floss beispielsweise im Bundesschnitt im Segment Bekleidung/Schuhe bereits 2020 deutlich mehr als ein Drittel der Nachfrage in den Online-Handel ab. Das Segment des periodischen Bedarfs ist dahingegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier flossen 2020 lediglich rd. 3 % der Nachfrage ab.

¹⁷ Zur Herleitung des Streukundenanteils vergleiche nachfolgende Kapitel. Mittelwert für die Gemeinde.. Einzelbetrieblich wird der Umsatz allerdings deutlich unterschiedlich rekrutiert.

Hinweis: In Rastede liegt die Besonderheit vor, dass zwei Ortsteile als Grundzentrum ausgewiesen wurden. In Anlehnung an die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 ist für diese ein eigenständiger Kongruenzraum für die periodischen Sortimente grenzgenau zu bestimmen:

- Im **Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek¹⁸** leben rd. 4.100 Einwohner (ca. 18 %). Dies entspricht einem Nachfragepotenzial für periodische Sortimente von rd. 15,1 Mio. €.
- Im **Kongruenzraum des Grundzentrums Hahn-Lehmden¹⁹** leben rd. 3.700 Einwohner (ca. 16 %). Dies entspricht einem Nachfragepotenzial für periodische Sortimente von rd. 13,5 Mio. €.

Dies begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten für periodische Sortimente im Mittelzentrum (Kernort). Im periodischen **Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede²⁰** leben somit nur rd. 15.100 Einwohner (ca. 66 %). Dies entspricht einem Nachfragepotenzial für periodische Sortimente von rd. 55,5 Mio. €.

Hinweis: Der Landkreis Ammerland beabsichtigt eine Bereinigung der zentrale Orte-Struktur. In diesem Zusammenhang soll in Bezug auf die Gemeinde Rastede auf die Ausweisung der Grundzentren verzichtet werden. Prinzipiell steht perspektivisch damit dem Mittelzentrum Rastede das vollumfängliche Nachfragevolumen zur Verfügung. Allerdings soll voraussichtlich von der Regelung der Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gemäß Ziffer 10 Gebrauch gemacht werden.

Im Marktgebiet der Gemeinde Rastede leben derzeit rd. 35.100 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Einwohnerzuwächse mit einem steigenden Bevölkerungs- und damit verbundenen Nachfragepotenzial zu rechnen. Der Einzelhandel in der Gemeinde kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (z.Zt. rd. 1,1 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren. Im Kontext des Städtewettbewerbs i.V.m. dem Online-Handel bedarf es zugleich Anstrengungen die Nachfrage im Marktgebiet durch den stationären Handel vor Ort in der Gemeinde Rastede zu binden. Im periodischen Bedarf bedarf es dabei die derzeitige Entflechtung des Gemeindegebiets aufgrund von drei zentralen Orten zu beachten (Änderung des RROP beabsichtigt).

¹⁸ Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor

¹⁹ Lehmden, Hahn, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorff, Heubült und Rastederberg

²⁰ Rastede I+II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Loy und Barghorn

5 Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede

5.1 Verkaufsflächenentwicklung

Im Oktober 2022 verfügte die Gemeinde Rastede in 109 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene²¹ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 62.500 qm.

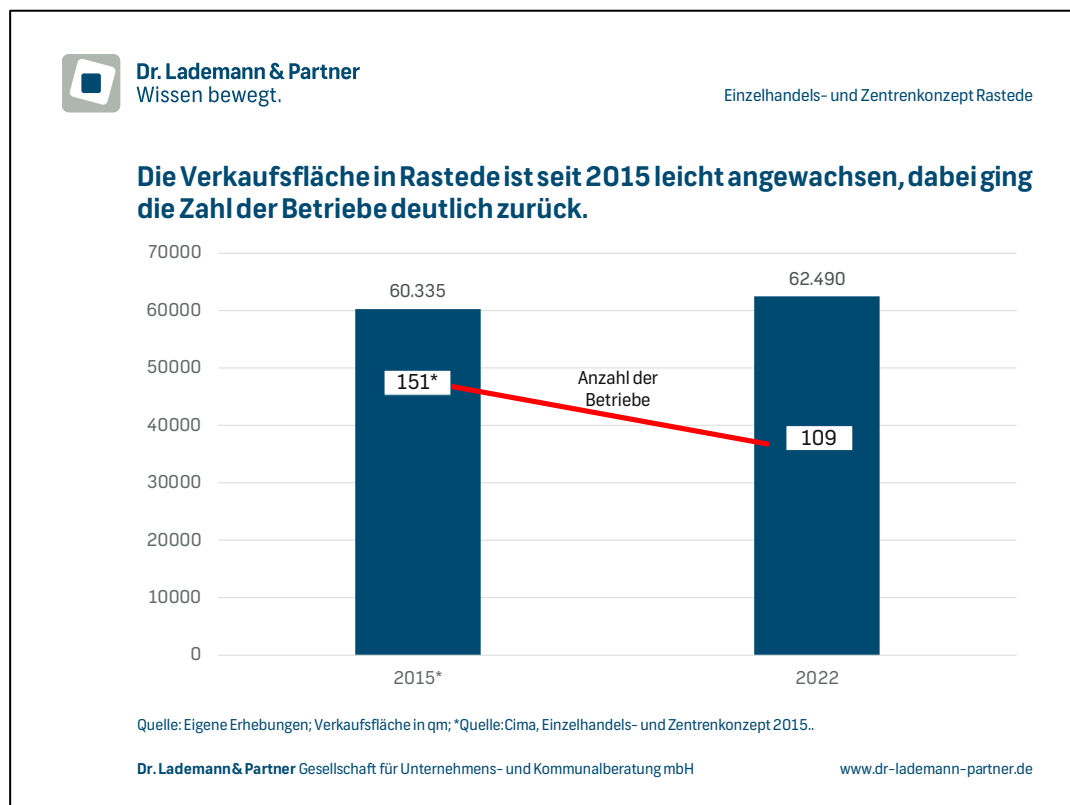


Abbildung 10: Entwicklung des Einzelhandels in Rastede seit 2015

Im zeitlichen Vergleich zur Situation von 2015 zeigt sich eine deutliche Abnahme der Anzahl der Ladenlokale, die Verkaufsflächen wuchsen maßvoll um rd. 3 % an. Hier sei

²¹ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

jedoch auf die unterschiedliche Flächenerhebungspraxis hingewiesen.²² Auch in Rastede zeigt sich damit der Trend zu größeren Verkaufsflächeneinheiten.

5.2 Branchenstruktur

Die Differenzierung nach Branchengruppen ergibt, dass der Sortimentsschwerpunkt auf den langfristigen Bedarf (rd. 43.800 qm), hier vor allem Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel, entfällt. Umgekehrt verfügt das Mittelzentrum über einen überschaubaren Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten (rd. 7.900 qm). Insgesamt gesehen weist der Rasteder Einzelhandel damit eine unausgeglichene Branchenstruktur auf, die auf ein Mittelzentrum mit starken Einkaufsalternativen bei den Innenstadtleitsortimenten weist.

Die Unterteilung nach einzelnen Sortimentsbereichen zeigt dabei folgendes Bild:

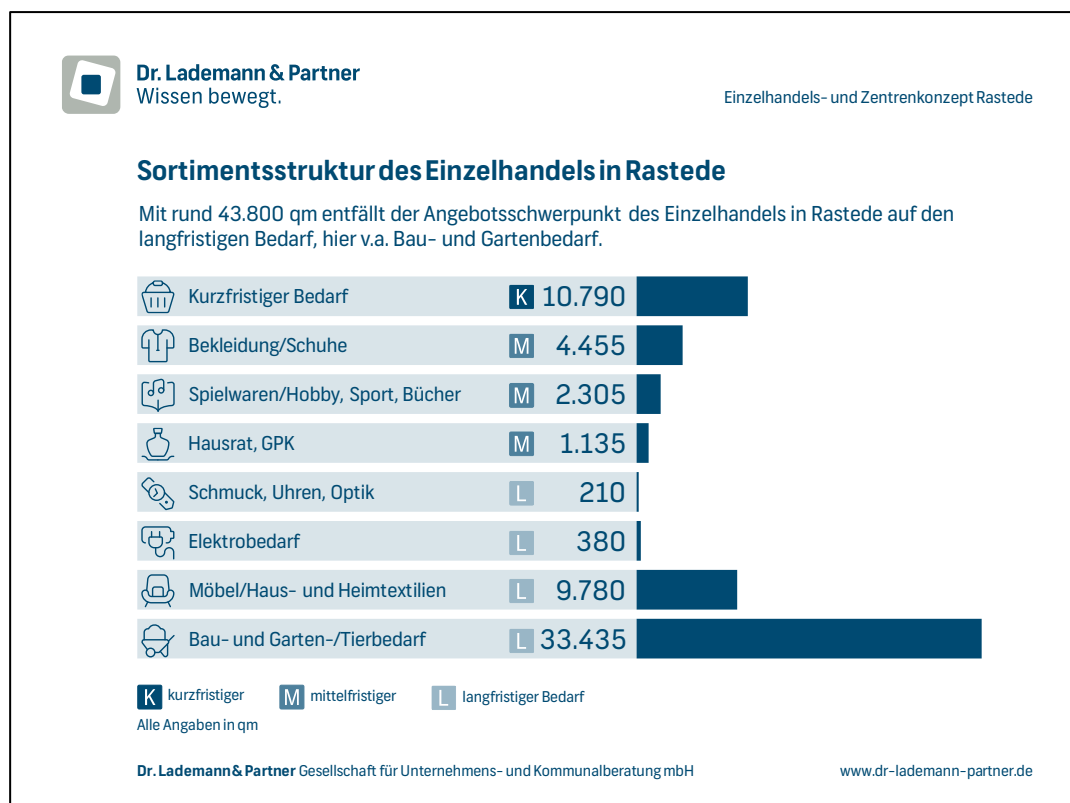


Abbildung 11: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede

²² Manche Gutachter erfassen bspw. Friseurbetriebe als Einzelhandel, während Dr. Lademann & Partner ladenähnliche Handwerksbetriebe oder Gesundheitsdienstleister dem Umsatzschwerpunkt folgend als Dienstleister führen, da hier zwar in geringem Umfang Haarpflegeprodukte (u.ä.) verkauft werden, diese aber nicht der originäre Besuchsanlass sind, sondern als „Mitnahmeeffekt“ zu bewerten sind.

Insgesamt gesehen weist der örtliche Einzelhandel derzeit eine Branchenstruktur auf, die tendenziell stärker durch den kurzfristigen sowie vor allem den langfristigen Bedarf geprägt ist:

- Mit rd. 10.790 qm entfallen rd. 17 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil der Betriebe liegt bei 47 %.
- Mit rd. 7.895 qm entfallen rd. 13 % der Verkaufsfläche auf den **mittelfristigen Bedarf**. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 28 %.
- Der **langfristige Bedarf** verfügt über einen beachtlichen Anteil von rd. 70 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 43.800 qm). Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil bedingt durch die überwiegend flächenextensiven Strukturen lediglich rd. 26 %.

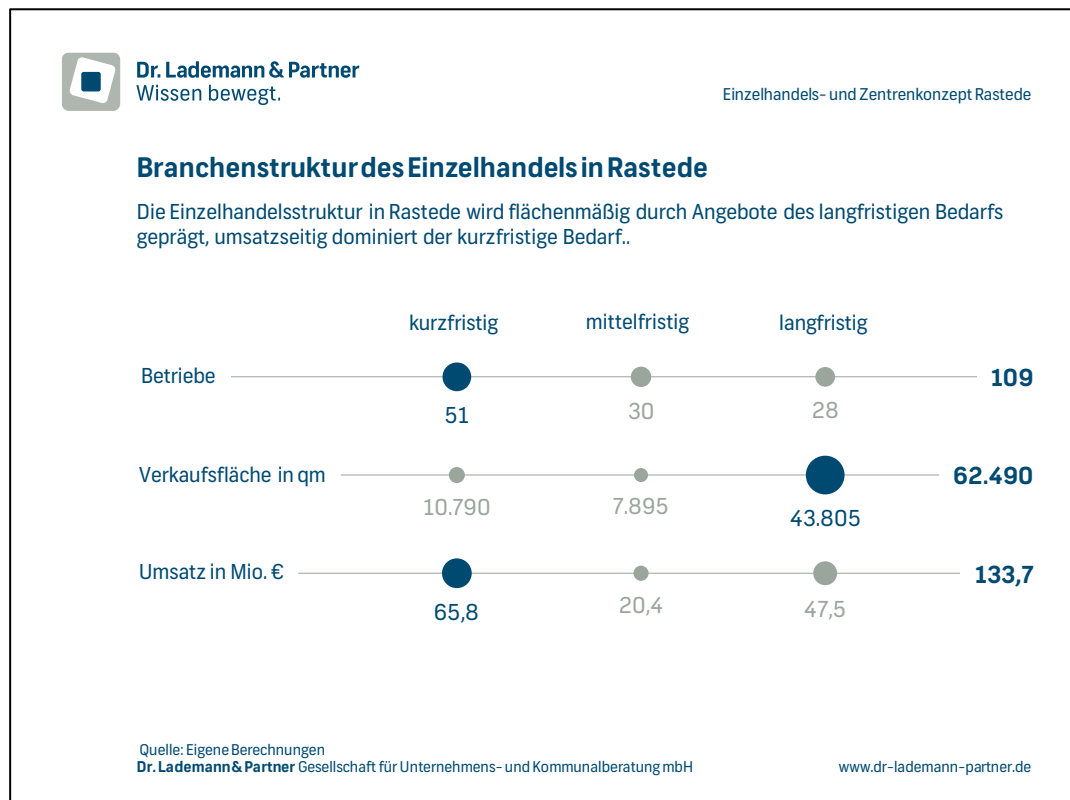


Abbildung 12: Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede

5.3 Raumstruktur des Einzelhandels

Im Hinblick auf die zentrale Fragestellung des Gutachtens bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels an verschiedenen Standortlagen wurden die Daten der Flächenerhebung räumlich differenziert.

Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteile verteilen sich auf folgenden Standortlagen:

- Die **Innenstadt** befindet sich in zentraler Lage in Rastede und erstreckt sich hauptsächlich entlang der nördlichen Oldenburger Straße²³. Der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche beläuft sich lediglich auf rd. 9 % bei rd. 40 % der Betriebe und umfasst zu einem Großteil Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Dies verdeutlicht die kleinteiligen Strukturen.
- Im Grundzentrum Hahn-Lehmden und im Grundzentrum Wahnbek befindet sich jeweils räumlich abgesetzt zum Kernort **Nahversorgungszentren**. Der Verkaufsflächenanteil beläuft sich auf rd. 4 %. Als Magnetbetrieb ist jeweils ein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet.
- Unweit östlich der Innenstadt befindet sich entlang der Raiffeisenstraße ein **Fachmarktstandort**. Er besteht aus zwei Lagebereichen östlich und westlich der Bahntrasse. Der Verkaufsflächenanteil liegt bei rd. 11 %; der Fokus liegt eindeutig im kurzfristigen Bedarf.
- Unter den **sonstigen Lagen** werden die übrigen Angebote zusammengefasst. Dabei handelt es sich v.a. um solitäre Lagen. Der Verkaufsflächenanteil beläuft sich auf rd. 77 % und umfasst vor allem strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Rewe, Lidl), Bau- und Gartenmärkte sowie Möbel-/Einrichtungsmärkte. Der Schwerpunkt liegt eindeutig im langfristigen Bedarf. Aber auch ein nennenswerter Anteil an mittelfristigen Sortimenten sind hier zu finden.

²³ Für eine Ansicht der Abgrenzung der Innenstadt siehe Kapitel 8.

Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche²⁴ zeigt sich folgende Struktur:

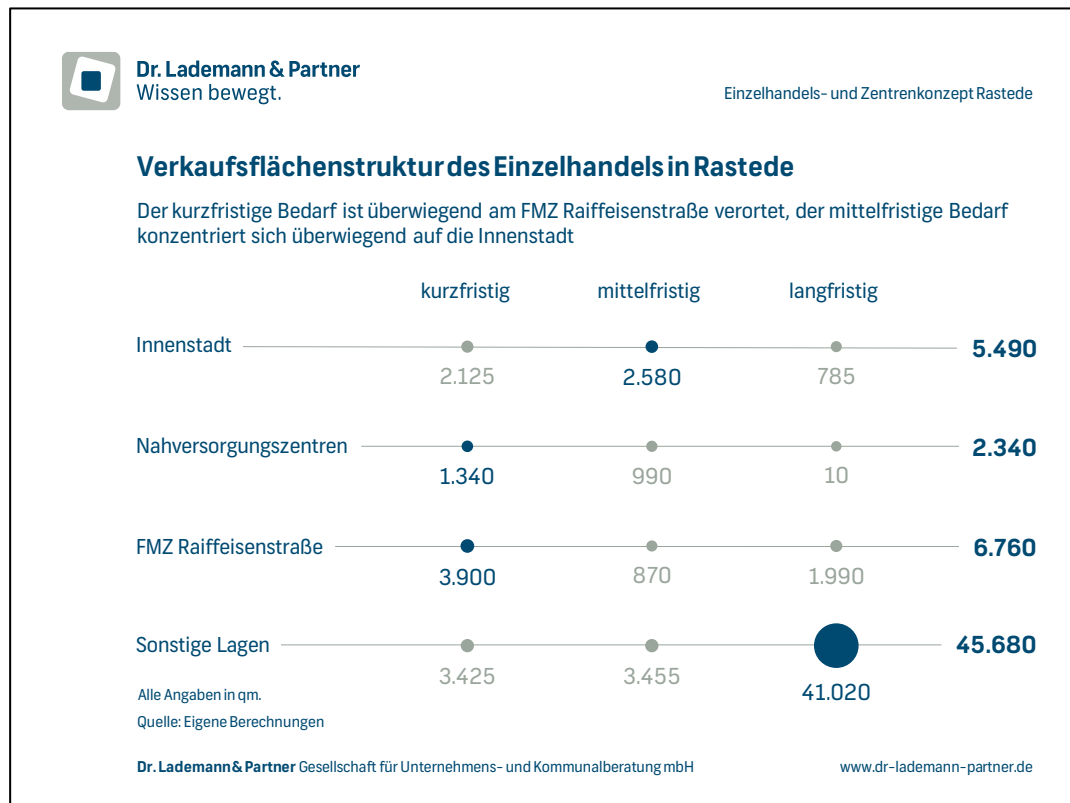


Abbildung 13: Räumlich-funktionale Struktur des Rasteder Einzelhandels

5.4 Größenstruktur des Einzelhandels

Hinsichtlich der **Betriebsgrößen** weist Rastede eine durchschnittliche Betriebsgröße von rd. 570 qm auf. Diese wird hauptsächlich von den teils sehr großen Bau- und Gartenmärkten/Gartencentern/Bauschulen getrieben. Im ZVB Innenstadt Rastede beträgt die durchschnittliche Größe lediglich rd. 125 qm, der entsprechende Wert für die Nahversorgungszentren liegt bei rd. 295 qm. Am FMS Raiffeisenstraße beträgt die durchschnittliche Betriebsgröße rd. 750 qm und in den Streulagen sogar rd. 1.000 qm.

²⁴ Rewe/Lidl sind an dieser Stelle in Anlehnung an die bisherige Einstufung als Streulage enthalten.

Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Rastede nach Standortbereichen

Durchschnittliche Verkaufsfläche nach Branche	ZVB Innenstadt Rastede	Nahversorgungszentren	FMS Raiffeisenstraße	Streulage	Gesamt
kurzfristig	125	223	650	156	212
mittelfristig	143	495	435	432	263
langfristig	87	10	1990	2279	1564
Summe	125	293	751	998	573

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Rastede nach Standortbereichen

In Rastede entfallen insgesamt

rd. 81 % der Einzelhandelsverkaufsfläche auf 16 großflächige Betriebe (VKF > 800 qm).

Die flächengrößten Betriebe befinden sich überwiegend in den Streulagen von Rastede.

Einzelhandelsbetriebe >800 qm VKF in Rastede nach Standortbereichen

Lage	Name	Sortimentskategorie
ZVB Innenstadt Rastede	Netto	Nahrungs- und Genussmittel
FMS Raiffeisenstraße	Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
FMS Raiffeisenstraße	Aldi	Nahrungs- und Genussmittel
FMS Raiffeisenstraße	Die Rümpelstilzchen	diverse
FMS Raiffeisenstraße	Baustoff Cassens	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
Streulage	Lidl	Nahrungs- und Genussmittel
Streulage	Zweirad Stückemann	Sport-, Campingbedarf
Streulage	Vorwerk Gartenwelt	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Wilfried Müller Gartencenter	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Der Holzhammer	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Trend Möbel	Wohnmöbel
Streulage	Küchen-Tenne	Küchenfachmarkt
Streulage	Wreesmann	diverse
Streulage	Raiffeisen-Markt	Bau- und Gartenbedarf
NVZ Wahnbeek	NP-Markt	Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Eigene Erhebung.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Rastede rd. 62.500 qm. Der Großteil des Angebots entfällt auf die Segmente des langfristigen Bedarfsbereichs. Lediglich rd. 9 % des gesamten Angebots (= ca. 5.500 qm VKF) werden derzeit im ZVB Innenstadt Rastede vorgehalten, der Großteil entfällt auf Streulagen.

5.5 Umsatzsituation des Einzelhandels in Rastede

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Rastede im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt

rd. 134 Mio. €.

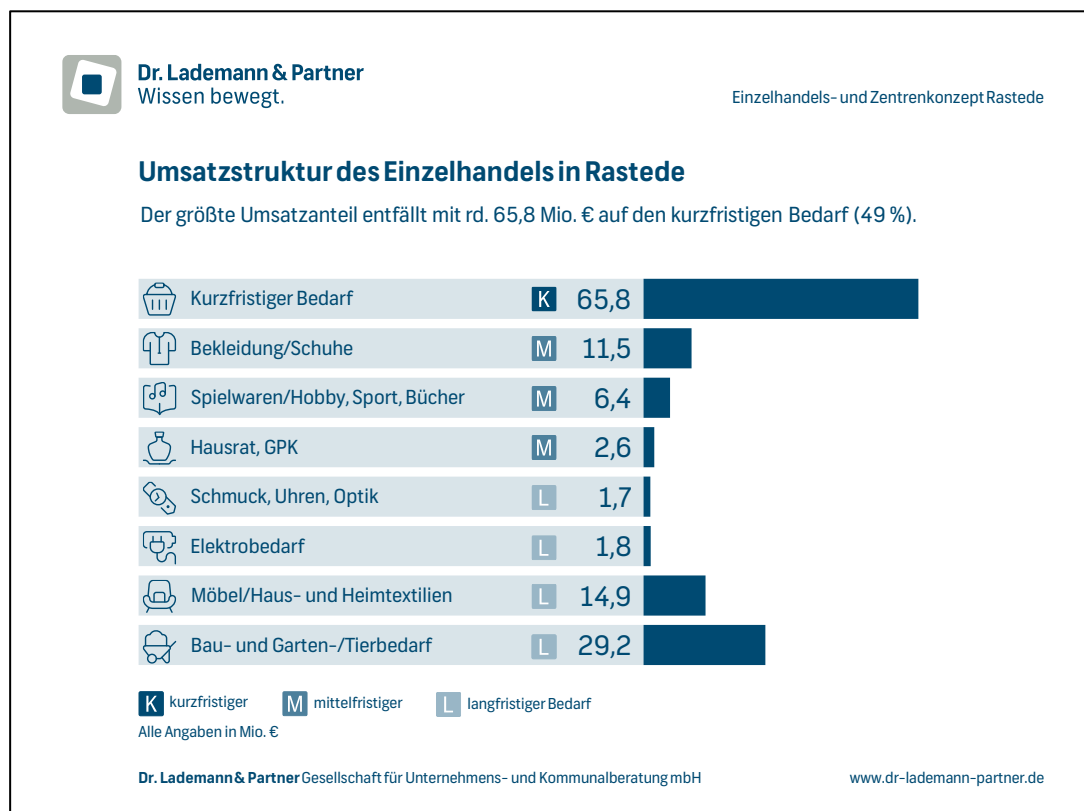


Abbildung 14: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 2.140 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des **kurzfristigen Bedarfs** beträgt rd. 49 % (rd. 65,8 Mio. €). Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 6.100 € je qm VKF und ist als leistungsfähig / überdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Auf den **mittelfristigen Bedarf** entfallen etwa 15 % des Umsatzes (rd. 20,4 Mio. €). Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 2.600 € je qm VKF.
- Der Umsatzanteil bei den flächenextensiven Sortimenten des **langfristigen Bedarfs** liegt bei etwa 36 % (rd. 47,5 Mio. €). Daraus resultiert eine erwartungsgemäß

relativ geringe Flächenproduktivität von lediglich rd. 1.100 € je qm VKF. Im Garten-segment liegt diese aufgrund weiträumiger Außenverkaufsflächen noch einmal da-runter.

Nach **Standortlagen** betrachtet werden von dem gesamten Umsatzvolumen rd. 17 % des Umsatzanteils in der *Innenstadt von Rastede* erwirtschaftet (ca. 22,8 Mio. €). Die Umsatzanteile der Innenstadt entfallen mit rd. 57 % auf den kurzfristigen Bedarf. Auf den mittelfristigen Bedarf entfallen hier rd. 31 %, auf den langfristigen Bedarf rd. 12 %.

Das *Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden* generiert einen Anteil von rd. 5 % des Einzelhandelsumsatzes von Rastede insgesamt (rd. 6,1 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 62 % auf den kurzfristigen Bedarf. Auf den mittelfristigen Bedarf entfallen rd. 38 %. An-gebote des langfristigen Bedarfs sind hier funktionsgerecht nicht vorhanden.

Das *Nahversorgungszentrum Wahnbek* generiert einen Anteil von rd. 3 % des Einzel-handelsumsatzes von Rastede insgesamt (rd. 4,7 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 90 % auf den kurzfristigen Bedarf. Die übrigen Sortimente spielen mit 9 bzw. 1 % funktionsge-recht nur eine untergeordnete Rolle.

Am *Fachmarktstandort Raiffeisenstraße* werden vom gesamten Umsatzvolumen rd. 20 % des Umsatzanteils erwirtschaftet (ca. 26,5 Mio. €). Die Anteile des Umsatzes ent-fallen hier mit rd. 82 % auf den kurzfristigen Bedarf. Die übrigen Sortimente spielen mit jeweils rd. 9 % ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle.

Die Betriebe in den *Streulagen* spielen mit einem Umsatzanteil von rd. 55 % eine äu-ßerst wichtige Rolle (ca. 73,6 Mio. €). Die Anteile des Umsatzes entfallen hier zu rd. 31 % auf den kurzfristigen und mit rd. 57 % auf den langfristigen Bedarf. Mittelfristige Sorti-mente sind auch hier mit rd. 11 % relativ gesehen eher unterrepräsentiert; rein quanti-tativ ist der Umfang jedoch bemerkenswert.

Umsatzstruktur des Rasteder Einzelhandels nach Standortbereichen

Lage	Kurzfristiger Bedarf		Mittelfristiger Bedarf		Langfristiger Bedarf	
	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Rastede	2.125	13,0	2.580	7,1	785	2,8
NVZ Hahn-Lehmden	530	3,8	810	2,3	0	0,0
NVZ Wahnbek	810	4,2	180	0,4	10	0,0
FMS Raiffeisenstraße	3.900	21,8	870	2,3	1.990	2,4
Streulage	3.425	23,0	3.455	8,3	41.020	42,3
Summe	10.790	65,8	5.315	20,4	43.805	47,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Rastede

Umsatzseitig wird der Rasteder Einzelhandel vom nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 49 % aufweist. Aber auch der langfristige Bedarf spielt eine sehr wichtige Rolle. Das Gesamtumsatzvolumen der Gemeinde liegt bei rd. 134 Mio. €.

5.6 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Rastede

Für das Rasteder Gemeindegebiet bestehen mit Stand 2022 verschiedene Begehren des Einzelhandels mit unterschiedlichem Konkretisierungsstand:

Gesicherte Umsetzung:

- Der NP-Markt im **NVZ Wahnbek** soll abgerissen und durch einen Edeka-Neubau ersetzt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche von 825 qm (zzgl. Bäckerei mit 35 qm) auf dann max. 1.300 qm erweitert werden (zzgl. Bäckerei mit rd. 85 qm).

Konkrete Begehren des Einzelhandels

- An der Kleibroker Straße 10 im ZVB Innenstadt möchte sich **Edeka** auf rd. 2.075 qm VKF inkl. Backshop ansiedeln. Da das Gelände aktuell als Mischgebiet ausgewiesen ist, in dem bis zu 800 qm VKF zulässig wären, wäre eine B-Planänderung erforderlich. Nach dem Einzelhandelskonzept aus 2015 befindet sich das Grundstück in einer Erweiterungsfläche, die als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen definiert wurde.
- Am Standort des Vorwerk Gartencenters (Oldenburger Straße 100) bestehen Planungen für einen **Aktiv & Irma-Markt** mit 2.380 qm VKF zzgl. Konzessionäre (60 qm). Das Gartencenter soll dafür von derzeit ca. 17.400 qm auf ca. 6.000 qm verkleinert werden. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen.
- Der **Rewe-Markt** an der Oldenburger Straße möchte seine Verkaufsfläche erweitern. Geplant ist, eine Fläche von rd. 100 qm, die derzeit als Leergutlager genutzt wird, in Verkaufsfläche umzuwandeln.
- Der **Lidl-Discounter** in der Oldenburger Straße plant ebenfalls eine Erweiterung der Verkaufsfläche; hier soll ebenfalls ein Leergutlager in Verkaufsfläche umgewandelt werden. Die Verkaufsfläche würde um rd. 90 qm auf rd. 990 qm ansteigen.

Vage Interessensbekundungen

- Der in der Wilhelmshavener Straße im NVZ Hahn-Lehmden ansässige Edeka-Markt erwägt eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell rd. 460 qm auf rd. 800 qm.
- Der Betreiber Rossmann betreibt bereits Standortsuchen für eine Verlagerung.

Inwieweit sich diese Planvorhaben mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Rastede decken, wird im weiteren Verlauf noch untersucht werden.

6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse in der Gemeinde Rastede

6.1 Verkaufsflächendichten

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Gemeinde bzw. eines Orts. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Gemeinde Rastede einen Wert von

rd. 2.730 qm je 1.000 Einwohner.

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des Rasterder Einzelhandels allerdings sehr unterschiedlich aus:

Flächendichte der Gemeinde Rastede im Vergleich

Branchen	Flächendichte*	
	Rastede	Spannbreite Mittelzentren**
periodischer Bedarf	472	550 - 810
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	195	230 - 490
Sonstige Hartwaren	160	230 - 310
Elektrobedarf/elektronische Medien	17	70 - 130
Möbel/Haus- und Heimtextilien	428	380 - 530
Bau- und Gartenbedarf	1.462	440 - 730
Summe	2.732	2.190 - 2.880

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Mittelzentren von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 9: Verkaufsflächendichten im Vergleich

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte liegt in Deutschland bei rd. 1.800 qm VKF je 1.000 Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung in Rastede über dem bundesdeutschen Schnitt. Allerdings ist auch die Versorgungsfunktion für das Umland (Kongruenzraum und faktische Einkaufsbeziehungen) zu beachten. Außerdem ist zu beachten, dass die vergleichsweise hohe Flächenausstattung zu einem Großteil aus dem großen Flächenbestand im Sortiment Bau- und Gartenbedarf resultiert. In den mittel- und kurzfristigen Sortimentsgruppen liegt die Verkaufsflächendichte in der unteren Spannweite vergleichbarer Mittelstädte. Allerdings ist auf den intensiven interkommunalen Wettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren und insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg zu verweisen. Umso wichtiger erscheint es das örtliche Angebot so zu attraktivieren und auszubauen, dass die Kaufkraft möglichst in der Gemeinde gebunden werden kann. Vor diesem Hintergrund lassen sich noch gewisse

Spielräume für die Verkaufsflächenentwicklung in Rastede ableiten. Dabei sind die Vorgaben des LROPs zu den Kongruenzräumen zu beachten.

Die Verkaufsflächendichte in Rastede ist zweiseitig zu betrachten: Während im langfristigen Bedarf überdurchschnittliche Werte erreicht werden, ist vor allem in den kurz- und zentrenrelevanten Bedarfsbereichen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit entsprechenden Nachfrageabflüssen zu konstatieren.

6.2 Bedeutung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Rastede ist festzustellen, dass bei einem durchschnittlichen Anteil von 9 % bzw. knapp 5.500 qm VKF die Innenstadt nicht über eine entsprechende kritische Masse verfügt, um die notwendige Ausstrahlungskraft zu entwickeln. Zwar resultiert der sehr niedrige Wert ein Stück weit aus dem sehr großen Flächenbestand an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, aber selbst bei dem für Innenstädte so wichtigen mittelfristigen Bedarf kann bei einem Wert von durchschnittlich rd. 32 % nicht von einer Dominanz der Innenstadt gegenüber den übrigen Einzelhandelsstandorten gesprochen werden. Auch beim kurzfristigen Bedarf bestehen zugunsten der Innenstadt noch Ausbaupotenziale.

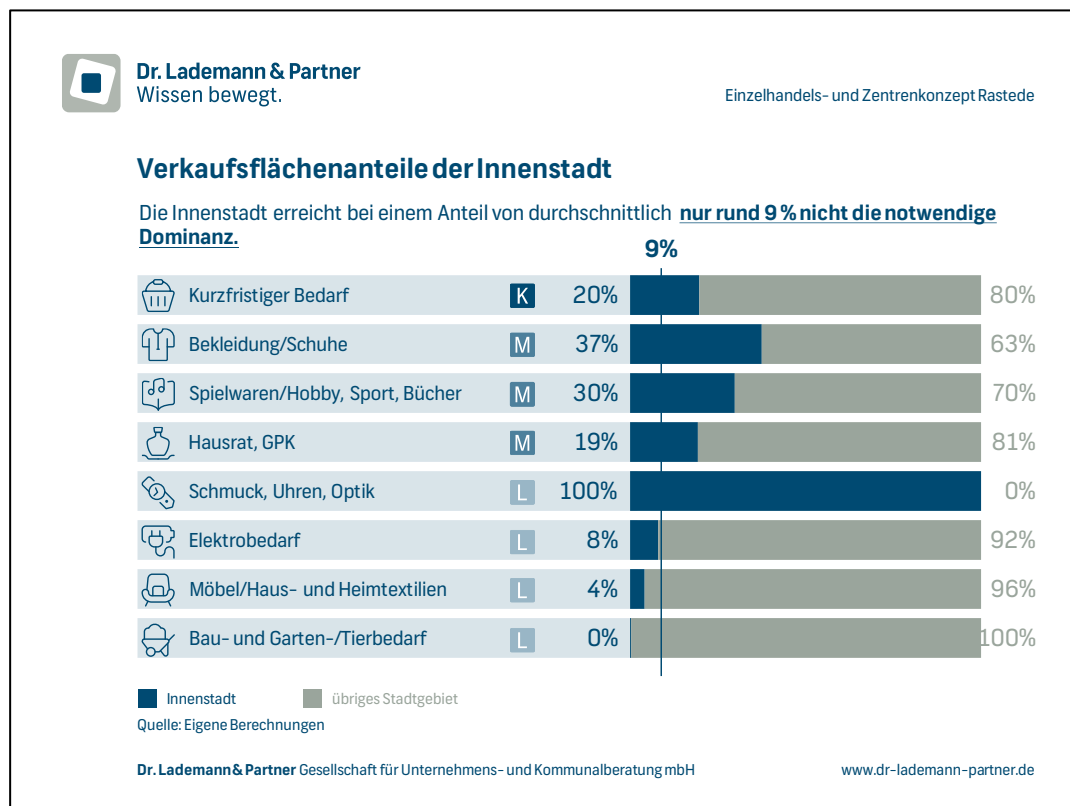


Abbildung 15: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtgemeinde

Auch im Vergleich zu anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Mittelzentren liegt die **Citydichte**²⁵ insgesamt und jeweils in den drei Hauptbranchen kurzfristiger Bedarf, mittelfristiger Bedarf und langfristiger Bedarf unterhalb der Spannbreite.

Citydichte der Rasteder Innenstadt im Vergleich

Branchen	Flächendichte*	
	Rastede	Spannbreite Mittelzentren**
Kurzfristiger Bedarf	93	110 - 210
Mittelfristiger Bedarf	113	280 - 430
<i>davon Bekleidung/Schuhe/Lederwaren</i>	<i>73</i>	<i>180 - 300</i>
Langfristiger Bedarf	34	40 - 130
Summe	240	450 - 740

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Citydichte der Innenstadt im Vergleich

Die Innenstadt wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der Multifunktionalität zu einer Frequentierung und Belegung des

²⁵ Citydichte = Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt je 1.000 Einwohner bezogen auf die Gesamtstadt.

Hauptzentrums führen. In der Innenstadt wurden ca. 55 Betriebe erfasst. Dabei sind es u.a. gesundheitliche Einrichtungen, gastronomische Einrichtungen und Kreditinstitute, die das breit aufgestellte Angebot prägen. Die Multifunktionalität des Standortbereichs ist wichtig und bringt zusätzliche Frequenzen für die Einzelhandelsnutzungen im Zentrum.

Die Innenstadt von Rastede kann bei einem Verkaufsflächenanteil von durchschnittlich nur 9 % und einer dementsprechend unterdurchschnittlichen City-Dichte und knapp 5.500 qm VKF nicht die notwendige Dominanz innerhalb des Stadtgefüges erreichen. Hier besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Verkaufsflächenarrondierung, um das quantitative Angebot und damit auch die Ausstrahlungswirkung der Rasteder Innenstadt zu stärken.

6.3 Nahversorgungssituation in Rastede

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Gemeindegebiet von Rastede sind mit Stand Oktober 2022 insgesamt sieben strukturprägende **Betriebe des kurzfristigen Bedarfs** (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche, ohne Lebensmittel-Kleinflächen, Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) angesiedelt mit einer **Verkaufsfläche (ohne Randsortimente) von rd. 7.400 qm**.

Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die **Flächendichte im kurzfristigen Bedarf** bei **ca. 470 qm Verkaufsfläche** je Tausend Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 540 qm je 1.000 EW).

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der **räumlichen Verteilung** des Angebots wurden die – aktuell betriebenen – Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 700 m-Radien um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich bis zu 10 Gehminuten. Die innerhalb dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist.

Wie die nachfolgenden drei Karten zeigen, sind der Kernort sowie die dezentralen Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek relativ gut abgedeckt. Die Bewohner können mindestens einen Nahversorger fußläufig erreichen. Insgesamt leben rd. 14.800 Einwohner innerhalb der 700 m-Radien (ca. 65 %). In den Randbereichen ist die Versorgung allerdings nicht lückenlos. Es konnten (fußläufige) **Versorgungslücken** ausgemacht werden, in denen rd. 8.000 Personen leben:

Südwestlich des Fachmarktstandorts Raiffeisenstraße sind in Leuchtenburg/Kleinfelde/Südende II rd. 1.800 Einwohner nicht optimal versorgt. Da der Bereich jedoch tlw. verkehrlich nicht optimal angebunden ist, erscheint die Ansiedlung eines Nahversorgers >800 qm fraglich. Östlich des ZVB Innenstadt sind rd. 2.400 Einwohner ohne fußläufige Nahversorgung (v.a. Rastede I). Hier könnte jedoch der geplante Edeka-Markt an der Kleibroker Straße Abhilfe schaffen. Derzeit entsteht in Hankhausen I zudem ein weiteres Neubaugebiet (Im Göhlen), für dessen Versorgung der Netto-Discounter allein nicht ausreichen wird. Eine weitere Versorgungslücke besteht südöstlich von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße. Hier sollte den sich ergänzenden Betrieben eine maßvolle Erweiterung gewährt werden, um den Bestand zukunftsfähig abzusichern und eine bessere Versorgung zu erzielen. Für eine Neuansiedlung reicht demgegenüber das Potenzial von rd. 1.100 Einwohnern nicht optimal versorgten Personen in Hankhausen II und Südende derzeit nicht aus. Sollten langfristig hier umfängliche Wohngebiete neu erschlossen werden, wäre dies nach erfolgreicher Vermarktung erneut zu bewerten.

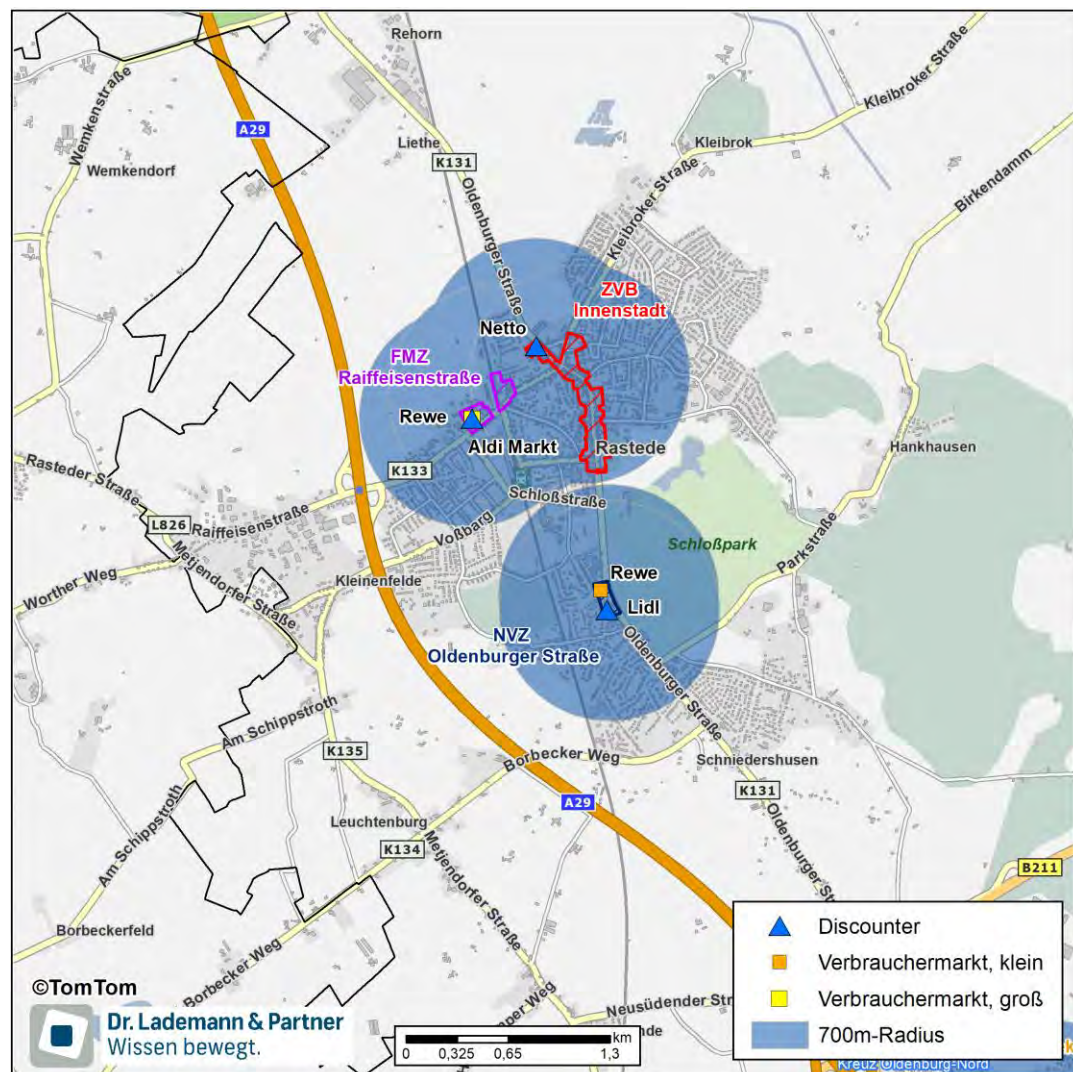


Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Rastede – Kernort

Für den **Kernort Rastede** insgesamt lässt sich insofern festhalten, dass das Nachfragepotenzial im Kongruenzraum (rd. 55,5 Mio. €) nicht 100 %-ig auch im Kernort gebunden werden kann. Dennoch wäre hier möglichst eine rechnerische Vollversorgung anzustreben, die verkaufsflächenseitig im Bereich von überschlägig 10.000 qm GVKF im periodischen Bedarf liegen dürfte. So fließt dem Kernort v.a. aus den beiden Grundzentren Kaufkraft zu, die nach dem LROP zu Teilen auch vom Mittelzentrum gebunden werden darf.

Auch westlich von Wahnbek konnte ein Bereich mit rd. 630 Personen ausgemacht werden, die fußläufig keinen Nahversorger erreichen können. Da jedoch auch hier das Einwohnerpotenzial für einen eigenen Markt bei weitem nicht ausreicht, sollte zumindest die bisherige Nahversorgung ertüchtigt werden, um ein attraktives Angebot zu schaffen. Die geplante Umstellung und Erweiterung von NP auf Edeka zählt auf diese Empfehlung bereits ein. Gleiches gilt für die rd. 1.340 Einwohner in Loy, nördlich von Wahnbek. Darüber hinaus sollte eine möglichst gute Anbindung des Ortsteils an Rastede und/oder Wahnbek mittels ÖPNV sichergestellt werden.

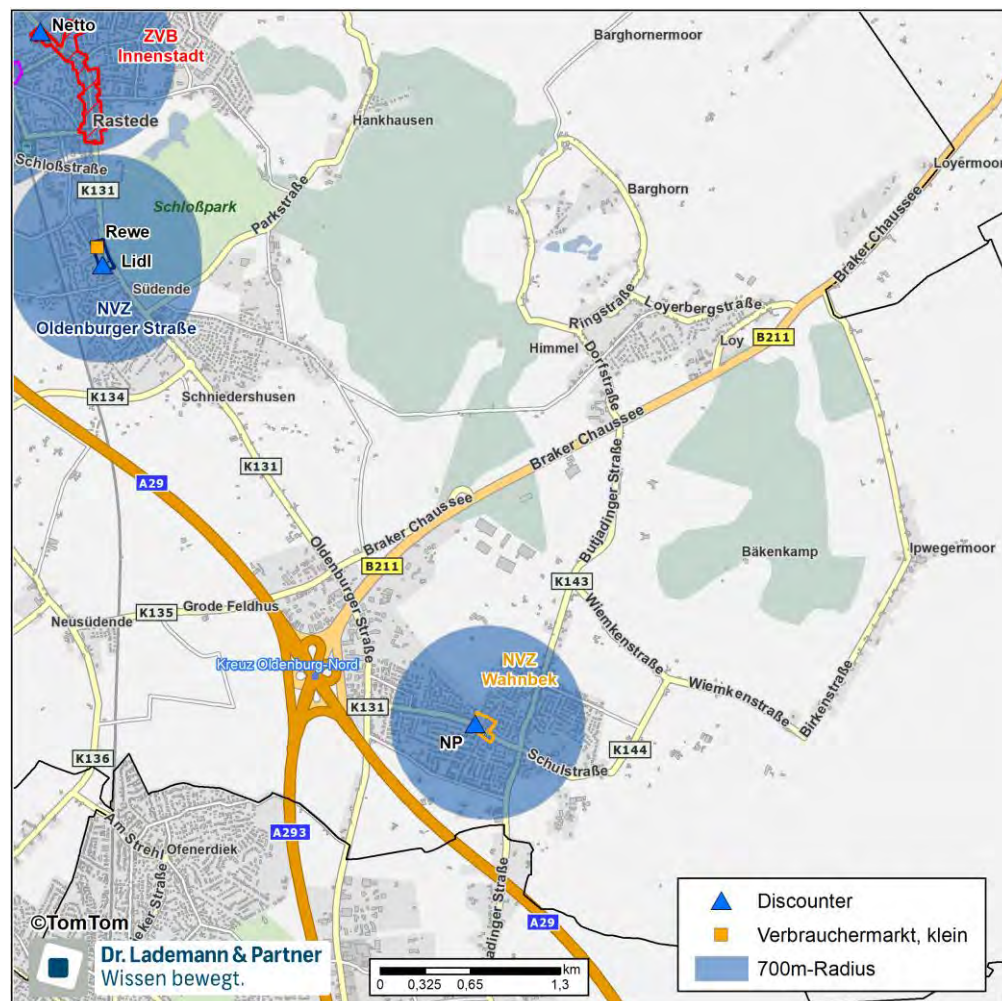


Abbildung 17: Nahversorgungssituation in Rastede - Wahnbek

Für **Wahnbek** insgesamt lässt sich damit festhalten, dass das Nachfragepotenzial im Kongruenzraum (ca. 15,1 Mio. €) nicht 100 %-ig auch vor Ort gebunden werden kann. Insofern wäre hier eine rechnerische Vollversorgung²⁶ bereits im Bereich von 1.500 – 2.000 qm GVKF im periodischen Bedarf gegeben.

Auch im Ortsteil **Hahn-Lehmden** wohnen rd. 720 Einwohner außerhalb des 700 m-Radius. Für Hahn-Lehmden insgesamt lässt sich festhalten, dass das Nachfragepotenzial im Kongruenzraum (ca. 13,5 Mio. €) nicht 100 %-ig auch vor Ort gebunden werden kann. Insofern wäre hier eine Vollversorgung bereits im Bereich von 1.200 – 1.700 qm GVKF im periodischen Bedarf gegeben. Auch hier gilt es insofern das Zentrum zu stärken, indem dem Edeka-Markt eine maßstäbliche Erweiterung ermöglicht wird.

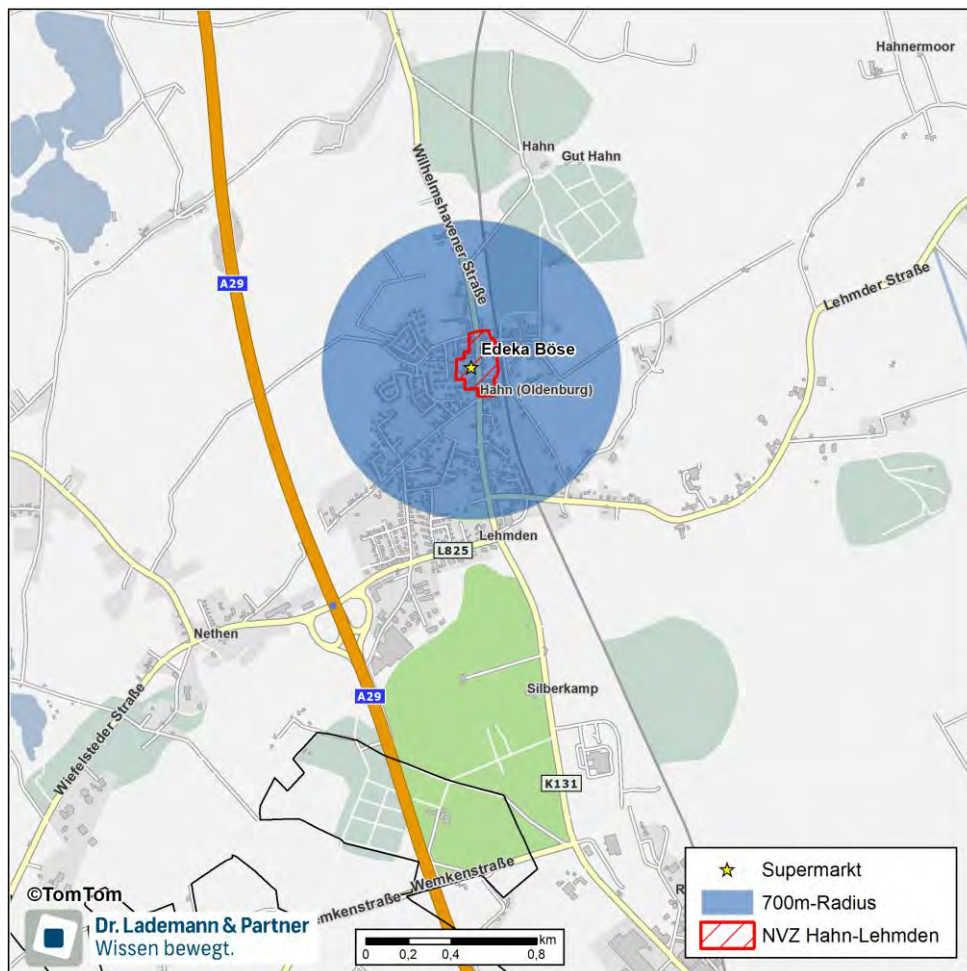


Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Rastede – Hahn-Lehmden

In den sonstigen räumlich abgesetzten Ortsteilen von Rastede liegen räumliche Versorgungslücken vor; die fußläufige Versorgung ist dort nicht durch einen strukturprägenden Betrieb > 400 qm VKF gesichert. Obgleich eine Schließung dieser

²⁶ Im Lichte der geplanten Neuordnung des Zentrale Orte-Systems entfallen die derzeitigen drei grundzentralen Kongruenzräume innerhalb der Gemeinde. Gleichwohl sollten mit Blick auf Hahn-Lehmden und Wahnbek im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung die teilräumliche Versorgungsfunktion für den jeweiligen Bereich fortgeführt werden.

Versorgungslücken aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen zu befürworten wäre, sei darauf hingewiesen, dass das Einwohnerpotenzial in diesen unterversorgten Bereichen für einen modernen Lebensmittelmarkt bei weitem nicht ausreicht. Es gilt daher vorrangig zu gewährleisten, dass eine Anbindung dieser Ortsteile an die nächstgelegenen leistungsfähigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels mit den verschiedenen Verkehrsmitteln (auch ÖPNV, ggf. Implementierung eines Bürgerbusses) gegeben ist.

Hinsichtlich der **Betriebsformen** lässt sich in Bezug auf die Anzahl ein leichter Überhang an Discountern erkennen, der in etwa auf Bundesniveau liegt. Bei den Verkaufsflächen besteht allerdings ein klarer Überhang zugunsten der Vollsortimenter.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*

	Anteil Rastede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	43%	44%	-1%
Discounter	57%	56%	1%
Summe	100%	100%	0%

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*

	Anteil Rastede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	75%	62%	12%
Discounter	25%	38%	-12%
Summe	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinfächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 11: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels

Ein Vergleich mit üblichen **Betriebsgrößen** verdeutlicht, dass Rewe und Lidl (beide in der Oldenburger Straße) im Jahr 2022 nicht mehr über eine für die Betriebsform marktgängige Dimensionierung verfügen. Auch NP in Wahnbeek sowie Edeka in Hahn-Lehmden sind deutlich unterdimensioniert. Im Falle des NP-Markts bestehen jedoch bereits konkrete Planungen für eine Nachnutzung durch Edeka, die mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.300 qm einhergeht. Auch für die übrigen Märkte gibt es entsprechende Überlegungen. Vor dem Hintergrund, dass Lebensmitteldiscounter mittlerweile Verkaufsflächen von 1.000 qm bis 1.200 qm (und mehr) und kleine Verbrauchermärkte von 1.200 bis 1.500 qm (und mehr) nachfragen, ist gerade dort die Absicherung der verbrauchernahen Versorgung durch eine moderate Anpassungsmöglichkeit (durch Erweiterung oder Nutzungswechsel) zu begrüßen. Der Betriebsformenwandel wird insofern auch prospektiv zu steigenden Flächenansprüchen resp. Erweiterungsbestreben der Bestandsbetriebe führen. Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Rastede sollte daher mit dem Fokus der „aktiven“ Sicherung der Bestandsmärkte erfolgen. Dabei ist jedoch die Maßstäblichkeit und eine möglichst verbrauchernahe Lage zu beachten (Mantelbevölkerung).

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Rastede

Betrieb	Adresse	Ortsteil	Typ	Bewertung der Größe ZVB / Ergänzungsstandort	
Netto	Oldenburger Straße 291	Rastede	DC	+	ZVB Innenstadt Rastede
NP Discount	Schulstraße 63	Wahnbek	DC	-	NVZ Wahnbek
Edeka	Wilhelmshavener Straße 213	Hahn-Lehmden	SM	-	NVZ Hahn-Lehmden
Rewe	Raiffeisenstraße 52	Rastede	VG	+	FMS Raiffeisenstraße
Aldi	Raiffeisenstraße 52	Rastede	DC	+	FMS Raiffeisenstraße
Lidl	Oldenburger Straße 137	Rastede	DC	-	Streulage
Rewe	Oldenburger Straße 145	Rastede	VK	-	Streulage

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, SM = Supermarkt < 800 qm VKF, VK = kleiner Verbrauchermarkt, VG = großer Verbrauchermarkt.

Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Rastede

Rein quantitativ verfügt Rastede über ein umfassendes, aber im Bundesvergleich leicht unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot. Auch sind gewisse räumliche Versorgungslücken zu erkennen, die sich aber mit Ausnahme des Bereichs im östlichen Kernort (mögliche Ansiedlung Edeka in der Kleibroker Straße) nicht schließen lassen. Die zu kleinen Betriebsgrößen des Lebensmitteleinzelhandels könnten durch bestehende Planvorhaben kompensiert werden.

6.4 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Rastede

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse sowie der Umsatzschätzung errechnet sich für die Gemeinde Rastede insgesamt eine Einzelhandelszentralität von

rd. 81 %.

Der getätigte Umsatz vor Ort liegt also in der Gemeinde insgesamt per Saldo rd. 19 % unter der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dieser Zentralitätswert zeigt, dass der örtliche Einzelhandel aufgrund des interkommunalen Wettbewerbs, insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg, aber auch den umliegenden Mittelzentren und dem Online-Handel, nicht dazu in der Lage ist, die vor Ort vorhandene Nachfrage in ausreichendem Maße zu halten.

Die einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Rastede sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation und zeigen dabei folgendes Bild:

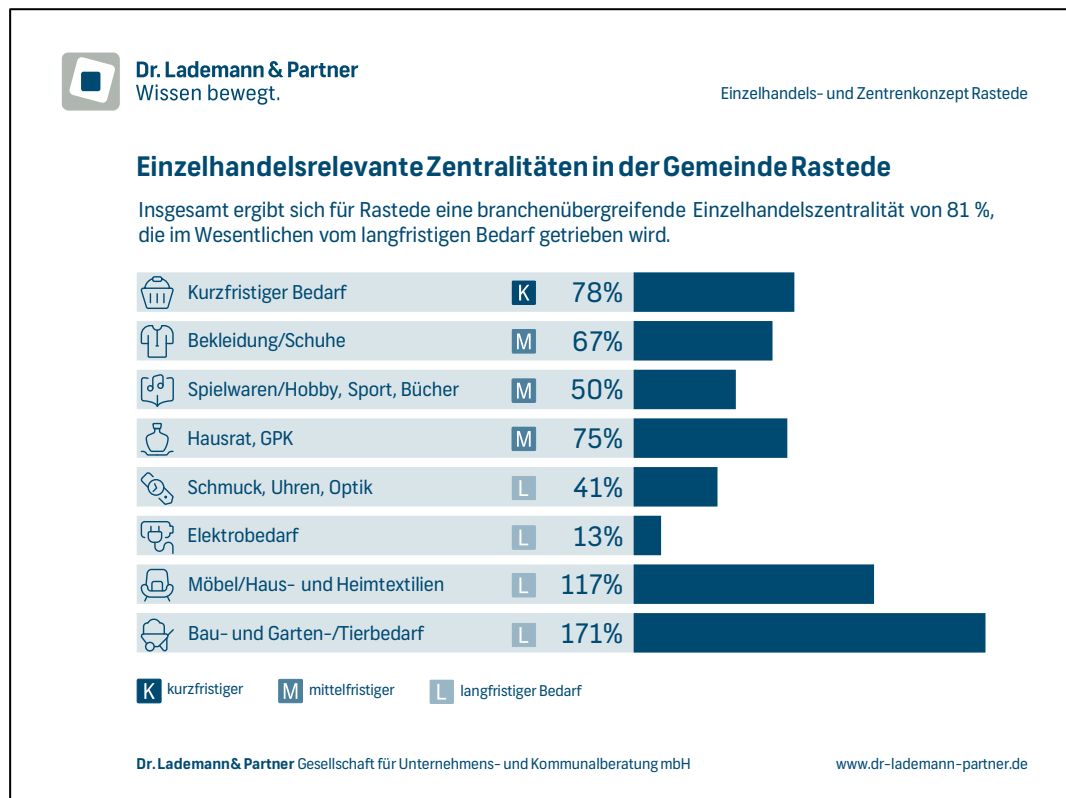


Abbildung 19: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde

- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des **kurzfristigen Bedarfs** rd. 78 %. Dies weist auf eine für ein Mittelzentrum zu geringe Nachfragebindung in der Gemeinde Rastede hin. Die Nachfrageabflüsse liegen hierbei in einem relativ hohen Bereich, da sich ein zentraler Ort gerade im Bereich der Nahversorgung nahezu selbst versorgen soll. Allerdings sorgt im Falle von Rastede das Vorliegen von derzeit drei Kongruenzräumen dafür, dass in Bezug auf die Gesamtgemeinde keine rechnerische Vollversorgung möglich ist (v.a. Wahnbek und Hahn-Lehmden sind rein rechnerisch schlechter versorgt). Einige der geplanten Lebensmittelvorhaben könnten jedoch ein Stück weit Abhilfe schaffen.

- Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs** weisen mit einer Zentralität von 61 % ebenfalls einen für ein Mittelzentrum ausbaubaren Wert auf. Dies betrifft in erster Linie die hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Spielwaren/Hobbybedarf und Bücher/Schreibwaren. Spürbare Abflüsse v.a. nach Oldenburg und in den Online-Handel sind jedoch nicht vermeidbar.
- Die Sortimente des **langfristigen Bedarfs** verfügen über einen Zentralitätswert von 101 % und liegen damit auf einem hohen Niveau. Treibend sind hier vor allem die flächenextensiven Sortimente Möbel sowie Bau- und Gartenbedarf. Sollten die Pläne zur Verkleinerung des Vorwerk-Gartencenters umgesetzt werden, würde sich hier eine deutliche Reduzierung der Zentralität ergeben. Als unterrepräsentierte Sortimente sind Elektro, Optik sowie Uhren/Schmuck zu nennen.

Per Saldo fließen dem Einzelhandel aus der Gemeinde Rastede rd. 19 % der örtlichen Nachfrage in das Umland und in den Online-Handel ab. Dies liegt vor allem an der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg, aber auch zu Mittelzentren im Umland. Insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarf sind relative Zentralitätsdefizite zu erkennen.

6.5 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Rastede in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Rastede über alle Sortimente bei ca. **63 %**, sodass die Abflüsse in den stationären und nicht-stationären Handel rd. 61 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt etwa 30 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Gemeinde Rastede in Höhe von rd. 17,1 Mio. € (Zone 2) zuzüglich der Potenzialreserve durch Pendler, Gelegenheitskunden u.ä. von insgesamt rd. 13,4 Mio. € (ca. 10 %).

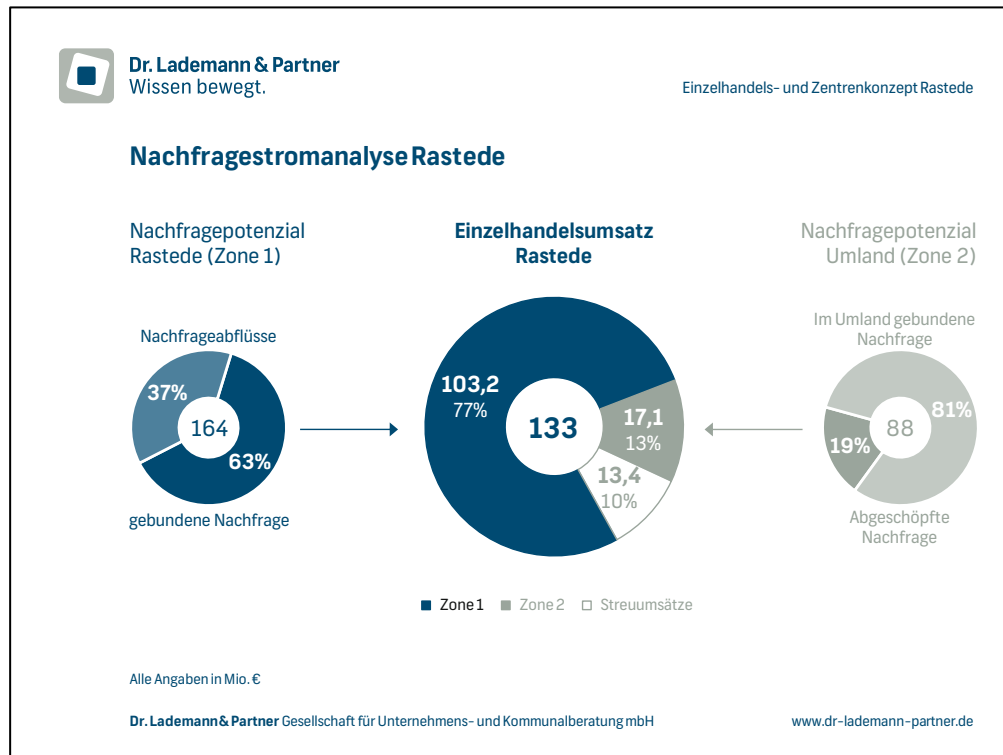


Abbildung 20: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Rastede

Der lokale Einzelhandel kann rd. 63 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 30 Mio. € von außen zu (Umland sowie Potenzialreserve). Nachfrageabflüsse resultieren u.a. aus Lücken im Angebotsprofil und aus attraktiven Einkaufsalternativen (Oldenburg und Online-Handel). Ein gezielter Ausbau der Nachfragebindung vor Ort in Rastede (= periodische Sortimente) und im überörtlichen Marktgebiet (= aperiodische Sortimente) sollte daher Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

6.6 SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Rastede

Die wichtigsten **Stärken** des Einzelhandelsstandorts Rastede lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (v.a. die Bevölkerungsentwicklung) wirken sich positiv auf das Nachfragepotenzial im Gemeindegebiet aus. Auch der Tourismus sowie die niedrige Arbeitslosenquote im Landkreis bieten stabile Rahmenbedingungen für den Rasteder Einzelhandel.
- Alles in allem wird die Gemeinde Rastede der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion gerecht. Vor allem im langfristigen Bedarf wird ein sehr gutes Einzelhandelsangebot vorgehalten. Hier sind besonders die Sortimente Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel hervorzuheben.
- Durch die beiden ergänzenden Nahversorgungszentren in den beiden räumlich abgesetzten Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbeck ist trotz der dispersen Siedlungsstruktur eine gute Nahversorgung für die Einwohner gewährleistet.

Die wesentlichen **Schwächen** des Einzelhandels in Rastede lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Es konnten in nahezu allen Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs Angebots- und Zentralitätsdefizite im Einzelhandel der Gemeinde Rastede ausgemacht werden. Das quantitative Angebot der Gemeinde ist nicht ausreichend differenziert (z.B. bei Bekleidung, Spielwaren/Hobby und Bücher). Hier fließt derzeit ein Großteil der Nachfrage ab.
- Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Oldenburg sowie der nicht-stationäre Handel begrenzen nach wie vor die Entwicklungsmöglichkeiten.
- Die Innenstadt erlangt mit nur rd. 5.500 qm VKF derzeit nicht das städtebauliche Gewicht im Einzelhandelsgefüge. Die Innenstadt ist relativ weitläufig und vom Nutzungsbesatz her nicht optimal verdichtet. Sie verfügt in Teilen nicht über besondere Aufenthaltsqualitäten, vor allem aufgrund des Durchgangsverkehrs auf der Oldenburger Straße. Zudem sind die bestehenden Nutzungen im Schnitt zu kleinteilig dimensioniert.
- Für den Rossmann-Drogeriemarkt in der Innenstadt, der aktuell auf einer zu kleinen Verkaufsfläche agiert, fehlt es am Standort an Flächenpotenzial, um sich modern aufzustellen.
- Einige der Lebensmittelmärkte verfügen nicht mehr über marktgerechte Betriebsgrößen. Dadurch entfaltet der Einzelhandel nicht die nötige Sogkraft, um die Nachfrage optimal vor Ort zu binden. Allerdings herrscht bei den Betreibern die Bereitschaft für entsprechende Investitionen.

- Das derzeitige Vorliegen von drei Kongruenzräumen für periodische Sortimente erschwert eine rechnerische Vollversorgung für die gesamte Gemeinde, resp. die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts. So soll sich nach Vorstellungen des LROPs jeder zentraler Ort selber mit periodischen Sortimenten versorgen.

Folgende **Chancen** eröffnen sich für die Einzelhandelsentwicklung in Rastede und sollten gezielt aktiviert und genutzt werden:

- In der Innenstadt von Rastede sind zwei große Potenzialflächen vorhanden, die sich grundsätzlich für die Weiterentwicklung des Einzelhandels eignen. Durch eine gezielte Aktivierung dieser Flächenpotenziale und eine standortadäquate und maßstäblichen Nutzung durch eine Einzelhandelsentwicklung können der Innenstadt neue Frequenzen zugeführt werden. Dies gilt speziell für den Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel. Hierdurch werden Zentralitätsdefizite abgebaut. Die Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich wirkt zugleich einer Zersplitterung entgegen.
- Auch die geplanten Erweiterungen von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße werden zu einer verbesserten Nahversorgung beitragen und Nachfrageabflüsse zurückholen können. Der Standort erfüllt in wohnsiedlungsintegrierter Lage damit für den südlichen Kernort eine wichtige Ergänzungsfunktion zur Innenstadt.
- Durch die Umstellung des NP-Markts durch Edeka und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung wird die Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek zukunftsfähig abgesichert.

Dennoch bestehen auch **Risiken**, die berücksichtigt und überwunden werden müssen:

- Wie für den gesamten stationären Einzelhandel stellt auch für die Einzelhändler in Rastede der wachsende Online-Handel künftig eine große Herausforderung dar, sofern der bestehende Einzelhandel sich nicht darauf einstellt.
- Es besteht die Gefahr, dass Potenziale überschätzt oder an den „falschen“ Standorten ausgeschöpft werden, wodurch ein Verdrängungswettbewerb zulasten des Bestandseinzelhandels eintreten könnte. Größerflächige Ansiedlungsbegehren sollten daher fundiert (d.h. auf Basis des vorliegenden Einzelhandelskonzepts und eines städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachtens) hinsichtlich der Chancen und Risiken abgewogen werden. Dabei steht v.a. die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Gewährleistung einer zukunftsfähigen und räumlich ausgewogenen, qualifizierten Nahversorgung im Fokus. Eine „Kannibalisierung“ zulasten integrierter Standorte gilt es z.B. mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu verhindern.

7 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Rastede

7.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung von Rastede als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Rastede insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Rastede heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Rastede werden auch künftig weiter steigen. Hieraus ergeben sich Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel. Die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung. Es gilt insofern in zentralen Lagen leistungsfähige Angebote vorzuhalten.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Rastede zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen²⁷ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Die **Einzelhandelszentralität** beträgt insgesamt 81 % und ist damit, sieht man vom langfristigen Bedarf einmal ab, auf einem für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Niveau. Hier besteht noch Ausbaupotenzial; durch Potenzialflächen und Planvorhaben sind jedoch Impulse für den Einzelhandelsstandort zu erwarten.

²⁷ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird. Der Online-Handel bewirkt demgegenüber, dass bei diesem Aspekt bei den zentrenrelevanten Sortimenten im Mittel keine steigenden Verkaufsflächenbedarfe hergeleitet werden können.

- Die **Verkaufsflächenausstattung** liegt mit Ausnahme des langfristigen Bedarfs ebenfalls auf einem für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichem Niveau. Eine maßvolle Intensivierung der Nachfragebindungsquoten (z.B. durch gezielte Ausweitung des Angebots, der Erweiterung bestehender Betriebe im periodischen Bedarf und durch Attraktivitätssteigerung ausgewählter Standortlagen) erscheint langfristig möglich und notwendig.
- Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in Rastede feststellbar: der zu geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (absolut und relativ) und Angebotsdefizite bzw. zu kleine Flächen in den Nahversorgungszentren, Angebots- und Sortimentslücken, v.a. bei Bekleidung und sonstigen mittelfristigen Sortimenten und speziell solcher mit Magnetfunktion;
- Zum Teil sind **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. Eine Ausnahme könnte hier der geplante Edeka-Markt in der Innenstadt sein, durch den eine größere Versorgungslücke im östlichen Gemeindegebiet geschlossen werden könnte. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des **demografischen Wandels** und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt. Es gilt insofern das bestehende Standortnetz abzusichern.

Der Entwicklungsrahmen wird bei Berücksichtigung einer Intensivierung der Nachfragebindung und -abschöpfung durch zusätzliche Entwicklungspotenziale geprägt. Dies impliziert, dass den gewünschten Standorten, die „richtigen“ Sortimente und Betriebstypen gezielt zugeordnet werden. Die Arrondierungen an den bestehenden Einzelhandelslagen führen zur Verbesserung und Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsangebots (stärkere Ausstrahlungskraft).

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:



Abbildung 21: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Rastede

7.2 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Rastede ein **tragfähiger Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2030** von insgesamt

rd. 3.000 bis 8.900 qm Verkaufsfläche²⁸.

Der Expansionsrahmen für Rastede entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

²⁸ Die jeweils kleinere Zahl der Spannbreite entspricht dabei einem wachstumsinduzierten Entwicklungsrahmen. Die größere Zahl kann erreicht werden, wenn eine Erhöhung der Nachfragebindung und Nachfrageabschöpfung erfolgt.

 Dr. Lademann & Partner Wissen bewegt.				
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rastede				
Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis 2030				
	K kurzfristiger Bedarf	M mittelfristiger Bedarf	L langfristiger Bedarf	Summe
VKF-Bestand	10.650	7.850	43.700	62.200
Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	900	300	700	1.900
Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung	3.150	2.100	1.750	7.000
Summe 2030	14.700	10.250	46.150	71.100

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 22: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

Der Entwicklungsrahmen untergliedert sich in die einzelnen Branchengruppen wie folgt:

■ **Kurzfristiger Bedarf: rd. 900 qm bis zu 4.050 qm Verkaufsfläche**

Hinsichtlich der Relevanz einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern und speziell aufgrund der Magnetfunktion dieser Konzepte für die Zentren sind kurzfristige Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen bevorzugt anzusiedeln. Die größten „freien“ Potenziale lassen sich für den ZVB Innenstadt Rastede sowie die Nahversorgungszentren ableiten. Die Flächenpotenziale sollten vorrangig dazu genutzt werden, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch Flächenanpassungen zukunftsfähig abzusichern. So ist davon auszugehen, dass die Erweiterung bzw. Neuaufstellung bestehender Betriebe Flächenbedarfe generieren wird. Prioritär sollte dabei die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im ZVB Rastede verfolgt werden, da von diesem die größten positiven Effekte ausgehen werden.

■ **Mittelfristiger Bedarf: rd. 300 qm bis zu 2.400 qm Verkaufsfläche**

Die größten rechnerischen Potenziale entfallen dabei auf die Segmente Bekleidung/Wäsche, Spielwaren/Hobbybedarf und Sport/Campingbedarf. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte gelegt werden. Mehrere mittelflächige Betriebe können zur

Ergänzung der bisher kleinteiligen Betriebstypenstruktur und zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Rastede beitragen. Das Angebot ist aufgrund der Vorprägung dabei auf den ZVB Innenstadt Rastede zu lenken, der zugleich über zwei größere Potenzialflächen verfügt.

■ **Langfristiger Bedarf rd. 700 qm bis zu 2.450 qm Verkaufsfläche**

Die größten rechnerischen Potenziale entfallen dabei auf Elektrobedarf. Bau- und Gartenbedarf ist bereits relativ stark in Rastede vertreten, sodass die Flächenpotenziale allenfalls zur nachhaltigen Absicherung der bereits bestehenden Betriebe genutzt werden sollten. Durch die Verkleinerung des Vorwerk-Gartencenters werden prospektiv eher Potenziale freigesetzt. Die Potenziale sind aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an Haupterschließungsstraßen bzw. bestehenden Agglomerationen (Raiffeisenstraße) anzusiedeln, da von diesen Branchen überwiegend keine zentrumsbildenden Funktionen ausgehen, jedoch durch die räumliche Bündelung die Ausstrahlungskraft des Fachmarktstandorts (und ggf. angrenzende Bereiche) weiter gesteigert werden kann. Aber auch die Innenstadt ist für diese Sortimente geeignet.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens und eine sorgfältige Chancen-Risiko-Abwägung erforderlich. Umgekehrt besteht keine „Verpflichtung“ den Verkaufsflächenkorridor kurz- bis mittelfristig auszuschöpfen, wenn nicht die entsprechend geeigneten Flächen und Konzepte zur Verfügung stehen.

7.3 Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel

am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne **bauleitplanerische Rahmenbedingungen** erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen.

Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes. Das **Prinzip der dezentralen Konzentration** lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.



Abbildung 23: Strategische Orientierungsprinzipien

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten (v.a. Oldenburg) als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die **zentralörtliche Position Rastede sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für die eigenen Einwohner und für das überörtliche Marktgebiet gesichert und maßstabsgerecht gestärkt werden.** Darüber hinaus sollte aber auch die grundzentrale Versorgungsfunktion in Rastede und den beiden Grundzentren (Ortsteilen) Hahn-Lehmden und Wahnbek abgesichert werden. Auch zielen die Bemühungen darauf ab, die Innenstadt durch sogstarke Anbieter zu stärken. Die

Einzelhandelsentwicklung sollte neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung jedoch künftig darüber hinaus an einer **qualitativen Verbesserung** orientiert werden, was z.B. die Attraktivierung bestehender Anbieter umfasst (Modernisierung, Erweiterung).

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kommt zu der Empfehlung folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche anzusteuern:



Abbildung 24: Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“

Grundsätzliche Entwicklungsstrategie **„Konzentration auf die Zentren“**, hierbei

- Positionierung **der Innenstadt** als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von ausstrahlungskräftigen (Einzelhandels-) Nutzungen und höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten (räumliche Prägnanz). Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (kurz- und mittelfristiger Bedarf) und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) sollte dabei gesichert und handelsseitig spürbar ausgebaut werden. So gilt es ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben vorzuhalten. Eine Impulswirkung wird über die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts ausgehen.
- Die **Nahversorgungszentren** sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Ortsteilversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs ausgerichtet werden und deutlich nachgeordnet durch (kleinflächige) zentrenrelevante Sortimente

ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielen die Nahversorgungszentren eine wichtige Rolle und sollten daher auch als solche gesichert und gestärkt werden. Dabei sind die Nahversorgungszentren auf die Grundversorgung der Kongruenzräume von Hahn-Lehmden bzw. Wahnbek ausgerichtet. Der Bereich Oldenburger Straße, Höhe Feldbreite stellt demgegenüber die qualifizierte Nahversorgung für die südliche Kernstadt von Rastede sicher.

Zur Absicherung der Betriebe sind Modernisierungen und Erweiterungen der Lebensmittelanbieter möglich, sofern im Rahmen einer vorhabenspezifischen Untersuchung sichergestellt werden kann, dass es hierdurch zu keinen negativen Auswirkungen auf die jeweils anderen Nahversorgungszentren sowie für die Innenstadt kommt. Von weiteren Ansiedlungen von Betrieben an diesen Standorten sollte jedoch Abstand genommen werden, um die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht einzuschränken.

- Im Mittelpunkt des **Fachmarktstandorts Raiffeisenstraße** steht vor allem der Versorgungskauf/Wochengroßeinkauf („Lastkauf“) in strukturprägenden (Fachmarkt-)Konzepten. Der Einkauf wird überwiegend mit dem PKW erledigt, sodass dieser Standort auf ein zur Innenstadt arbeitsteiliges Profil ausgelegt ist. Trotz seiner möglichen Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt soll dieser langfristig gesichert und stärker als bisher profiliert werden. Vorhandene Betriebe genießen dabei Bestandsschutz. Weitere Nahversorgungsbetriebe sowie Erweiterungen bestehender Nahversorgungsbetriebe sollten hier aber ausgeschlossen werden. Es besteht v.a. die Möglichkeit zur Ansiedlung / Umnutzung zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente.
- Darüber hinaus sollte eine **restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen** erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen²⁹ oder aber aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den o.g. Standortlagen nicht integrierbar sind.

Der Bruttoentwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede beträgt rd. 3.000 bis zu 8.900 qm Verkaufsfläche und umfasst dabei v.a. kurz- jedoch auch mittel- und langfristige Sortimente. Das Potenzial könnte an den „richtigen“ Standorten angesiedelt zur Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung beitragen. Es bedarf hierbei jedoch einer konsequenten Steuerung des strukturprägenden Einzelhandels nach Branchen und Standortlagen, um das ermittelte Potenzial optimal auszuschöpfen.

²⁹ Vgl. LROP Niedersachsen 2017 zum wohnortnahen Grundversorger (u.a. Umsatzschwerpunkt aus dem 10 Minuten oder 1.000 m Fußwegeinzugsgebiet).

8 Zentrenkonzept für die Gemeinde Rastede

8.1 Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Gemeinde Rastede unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre bisherige Einordnung in das hierarchische Zentrenmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) auch agglomerierte Standorte ohne Zentrenstatus (Sonderstandorte) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von einzelhandelsrelevanten Ansiedlungsvorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen

Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**³⁰ haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein **zentraler Versorgungsbereich** als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarktagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

³⁰ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Rastede:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Diese Faktoren werden dabei sowohl auf quantitative als auch qualitative Kriterien hin untersucht. Hierbei wird in den einzelnen Hierarchiestufen unterschieden:

Hauptzentrum

- Größerer Einzugsbereich: In der Regel gesamtes Gemeindegebiet und ggf. weiteres Umland
- Großes Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten: Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

Nahversorgungszentrum

- Kleiner bis mittlerer Einzugsbereich: In der Regel auf bestimmte Quartiere größerer Städte oder auf mehrere Ortsteile beschränkt
- Begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten; vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf
- Zentrum ist auch auf die Sicherung der qualifizierten Grund- und Nahversorgung beschränkt.

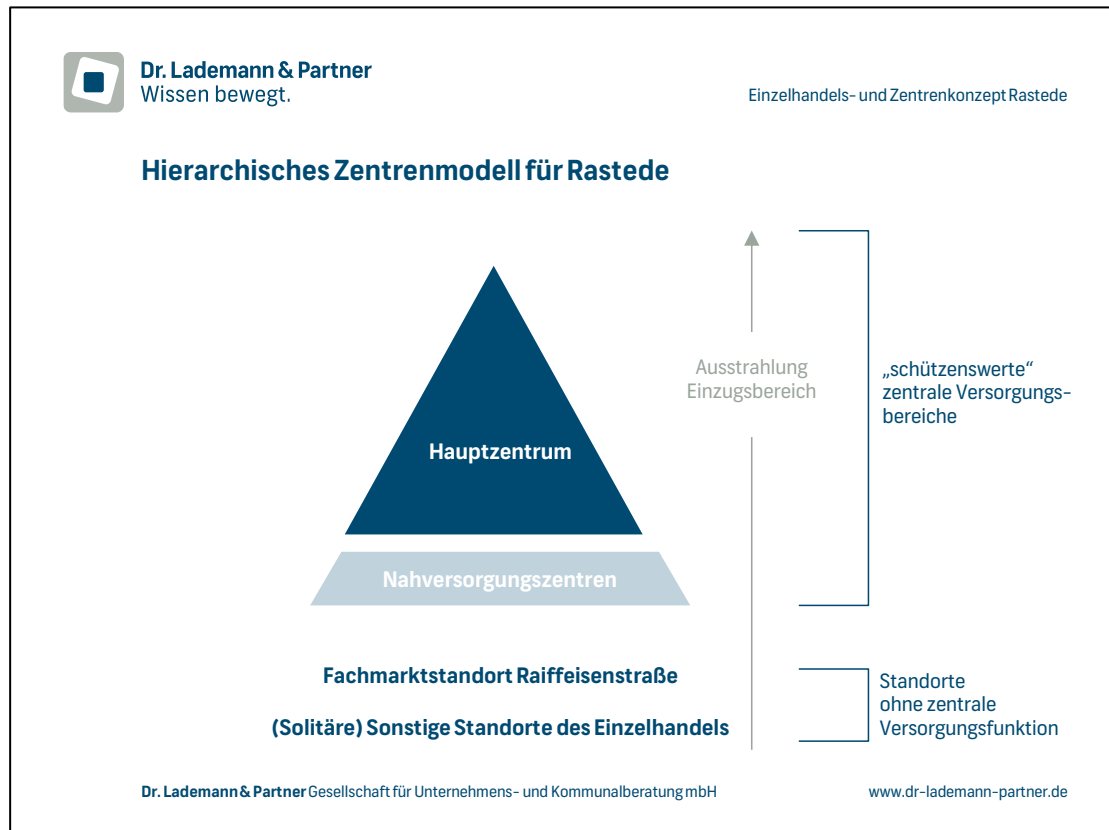


Abbildung 25: Hierarchisches Zentrenmodell für die Gemeinde Rastede

In der Gemeinde Rastede konnten

- Neben der Innenstadt als Hauptzentrum
- drei Nahversorgungszentren (Hahn-Lehmden sowie Wahnbek und Oldenburger-Straße/Feldbreite)

im Sinne des § 34 BauGB ausgemacht werden.

Darüber hinaus gibt es mit dem Fachmarktstandort Raiffeisenstraße noch einen bipolaren Einzelhandelsstandort, der mehrere groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen bündelt, aber keinen Schutzstatus im Sinne des Baurechts genießt (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB).

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der agglomerierten Standortlagen im Stadtgebiet:

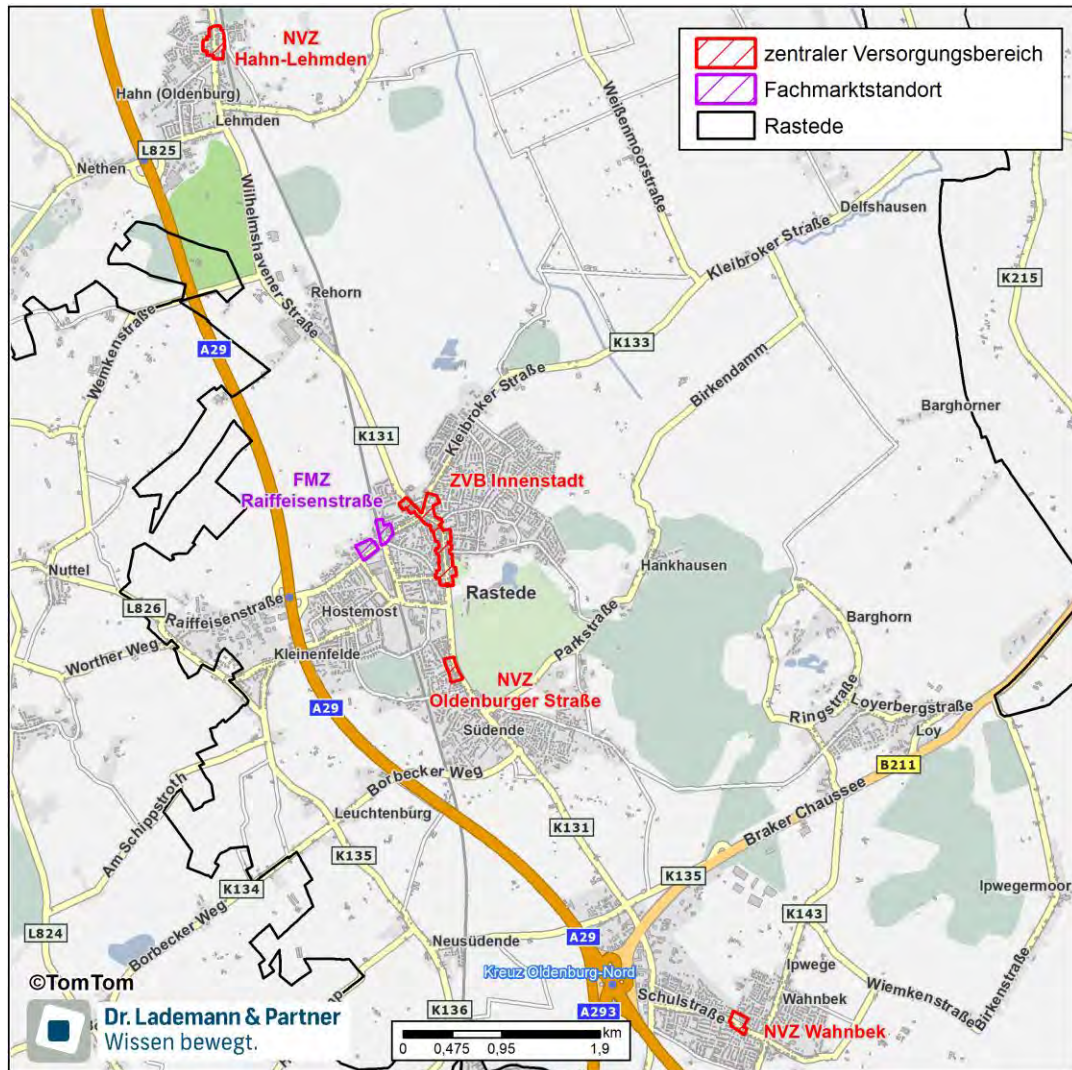


Abbildung 26: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2015 und Vorjahre bleibt es weitgehend bei der Zentren- und Standortstruktur. Einzige Änderung liegt in der Hochstufung von zwei Bedeutsamen Nahversorgungsstandorten (Rewe/Lidl), um die Rolle des Bereichs für die qualifizierte Nahversorgung der Einwohner aus der südlichen Kernstadt von Rastede (v.a. Südende, Hankhausen II) zu unterstreichen.

Zentrenpass

8.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Zentral im Gemeindegebiet entlang der Oldenburger Straße zwischen Baumgartenstraße bzw. Netto im Norden und Bahnhofstraße bzw. City-Center/Takko im Süden sowie entlang der Bahnhofstraße und Kleibroker Straße

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum

Städtebau/Umfeld

Der ZVB Innenstadt liegt zentral im Kernort der ansonsten eher durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichneten Gemeinde Rastede und wird weitgehend von Wohnnutzungen, z.T. aber auch von Grün- und Freiflächen umgeben (u.a. Schlosspark).

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Im Wesentlichen kleinteilige, inhabergeführte Handelsstruktur. Bei den strukturprägenden Anbietern stellen Netto und Rossmann Ausnahmen dar.

Der Handelsbesatz erstreckt sich über gesamten weitläufigen ZVB (900 m), aber nicht beiderseits durchgängig.

Branchen-Mix

Der Schwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, aber auch Angebote aus dem langfristigen Bedarf (v.a. Haus- und Heimtextilien) vorhanden.

Magnetbetriebe

Netto als nördlicher Pol; Rossmann; Takko als südlicher Pol

Ergänzende Nutzungen

Angebotsmix aus Gastronomie, Dienstleistung, Ärzten und kirchlichen Einrichtungen. Wochenmarkt.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Überwiegend kleinteilige aufgelockerte Bebauungsstrukturen; ein- bis zweigeschossige Bauweise, im südlichen Zentrumsbereich auch größere Bauten; teilweise saniert

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Oldenburger Straße zweispurige, relativ stark befahren; im nördlichen Zentrum Kreisverkehr geplant; mehrere Bushaltestellen, die eine Verbindung Richtung Jaderberg und Wiefelstede herstellen

Fußläufige Erreichbarkeit

Gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten, Querungsmöglichkeiten über Ampelanlagen, Fuß- und Radwege zu beiden Seiten der Oldenburger Straße

Stellplatzangebot

Stellplätze sind in ausreichender Zahl straßenbegleitend sowie bei den größeren Geschäften vorhanden; Stellplatzanlage im nördlichen Zentrenbereich

Aufenthaltsqualitäten

Attraktiv gestalteter öffentlicher Raum, die Oldenburger Straße hat durch den beidseitigen Baumbestand teilweise Alleecharakter, hohe Aufenthaltsqualität durch Schlosspark und weitere Grünflächen; diverse Bänke laden zum Verweilen ein; Freifläche an der Kögel-Willms-Straße für Veranstaltungen

Leerstandssituation

Es konnten lediglich vier kleine Leerstände ausgemacht werden, damit keine Leerstandsproblematik

Potenzialflächen und Planvorhaben

Im nördlichen Bereich sind im Bereich Oldenburger Straße/Kleibroker Straße zwei große Potenzialflächen vorhanden, die teilweise bereits heute zum ZVB Innenstadt gehören; Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts geplant



Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede

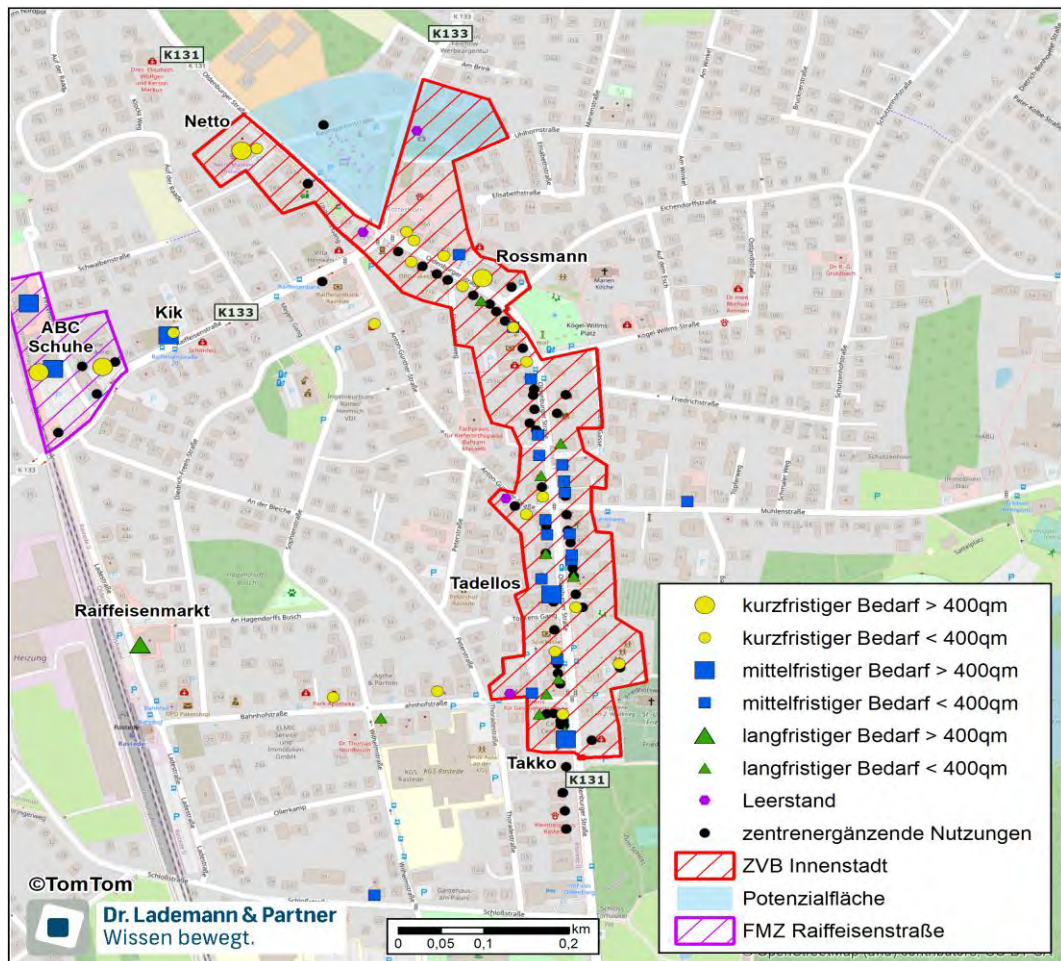


Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Innenstadt Rastede

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rastede befindet sich entlang der Oldenburger Straße etwa zwischen dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße im Süden und Baumgartenstraße im Norden. Den nördlichen Abschluss bildet der ansässige Netto-Markt, den südlichen Abschluss bildet das City Center mit Takko. Der mittlere und südliche Bereich der Innenstadt ist am stärksten durch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geprägt, im Norden dominieren eher Dienstleister und Gastronomie. Im

gesamten Innenstadtbereich ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen vorhanden. Darüber hinaus bestehen beispielsweise durch den Schlosspark, aber auch durch die insgesamt attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums hohe Aufenthaltsqualitäten.

In der Innenstadt Rastede sind ca. 42 % aller Betriebe verortet, die aber lediglich ca. 9 % der Verkaufsfläche (ca. 5.500 qm) auf sich vereinen und etwa 19 % des Umsatzes generieren. Damit erreicht der Einzelhandel aktuell keine ausreichend große kritische Masse, um vor allem im mittelfristigen Bedarf als Frequenzbringer zu dienen. Innerhalb der Zentrenabgrenzung konnten lediglich vier kleine Leerstände überwiegend in Randlagen ausgemacht werden. Damit besteht für die Innenstadt keine Leerstandsproblematik.

Im Bereich des Netto-Markts, der den nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs markiert und als Frequenzbringer für den nördlichen Teilbereich der Innenstadt fungiert, ist zwischen Oldenburger Straße und Kleibroker Straße eine Potenzialfläche vorhanden. Hier bestehen Planungen für die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts (s. Kapitel Planvorhaben). Dies würde zu einer weiteren Attraktivierung des Zentrums führen und darüber hinaus eine größere Versorgungslücke für die Bewohner östlich des ZVB schließen. Zugleich befindet sich zwischen Planvorhaben und Netto-Markt eine weitere untergenutzte Fläche (derzeit Stellplatzanlage, Wochenmarkt).

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind u.a.:

- Konzentration, Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftslage an der nördlichen Oldenburger Straße, um Angebote räumlich zu bündeln und um Synergieeffekte zu erschließen;
- Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit entsprechendem städtebaulichem Gewicht unter Wahrung angemessener Verkaufsflächenanteile für Neben- und Randsortimente;
- Mittelfristig prüfen, ob eine zweite Potenzialfläche das Zentrum noch funktional ergänzen kann (z.B. Fachmärkte, um die derzeit sehr kleinteilige Struktur komplementär zu ergänzen);
- Schutz des zentralen Versorgungsbereichs vor nahversorgungs- und zentrenrelevanten Fehlentwicklungen (ggf. Ausschluss-B-Plan für Standortlagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Der ZVB Innenstadt Rastede kann als attraktiver und stabiler Einzelhandelsstandort eingestuft werden, dem es allerdings an Frequenzbringern fehlt, um über den Nahbereich hinaus Kundschaft an sich zu binden.

Zentrenpass

8.1.2 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Oldenburger Straße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Entlang der Oldenburger Straße zwischen den Hausnummern 137 bis 147 (Höhe Feldbreite)

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum

Städtebau/Umfeld

Städtebaulich integrierte Lage; südwestlich schließt sich Wohnbebauung an, östlich befindet sich der Schlosspark

Die nächstgelegenen Einzelhandelsnutzungen befinden sich räumlich weit entfernt (800 m bis zur Innenstadt; 400 m bis zum Gartencenter), dazwischen keine nennenswerte zentrenrelevante Nutzung

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Filialisierter Einzelhandel, kompakte Struktur

Branchen-Mix

Ausschließlich kurzfristiger Bedarf mit Ausnahme der Randsortimente bei den Nahversorgern; hierdurch eindeutiger Nahversorgungsfokus

Magnetbetriebe

Rewe und Lidl

Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzung sind eine Tankstelle sowie ein Amazon Hub Locker vorhanden

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Die städtebaulich integrierte Lage befindet sich direkt an der Oldenburger Straße, im Umfeld finden sich umfassende Wohnnutzungen überwiegend in Ein- und Zweifamilienhausbauweise

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Oldenburger Straße, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle „Lindenstraße“ gegeben

Fußläufige Erreichbarkeit

Aus den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen optimal gegeben.

Stellplatzangebot

Umfassendes Stellplatzangebot bei Lidl und Rewe

Aufenthaltsqualitäten

Aufgrund der funktionalen Struktur kaum Aufenthaltsqualitäten vorhanden, die Bäckerei bei Rewe bietet allerdings einige Sitzplätze, auch Außengastronomie

Leerstandssituation

Keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Überschaubar dimensionierte Potenzialflächen bei Lidl und Rewe, beide Märkte planen jedoch eine Erweiterung zur Bestandsabsicherung



Abbildung 29: NVZ Oldenburger Straße

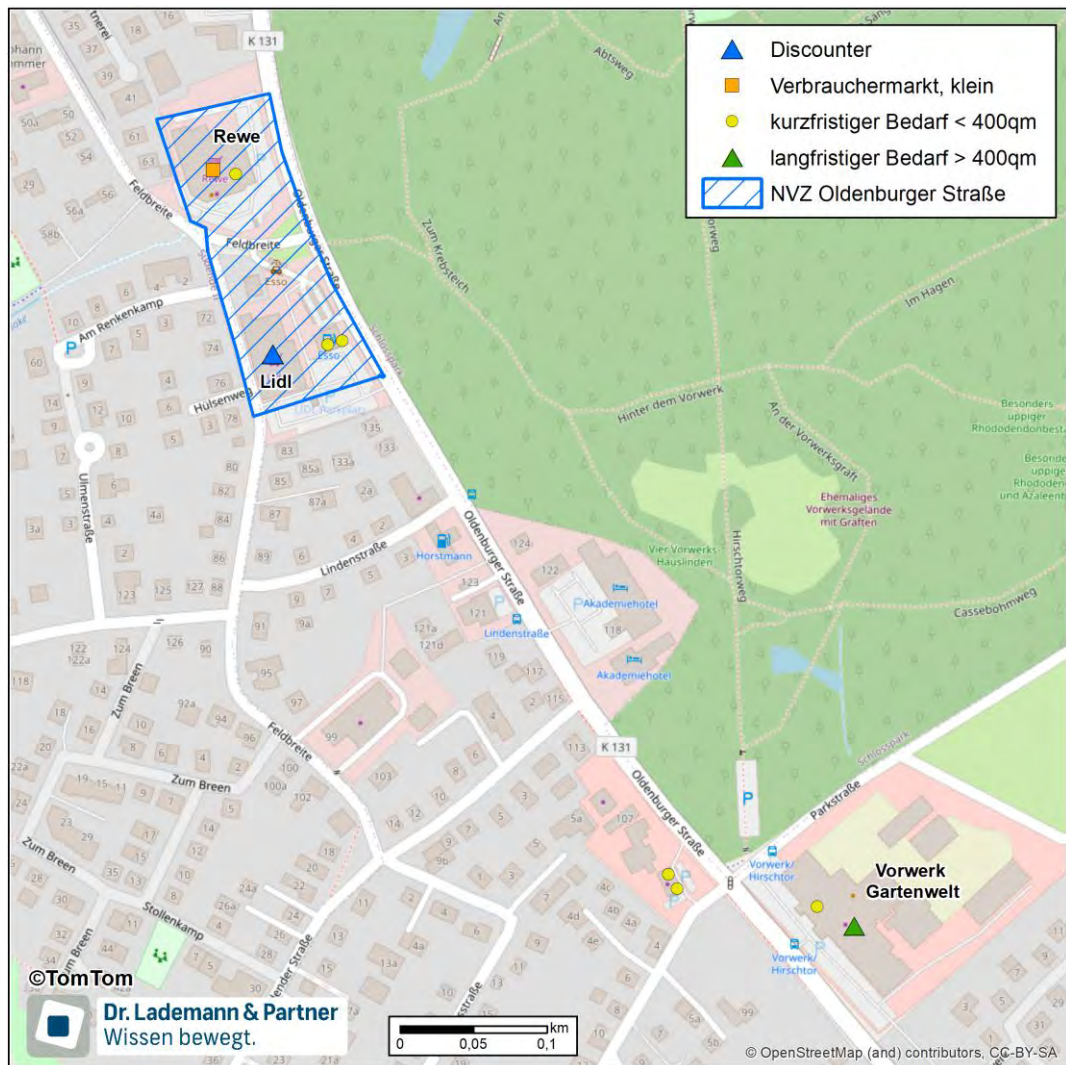


Abbildung 30: Abgrenzung NVZ Oldenburger Straße

Das neu ausgewiesene Nahversorgungszentrum Oldenburger Straße liegt ebenfalls im Kernort und ist rd. 800 m von der Innenstadt entfernt. Der Standort ist auf der westlichen Seite der Oldenburger Straße von wesentlicher Wohnbebauung umgeben, hier

herrschen Einfamilienhäuser vor. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Rasteder Schlosspark. Die Magnetbetriebe Rewe und Lidl agieren aktuell auf suboptimalen Verkaufsflächen und planen jeweils eine bestandsabsichernde Erweiterung. Der Standort leistet einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung im südlichen Kernort, da die übrigen Nahversorger eher im nördlichen Bereich angesiedelt sind. Diese Betriebe gilt es durch eine maßvolle Erweiterung zukunftsfähig abzusichern.

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind damit u.a.:

- Nahversorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet im Segment der Nahversorgung durch Erweiterung der bestehenden Betriebe sichern und maßstabsgerecht im NVZ ausbauen;
- Prüfung, ob das NVZ maßvoll durch konsumnahe Angebote arrondiert werden kann (Grundbedarf), ohne den ZVB Innenstadt zu tangieren.

Aufgrund der bereits heute wichtigen Nahversorgungsfunktion von Rewe und Lidl für die im südlichen Kernort lebende Bevölkerung ist für den Standort künftig die Aufstufung der zwei Bedeutsamen Nahversorgungsstandorte als Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Zentrenpass

8.1.3 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Ortsteil Hahn-Lehmden an der Wilhelmshavener Straße gelegen

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum für die Bauernschaften Hahn, Lehmden, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg

Städtebau/Umfeld

Lage zentral im Ortsteil, von Wohnnutzungen umgeben, Raiffeisenmarkt grenzt südlich an den ZVB an

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Überwiegend filialisierter Einzelhandel, ergänzt um inhabergeführte Betriebe, kein durchgängiger Besatz

Branchen-Mix

Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch mittelfristigen Bedarf

Magnetbetriebe

Edeka-Supermarkt und Schuhmode Diers

Ergänzende Nutzungen

Gastronomie, eine Bank, ein Autohändler und ein Bestattungsunternehmen ergänzen das Angebot vor Ort.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Integrierte Lage im Ortsteil Hahn-Lehmden, der Ortsteil ist von Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhausbauweise geprägt, aufgelockerte Bebauung

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Sehr gute Erreichbarkeit über die Wilhelmshavener Straße, die die Verlängerung der Oldenburger Straße bildet; ÖPNV-Anbindung besteht über mehrere Bushaltestellen

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten gegeben, Querungsmöglichkeiten etwas eingeschränkt, da es keine Ampelanlagen gibt

Stellplatzangebot

Parken ist straßenbegleitend möglich, darüber hinaus bieten die Einzelhandelsbetriebe Stellplätze in ausreichendem Maße

Aufenthaltsqualitäten

Aufenthaltsqualitäten aufgrund der Lage an der viel befahrenen Wilhelmshavener Straße sowie der funktionalen Struktur kaum vorhanden

Leerstandssituation

Keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Der Edeka-Supermarkt möchte am Standort erweitern, da die aktuelle Verkaufsfläche für einen nachhaltigen Betrieb nicht ausreicht.



Abbildung 31: Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden

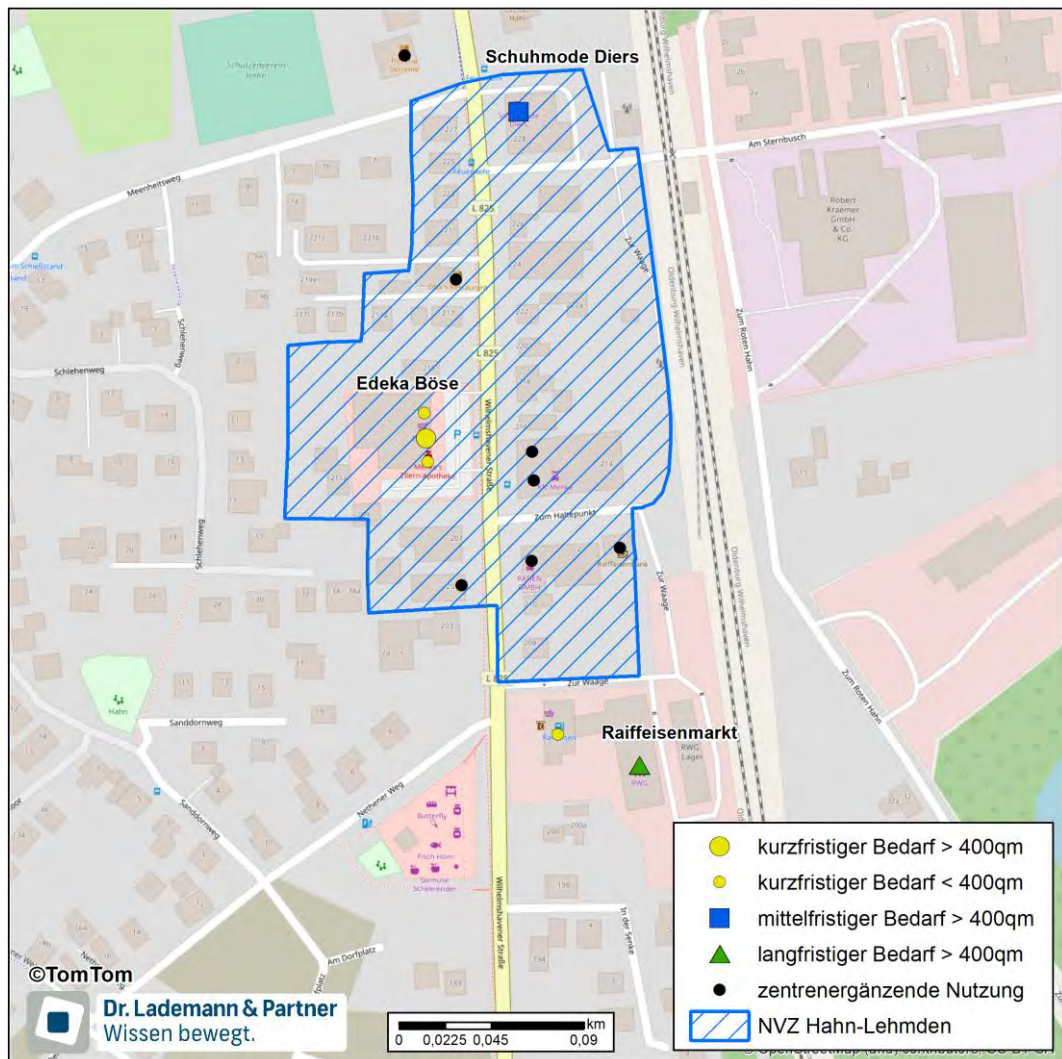


Abbildung 32: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden befindet sich im gleichnamigen Ortsteil im nördlichen Gemeindegebiet. Er erstreckt sich entlang der Wilhelmshavener Straße zwischen Meenheitsweg im Norden und Zur Waage im Süden. Das

Einzelhandelsangebot besteht aus einem Edeka-Supermarkt sowie dem Schuhhaus Diers. Ergänzt wird das Angebot durch einige inhabergeführte Betriebe des kurzfristigen Bedarfs.

Das Zentrum ist funktional gestaltet, aufgrund der Lage und der nicht durchgängigen Bebauungsstruktur sind jedoch keine Aufenthaltsqualitäten zu erkennen. Der Edeka-Markt verfügt über eine zu kleine Verkaufsfläche. Um den Betrieb und damit die Nahversorgung für das nördliche Gemeindegebiet zukunftsfähig abzusichern, sollte der Markt dringend erweitert werden.

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind u.a.:

- Sicherung und Stärkung des Ortsteils im Segment der qualifizierten Nahversorgung; Möglichkeit zur Erweiterung des Supermarkts auf mind. 800 qm VKF prüfen;
- Anstreben eines weitgehend geschlossenen Nutzungsbesatzes innerhalb des Zentrums.

Das NVZ Hahn-Lehmden ist (noch) stabil aufgestellt. Es bedarf aber dringend einer Aufwertung der Nahversorgung durch eine für den Kongruenzraum maßstäbliche Erweiterung des Edeka-Supermarkts (Fokus: nördliches Gemeindegebiet).

Zentrenpass

8.1.4 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wahnbek

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Ortsteil Wahnbek an der Schulstraße gelegen

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum für die Bauernschaften Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor

Städtebau/Umfeld

Der Standort ist städtebaulich integriert; im Umfeld findet sich Wohnbebauung überwiegend in Einzelbauweise

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Überwiegend inhabergeführter Einzelhandel, Ausnahme bildet der NP-Markt, kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz, insgesamt nur wenige Betriebe

Branchen-Mix

überwiegend Anbieter des kurzfristigen Bedarfs, ein Anbieter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich

Magnetbetriebe

NP-Markt, künftig statt NP Edeka

Ergänzende Nutzungen

mehrere Dienstleistungsbetriebe, darunter Gastronomie, Geldinstitute und Versicherung

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

integrierte Lage; kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur; aufgelockerte Bebauung; das Wohnumfeld besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Die Schulstraße zweigt von der Oldenburger Straße ab und erschließt den Ortsteil, eine Bushaltestelle (Elbestraße) ist direkt vor dem NP-Markt verortet

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben, Fahrradweg ist ebenfalls vorhanden

Stellplatzangebot

Großzügige Stellplatzanlage bei NP-Markt

Aufenthaltsqualitäten

Keine besonderen Aufenthaltsqualitäten, allerdings viel Grün

Leerstandssituation

Aktuell keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialfläche westlich des NP-Markts, hier soll der Edeka-Ersatzneubau entstehen



Abbildung 33: NVZ Wahnbek



Abbildung 34: Abgrenzung NVZ Wahnbek

Das NVZ Wahnbek liegt im gleichnamigen Ortsteil und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südliche Gemeindegebiet (räumlich abgesetzte Ortsteile). Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich an der Schulstraße. Als Magnetbetrieb

fungiert derzeit ein NP-Discount. Darüber hinaus gibt es einen Sonderpostenmarkt und ein paar Kleinflächen, die überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind. Da die Verkaufsfläche für einen nachhaltigen Betrieb nicht mehr ausreichend ist, soll der NP-Markt durch einen Neubau ersetzt werden, welcher ebenfalls von Edeka betrieben werden soll. Damit würde sich die Versorgungssituation im südlichen Gemeindegebiet deutlich verbessern.

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind u.a.:

- Sicherung und Stärkung des Ortsteils im Segment der qualifizierten Nahversorgung; Umsetzung des Neubau-/Umbauvorhabens;
- Städtebauliche Qualität der Ortsmitte erhalten, um Verweilqualität zu bieten (Kopplungen).

Um das Nahversorgungszentrum für den Kongruenzraum (Fokus: südliches Gemeindegebiet) zukunftsfähig abzusichern, ist die Ausweitung und Qualifizierung des Nahversorgungsangebots durch die Umstellung des NP-Markts zugunsten eines Edeka-Verbrauchermarkts notwendig.

8.1.5 Fachmarktstandort Raiffeisenstraße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Kernort Rastede an der Raiffeisenstraße gelegen zwischen den Hausnummern 30 und 52

Versorgungsfunktion

Fachmarktstandort für die ergänzende Nahversorgung sowie für nicht-zentrenrelevante Sortimente (zentralitätsbildend)

Städtebau/Umfeld

Der Standort ist städtebaulich teil-integriert; im Süden und Osten findet sich Wohnbebauung, nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Überwiegend großflächiger filialisierter Einzelhandel, ergänzt um einige Kleinflächen

Branchen-Mix

Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf, aber auch Angebote des aperiodischen Bedarfs

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi, Hol ab, ABC Schuhe, Baustoffhandel Cassens

Ergänzende Nutzungen

Wenige Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Schlüsselservice und Friseur)

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

teil-integrierte Lage; überwiegend großflächige Funktionsbauten in lockerer Bauweise, kein durchgängiger Besatz, südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Verkehrsgünstige Lage, auch überörtlich gut erreichbar über Autobahnanschlussstelle Rastede in rd. 800 m Entfernung, ÖPNV-Anbindung über zwei Bushaltestellen (August-Brötje-Straße, Raiffeisenstraße)

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den südlich und östlich gelegenen Wohngebieten ist gegeben, insgesamt aber eher autoorientiert

Stellplatzangebot

Großzügige Stellplatzanlage bei Rewe/Aldi, Getränkemarkt und Baustoffhandel

Aufenthaltsqualitäten

Keine besonderen Aufenthaltsqualitäten, rein auf Funktionalität ausgelegter Standort

Leerstandssituation

Aktuell keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Vorrangig Erweiterungen/Umnutzungen im Bestand.



Abbildung 35: FMS Raiffeisenstraße

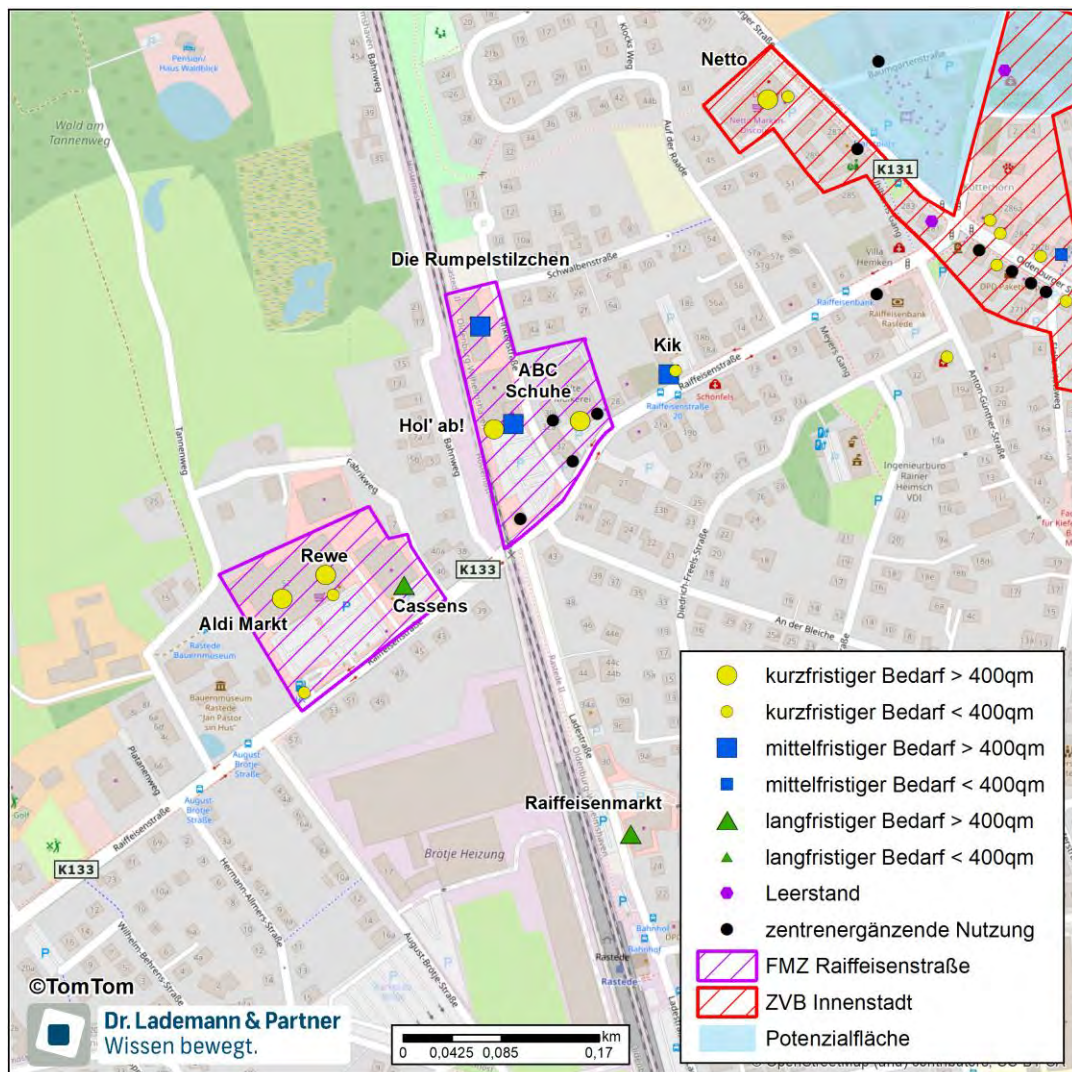


Abbildung 36: Abgrenzung FMS Raiffeisenstraße

Der FMS Raiffeisenstraße liegt im Kernort westlich der Innenstadt und übernimmt derzeit eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet. Der Standort ist vor allem autoorientiert, übernimmt aber auch für die südlich und östlich

angrenzenden Wohngebiete Nahversorgungsfunktion. Auch aus den westlich gelegenen Ortsteilen und aus dem benachbarten Wiefelstede ist die Anbindung sehr gut (überörtliche Kaufkraftzuflüsse). Als Magnetbetriebe fungieren Rewe, Aldi, Hol ab-Getränkemarkt, ABC Schuhe und der Baustoffhandel Cassens. Hier stehen auch großzügige Stellplatzflächen zur Verfügung. Der Standort übernimmt damit faktisch eine wichtige Ergänzungsfunktion. Ihm fehlt aber für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich der dafür notwendige Mix an ergänzenden Dienstleistern; eine weitere Stärkung würde sich vielmehr negativ auf die Entwicklungsmöglichkeiten anderer integrierter Standortlagen auswirken.

Der Standort kann durch das Angebot an aperiodischen Sortimenten eine wichtige Zentralitätsbildende Funktion übernehmen. Es sollten aber keine neuen Flächen im kurzfristigen Bedarf realisiert werden, um die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren nicht unter Druck zu setzen. Weitere Flächenausweisungen sollten sich vorrangig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente konzentrieren, und/oder die nachgewiesenen Zentralitätsdefizite kompensieren. Mit dieser angestrebten Profilierung des Fachmarktstandorts wird zugleich die Wettbewerbsrelevanz zulasten der Innenstadt ein Stück weit reduziert.

Für seltene Sonderfälle, z.B. Spezialkonzepte mit hohem Flächenbedarf oder mit unterschiedlichen Sortimenten (z.B. moderner Elektromarkt, der im untergeordneten Umfang auch zentrenrelevante Sortimente führt) bedarf es für den begründeten Einzelfall (v.a. Abbau eines großen Zentralitätsdefizits; Absicherung eines heute bereits in Streulage bestehenden Markts, der gemäß obiger Darstellungen als seltener Sonderfall gewertet werden kann) der sorgfältigen politischen Abwägung, ob der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße als Standort in Frage kommt. Ggf. bedarf es einer ergänzenden gutachterlichen Prüfung.

Der FMS Raiffeisenstraße übernimmt wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen im Bereich von großflächigen Einzelhandelskonzepten. Das Hauptaugenmerk sollte zukünftig noch stärker im nicht-zentrenrelevanten Bedarf liegen. Sonstige Anbieter unterliegen dem Bestandsschutz.

8.2 Exkurs: Prüfung der prospektiven Einstufung der Grundzentren als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gem. LROP 2017 Abschnitt 2.3. Ziffer 10

Nach den jüngsten Überlegungen beabsichtigt der Landkreis Ammerland die zentrale Orte-Struktur im Landkreis neu zu ordnen. Wenngleich noch keine Beschlusslage vorliegt soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits die Konsequenzen, die sich aus der Neuordnung ergeben auf konzeptioneller Ebene berücksichtigen.

In der Gemeinde Rastede besteht die Besonderheit, dass bislang neben dem Kernort Rastede, dem mittelzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen ist, zwei räumlich davon abgesetzte deutlich kleinere Ortsteile mit jeweils grundzentraler Funktion bestehen. Durch die grundlegende Novellierung des LROPS im Jahr 2017 zeigte sich, dass die vom Landkreis Ammerland verfolgte Strategie der nahezu flächendeckenden Ausweisung von zentralen Orten nicht mehr zielführend ist. So zeigte sich v.a. bei den Grundzentren im Landkreis (wie Wiefelstede und Apen), dass eine qualifizierte Einzelhandelsversorgung bei der Unterteilung von Orten in mehrere gleichrangige zentrale Orte signifikant erschwert wird. Im Zuge der landkreisweiten Bereinigung des zentrale Orte-Systems wird in der Gemeinde Rastede voraussichtlich die Festlegung der beiden Grundzentren entfallen. Mit Blick auf die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede insgesamt würden für das (heutige) Mittelzentrum Rastede keine offensichtlichen Nachteile entstehen.

Nach dem LROP Niedersachsen 2017 und dem 1. Entwurf aus dem Jahre 2025 soll großflächiger Einzelhandel allerdings ganz überwiegend im dem zentralen Ort vorgehalten werden. Die beiden ehemaligen Grundzentren dürften dann keine (weiteren) raumbedeutsamen Nahversorgungsbetriebe führen resp. eine Weiterentwicklung wäre nahezu nicht mehr möglich. Wenn ein zu sichernder Bestandmarkt oder ein Einzelhandelsvorhaben bestimmte Kriterien erfüllt sind im Einzelfall Ausnahmen davon möglich. Das LROP sieht dabei im Abschnitt 2.3. Ziffer 10 eine Steuerungsmöglichkeit vor, um die Nahversorgung in räumlich abgesetzten Standortlagen zukunftsfähig zu erhalten („sog. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“).

Hierfür bedarf es gesonderter analytischer Schritte, die auf Grundlage dieses Exkurses aufgezeigt werden sollen. Gleichwohl handelt es sich an dieser Stelle nicht um eine gemeindliche Entscheidung, ob diese Standorte ausgewiesen werden sollen/können. Dieser Exkurs im Einzelhandelskonzept soll lediglich dem Landkreis Ammerland als fundierte Entscheidungsvorlage dienen, ob / dass die Standorte und die jeweils zu versorgenden Räume in das fortzuschreibende RROP überführt werden.

Geringfügige Abweichungen in den Aussagen von Einzelhandelskonzept und späterer Umsetzung sind daher möglich.

Im Fokus lag die Prüfung, ob die beiden Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek grundsätzlich als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung i.S.d. LROP 2017, Abschnitt 2.3. Ziffer 10 dienen können. Dr. Lademann & Partner kommen zu folgenden Prüfergebnissen:

Prognose zur Tragfähigkeit eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarkts für den jeweiligen zu versorgenden Raum

Den bestehenden Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek kommt bislang eine ortsteilscharfe Versorgungsfunktion zu. Dr. Lademann & Partner gehen davon aus, dass der prospektiv jeweils „zu versorgende Bereich“ identisch mit den tradierten grundzentralen Kongruenzräumen ist:

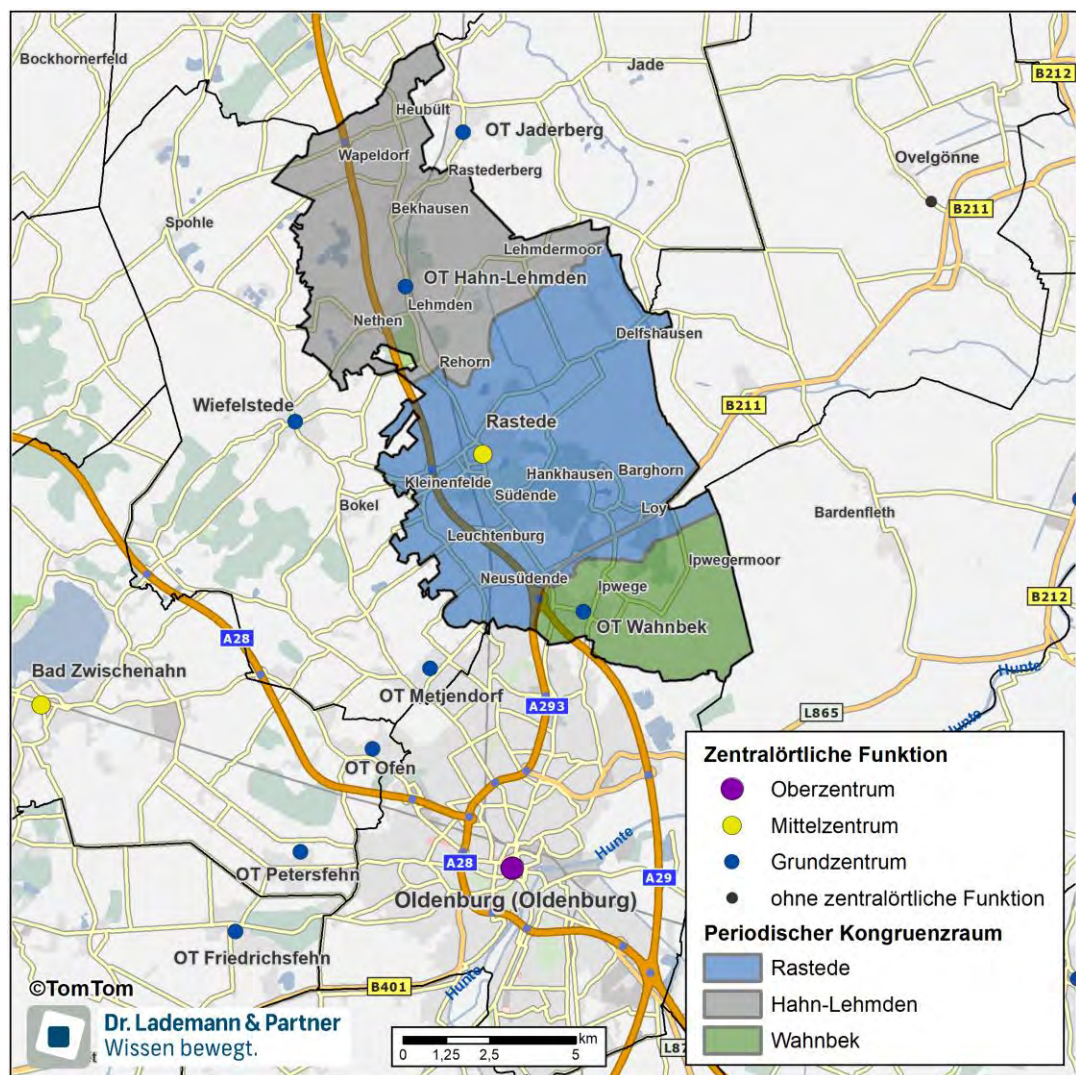


Abbildung 37: Derzeitige Kongruenzräume resp. prospektiv zu versorgende Bereiche für Hahn-Lehmden und Wahnbek

Wahnbek

- Einwohner im Kongruenzraum (=zu versorgenden Raum) (2023): rd. 4.118 (Einwohnerschwerpunkt im direkten Standortumfeld)
- Periodisches Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet (2023): rd. 17,2 Mio. €
- Zielannahme bei max. zulässiger Umsatzherkunft zu 95 % aus dem zu versorgenden Raum:
Marktanteil nur periodische Sortimente: 50 % (=8,6 Mio. €)
→ Überschlägiger Vorhabenumsatz nur periodische Sortimente: ca. 8,9 Mio. €
Zzgl. Randsortimente = ca. 9,5 Mio. € Gesamtumsatz
- Annahme Flächenleistung gesamt: rd. 5.400 €/qm VKF
Tragfähigkeit für einen Lebensmittel-Markt mit bis zu 1.750 qm VKF
→ Wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist gegeben.

Hahn-Lehmden

- Einwohner im Kongruenzraum (=zu versorgenden Raum) (2023): rd. 3.751 (diffuse Strukturen)
- Periodisches Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet (2023): rd. 14,3 Mio. €
- Zielannahme bei max. zulässiger Umsatzherkunft zu 95 % aus dem zu versorgenden Raum:
Marktanteil nur periodische Sortimente: 50 % (=7,1 Mio. €)
→ Überschlägiger Vorhabenumsatz nur periodische Sortimente: ca. 7,4 Mio. €
Zzgl. Randsortimente = ca. 7,8 Mio. € Gesamtumsatz
- Annahme Flächenleistung gesamt: rd. 5.200 €/qm VKF
Tragfähigkeit für einen Lebensmittel-Markt mit 1.500 qm VKF
→ Wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist gegeben.

Bewertung nach dem LROP 2.3. Z 10

Im LROP 2017 2.3 Ziffer 10 (Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung) heißt es:

Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot), sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm³¹ als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

Einschätzung des Gutachters:

Die beiden Lebensmittelmärkte in den bisherigen Grundzentren befinden sich zukünftig jeweils in einem Ortsteil ohne zentralörtliche Funktion. Abweichend von den Vorgaben des Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebots sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn sie über Eigenschaften sog. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung verfügen.

Für das jeweilige Vorhaben kann grundsätzlich die Kompatibilität mit dieser Ausnahmeregel gemäß LROP 2017 2.3 Ziffer 10 hergestellt werden:

Entfernung zu zentralen Orten

In der Arbeitshilfe des LROP wird Kapitel 8.6 zur Erreichbarkeit der zentralen Orte folgendes Vorgehen beschrieben:

Ausweislich der Begründung kommen für eine Festlegung insbesondere Standorte in Betracht, für die der im regionalen Maßstab nächstgelegene Zentrale Ort schlecht erreichbar ist. Dieses Kriterium kann z.B. über einen festzulegenden Abstand, den die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten einhalten sollen, abgebildet werden. Ein solcher Abstandswert ist von den regionalen Gegebenheiten abhängig.

³¹ Im Entwurf zum LROP aus 2025 wird klargestellt, dass alternativ ein regionales Einzelhandelskonzept ausreichend ist.

Zur Annäherung kann die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad herangezogen werden. Unter Zugrundelegung einer Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg würde die Entfernung in der Regel maximal ca. 3 km betragen. Soll also sichergestellt sein, dass die Wohnstandorte, von denen aus ein Einzelhandelsstandort im Zentralen Ort mit dem Fahrrad erreicht werden kann, nicht von einem Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung versorgt werden, dann dürfte ein solcher Nahversorgungsstandort in diesem Fall nicht (deutlich) weniger als 6 km vom Zentralen Ort entfernt sein.

Die Gemeinde Rastede verfügt über die Kernstadt hinaus (= Mittelzentrum Rastede) über eine dezentral konzentrierte Siedlungsstruktur. Dem **Ortsteil Hahn-Lehmden** kommt zukünftig gemäß der Regionalplanung des Landkreises Ammerland keine zentralörtliche Funktion mehr zu. Er liegt mit einer Fahrroute von ca. 5 km bzw. 6 Autofahrminuten vom zentralen Ortsteil räumlich abgesetzt. Der **Ortsteil Wahnbek** ist knapp 7 km und ca. 9 Autofahrminuten entfernt. Das Mittelzentrum Rastede – wie auch anderweitige zentrale Orte – liegen damit außerhalb der üblichen Erreichbarkeit (z.B. mit dem Fahrrad).

Bei ausschließlicher Konzentration der Einzelhandelsangebote auf den zentralen Ort (Kernort Rastede) wäre eine qualifizierte Nahversorgung der Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek aufgrund der räumlichen Entfernung nicht möglich. Nach der Begründung zum LROP 2017 sollen auch außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote der Nahversorgung möglichst flächendeckend eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen.

Hahn-Lehmden und Wahnbek sind räumlich vom zentralen Ort der Gemeinde Rastede abgesetzt. Eine ausschließliche Konzentration des leistungsfähigen Angebots auf den zentralen Ortsteil im Bereich der Grundversorgung ist damit zur überwiegenden Versorgung der Einwohner in Hahn-Lehmden und in Wahnbek aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht sinnvoll (zu hoher Wegeaufwand). Die jeweiligen Bestandsmärkte und etwaige Vorhaben dienen demnach dazu, den Wegeaufwand zu reduzieren. Insofern ist im Rahmen der Fortschreibung des RROP LK Ammerland möglichst die jeweilige Einstufung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu prüfen.

Standortlage/Wohngebietsbezug

Der Standort des jeweiligen Lebensmittelmarkts resp. des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Hahn-Lehmden am Standort Wilhelmshavener Straße resp. von Wahnbek am Standort Schulstraße. Es besteht ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung, welche sich überwiegend aus Einfamilienhäusern zusammensetzt. Der jeweilige Standort ist aus weiten Teilen des Ortsteils Hahn-Lehmden und Wahnbek fußläufig zu erreichen. Die beiden Betriebe dienen bereits heute zur Sicherung einer ortsteilbezogenen Nahversorgung.

Die Lebensmittelmärkte resp. die zentralen Versorgungsbereiche sind sowohl aus dem jeweiligen Ortsteil als auch über die dort verorteten Bushaltestellen sehr gut erreichbar; die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist somit gegeben. Eine ortsüblich gute Erreichbarkeit im modal-split (einschließlich Fußweganbindung) ist bereits heute gegeben.

Insbesondere für die Wohngebiete erfüllen die bestehenden Lebensmittelmärkte bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Sie sind jeweils im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernte Standorte“). Insofern ist gutachterlich im Rahmen einer Fortschreibung des RROP LK Ammerland die Einstufung der Lebensmittelmärkte (Edeka in Hahn-Lehmden und NP (persp.: Edeka) in Wahnbek) als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu empfehlen.

Herleitung eines zu versorgenden Raums

Der zu versorgende Bereich des Edeka-Markts in Hahn-Lehmden umfasst nach Einschätzung des Gutachters insbesondere die Bauernschaften Hahn, Lehmden, Lehmdermoor und Bekhausen. Jene Bereiche sind dem zu versorgenden Bereich zuzuschlagen, da ein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang mit dem Einzelhandelsstandort Hahn-Lehmden besteht. Die bisher darüber hinaus gehenden, dem bisherigen grundzentralen Kongruenzraum zugewiesenen Bauernschaften Nethen bzw. Wapeldorf, Heubült und Rastederberg sind faktisch auch anteilig auf andere zentrale Orte orientiert (Grundzentrum Wiefelstede resp. Grundzentrum Jaderberg). Dennoch sollte aus Sicht des Gutachters an der bisherigen Funktionszuweisung festgehalten werden, da einerseits das LROP eine anteilige Mitversorgung durch mehrere zentralen Orte auf Ebene der Grundzentren nicht vorsieht. Andererseits würde dem Standort Hahn-Lehmden nicht ausreichend Einwohner und Nachfragevolumen zur Absicherung der Nahversorgung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen mit der Konsequenz von langfristigen Defiziten in der verbraucher-nahen Versorgung und der Funktionserfüllung des Nahversorgungszentrums.

Innerhalb des zu versorgenden Bereichs leben somit derzeit etwa 3.751 Personen (exkl. Nebenwohnsitze/Übernachtungsgäste).

Zur Versorgungssituation ist zudem festzustellen, dass die Zentralität für den zu versorgenden Bereich (hier wurden nur die Einwohner ohne Übernachtungsgäste berücksichtigt) deutlich unter 50 % liegt. Die Werte deuten auf eine deutliche versorgungsstrukturelle Versorgungslücke hin. Ein Vollversorger in Wahnbek mit prospektiv 800 qm VKF (oder größer) würde maßgeblich durch das Nachfragepotenzial im zu versorgenden Bereich getragen. Die konkrete Größenordnung von Lebensmittelmärkten ist im Rahmen eines projektbezogenen Verträglichkeitsgutachtens zu ermitteln.

U.E. kann für den Edeka-Markt in Hahn-Lehmden ein dem Mittelzentrum Rastede ergänzenden Versorgungsauftrag für nahversorgungsrelevante Sortimente attestiert werden. Aufgrund der dezentralen Lage des Ortsteils zum zentralen Ort Rastede bzw. zu den nächstgelegenen qualitativ vollsortimentierten Lebensmittelangeboten, trägt der Edeka-Markt zur Minimierung des Wegeaufwands für den Einkauf des periodischen Bedarfs für die dort lebenden Einwohner bei. Im Interesse einer möglichst flächendeckenden Versorgungsstruktur erscheint ein großflächiger Nahversorger mit breiter und tiefer Sortimentsstruktur (> 10.000 Artikel) als gerechtfertigt.

Bei der Fortschreibung des RROP LK Ammerland empfehlen Dr. Lademann & Partner für Hahn-Lehmden einen zu versorgenden Bereich für Angebote des periodischen Bedarfs festzulegen, der dem des oben dargestellten bisherigen Kongruenzraums für das Grundzentrum Hahn-Lehmden entspricht.

Neben dem Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets erzielt der Edeka-Markt zudem etwa 5 % seines Umsatzes aus sogenannten Streuumsätzen, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden. Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Hierzu zählen z.B. Verbraucher, die direkt außerhalb des Einzugsgebiets leben.

Das Kongruenzgebot wäre sodann aufgrund der räumlich relevanten Umsatzgenerierung des Vorhabens aus dem gutachterlich hergeleiteten Kongruenzraum erfüllt, sofern zusätzlich der Konsens zur Abgrenzung auch auf Ebene des Landkreises Ammerland als Träger der Regionalplanung erzielt werden kann.

Für **Wahnbek** ist ferner festzuhalten, dass der zu versorgende Bereich des Edeka-Markts in Wahnbek nach Einschätzung des Gutachters insbesondere den Siedlungsschwerpunkt Wahnbek und die benachbarten ländlich strukturierten Siedlungsbereiche (Bauernschaften Ipwege und Ipwegermoor) umfasst (zusammen etwa 4.118 Einwohner). Jene Bereiche wurden dem zu versorgenden Bereich zugeschlagen, da bereits heute ein räumlicher / funktionaler Zusammenhang mit dem Einzelhandelschwerpunkt in Wahnbek besteht. Innerhalb des zu versorgenden Bereichs leben somit derzeit etwa 4.118 Personen (exkl. Übernachtungsgäste und Nebenwohnsitze). Aus diesem Untersuchungsraum kann ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.750 qm VKF etwa 95 % seines Gesamtumsatzes rekrutieren.

Zur Versorgungssituation ist zudem festzustellen, dass die Zentralität für den zu versorgenden Bereich (Einwohner und Übernachtungsgäste) überschlägig (auch nach Umsetzung des Edeka-Vorhabens) unter < 50 % liegt. Die Werte deuten auf eine deutliche versorgungsstrukturelle Versorgungslücke hin. Ein Vollversorger in Wahnbek mit prospektiv bis zu 1.750 qm VKF würde maßgeblich durch das Nachfragepotenzial im zu

versorgenden Bereich getragen. Die konkrete Größenordnung einer über das bereits genehmigte Maß hinausgehenden Dimensionierung wäre im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens zu ermitteln.

U.E. kann für den NP/Edeka-Markt in Wahnbek ein dem Mittelzentrum Rastede ergänzenden Versorgungsauftrag für nahversorgungsrelevante Sortimente attestiert werden. Aufgrund der dezentralen Lage der Bauernschaft Wahnbek zum zentralen Ort Rastede bzw. zu den nächstgelegenen qualitativ vollsortimentierten Lebensmittelangeboten, trägt der Edeka-Markt zur Minimierung des Wegeaufwands für den Einkauf des periodischen Bedarfes für die dort lebenden Einwohner bei. Im Interesse einer möglichst flächendeckenden Versorgungsstruktur erscheint ein großflächiger Nahversorger mit breiter und tiefer Sortimentsstruktur (> 10.000 Artikel) als gerechtfertigt.

Bei der Fortschreibung des RROP LK Ammerland empfehlen Dr. Lademann & Partner für Wahnbek einen zu versorgenden Bereich für Angebote des periodischen Bedarfs festzulegen, der dem des oben dargestellten Einzugsgebiets entspricht und deckungsgleich mit dem bisherigen Kongruenzraum für das Grundzentrum Wahnbek ist.

Neben dem Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets erzielt der Edeka-Markt zudem etwa 5 % seines Umsatzes aus sogenannten Streuumsätzen, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden. Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Hierzu zählen z.B. Verbraucher, die direkt außerhalb des Einzugsgebiets leben.

Das Kongruenzgebot wäre sodann aufgrund der räumlich relevanten Umsatzgenerierung des Vorhabens aus dem gutachterlich hergeleiteten Kongruenzraum erfüllt, sofern zusätzlich der Konsens zur Abgrenzung auch auf Ebene des Landkreises Ammerland als Träger der Regionalplanung erzielt werden kann

Keine negative Wirkungen/Beeinträchtigung des Einzelhandelsgefüges

Dieses wäre noch für konkrete Vorhaben zu prüfen. Grundsätzlich erscheint eine Erweiterung eines Bestandsmarkts einem Neubau eines weiteren Betreibers vorzuziehen, da hierdurch geringere wettbewerbliche Effekte induziert würden.

Abstimmungsgebot

Das Abstimmungsgebot kommt erst im Falle eines konkreten Projekts zum Tragen, sofern dieses großflächig und raumbedeutsam ist.

Für die Einstufung der derzeitigen Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gem. LROP 2017 Abschnitt 2.3. Ziffer 10 ist – wie aufgezeigt – das Einvernehmen des Landkreises erforderlich. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wurde der Nachweis erbracht, dass die beiden Lebensmittelmärkte resp. die zentralen Versorgungsbereiche in Hahn-Lehmden und in Wahnbek zwar die Funktion eines Grundzentrums verlieren, jedoch zukünftig als Ausnahmetatbestand im Sinne des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 10 zu bewerten sind. Dr. Lademann & Partner empfehlen, dies in der Fortschreibung des RROP LK Ammerland zu berücksichtigen.

8.3 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Rasteder Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente** zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner in Anlehnung an die bisherige Sortimentsliste der Gemeinde Rastede folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Einzelhandelssortimente:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Rasteder Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Getränke	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten/Kunst
Nahrungs- und Genussmittel	Bücher	Bau- und Heimwerkerbedarf
pharmazeutischer Bedarf	Foto, Film, Optik, Akustik	Bettwaren, Matratzen
Schnittblumen	Wohnaccessoires	Bodenbeläge, Teppiche
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Campingartikel und -möbel
Zeitungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	Erotikartikel
	Hausrat/ Haushaltswaren	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Gartenbedarf, Pflanzen
	Lederwaren, Koffer	Kfz-Zubehör
	Papier, Schreibwaren	Kinderwagen
	Parfümeriewaren	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Sanitätswaren	Möbel, Küchen
	Schuhe	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger
	Sonstige Drogerieartikel (Kosmetik, Körperpflege)	Tierbedarf, Lebende Tiere
	Spielwaren	Unterhaltungselektronik, Computer
	Sportartikel und -bekleidung	Waffen und Jagdbedarf
	Telekommunikation	Weißes Ware/Haushaltselektronik
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 13: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Rasteder Liste“)

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2015/Vorjahre wurden nur kleinere Anpassungen vorgenommen. Zum Schutz der Innenstadt vor Fehlentwicklungen werden fortan kleinteiligere Drogerieartikel (wie Kosmetik, Körperpflege, Parfümeriewaren) als zentrenrelevant geführt. So fungieren in Klein- und Mittelstädten neben großflächigen Lebensmittelmärkten v.a. Drogeriefachmärkte als wichtige Frequenzbringer für städtische Zentren.

8.4 Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Die folgenden modifizierten Steuerungsempfehlungen zeigen auf, an welchen Standorten nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente durch Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft werden sollten.

Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (gem. Rasteder Sortimentsliste)

Klein- und großflächiger nahversorgungsrelevanter³² Einzelhandel ist prioritär auf das Hauptzentrum Innenstadt Rastede und die Nahversorgungszentren zu verweisen. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweiligen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“).

Nachgeordnet ist zu empfehlen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ab 200 qm VKF³³ dort zuzulassen, wo dieser einen Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung leistet. Hinweise hierfür liegen vor, wenn

- sich innerhalb eines Kern-Einzugsbereichs von 700 m (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet
- und
- möglichst eine nur geringe Überschneidung (10 %-20%) eines Kern-Einzugsgebiets (700 m) eines Vorhabens mit den Einzugsbereichen bestehender Lebensmittelmärkte vorliegt.

Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an sonstigen Standorten nur möglich, wenn dieser nach dem LROP 2017 als Vorhaben/Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung zu bezeichnen ist (v.a. Umsatzschwerpunkt aus dem fußläufigen 10 Gehminuten bzw. 1.000 m-Bereich) und dabei nachweislich ein Bestandsmarkt abgesichert werden kann; bzw. im Einzelfall eine Nahversorgungslücke geschlossen werden kann (Bedarf/Tragfähigkeit). Ein Verträglichkeitsnachweis ist erforderlich (für Neuansiedlung einschließlich Standortalternativenprüfung).

Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots und im Lichte der bereits guten räumlichen Verteilung der Angebote i.V.m. einer (noch) durchschnittlichen Versorgungslage ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in

³² Drogeriefachmärkte gehen mit ihrem Sortiment über die reine Nahversorgung hinaus (> 10 % Rand- und Nebensortimente). Sie sind daher in Rastede als zentrenrelevant zu bezeichnen.

³³ In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts aus 2015. Selbst mit möglicher Umsetzung des Edeka-Verbrauchermarkts würde die mittlere Verkaufsflächengröße je Betrieb in der Innenstadt weiterhin unter 200 qm VKF liegen. Dies zeigt, dass eine sorgfältige Steuerung des Einzelhandels auch bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wünschenswert ist.

Unterhalb von 200 qm VKF Größe erscheint eine Steuerung für nicht zielführend.

gewerblich geprägten Standortlagen sowie an Durchfahrtstraßen außerhalb der Zentren möglichst auszuschließen.

Der Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten ist – v.a. an Standorten außerhalb der Zentren – auf das erforderliche Minimum zu beschränken (max. 10 % an Gesamt). In Zentren sollte der Randsortimentsanteil bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 200 qm³⁴ nicht übersteigen.

Zentrenrelevante Hauptsortimente (gem. Rasteder Sortimentsliste)

Zentrenrelevante Sortimente sollten auf das Hauptzentrum Innenstadt Rastede konzentriert werden. Dieses stellt das Investitionsvorranggebiet dar.

Nachgelagert können auch kleinteilige Angebote in den Nahversorgungszentren angeboten werden. Die Verkaufsfläche sollte 200 qm³⁵ je Betrieb jedoch nicht überschreiten. Außerdem ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweiligen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“)³⁶.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist es, die abgegrenzten Zentren hinsichtlich der jeweils zugewiesenen Funktion weiterzuentwickeln. Vor dem Hintergrund der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ ist möglichst ein konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standorte vorzunehmen.

Der Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten ist – v.a. an Standorten außerhalb der Zentren – auf das erforderliche Minimum zu beschränken (max. 10 % an Gesamt). In Zentren sollte der Randsortimentsanteil bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 200 qm nicht übersteigen.

Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente (gem. Rasteder Sortimentsliste)

Prioritär sind nicht-zentrenrelevante Sortimente auf den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße und auf die Zentren zu lenken, um Agglomerationseffekte zu erschließen. Nachgeordnet können diese auch an anderen Standorten zugelassen werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb der Zentren auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm Verkaufsfläche, max. 200 qm je Sortiment) zu begrenzen.

³⁴ Die 200 qm ergeben sich aus der Herleitung im EHK 2015 für den Rasteder Laden. Mit Stand 2022 liegt die mittlere Betriebsgröße im ZVB Innenstadt (125 qm) sogar noch deutlich darunter.

³⁵ In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts aus 2015. Selbst mit möglicher Umsetzung des Edeka-Verbrauchermarkts würde die mittlere Verkaufsflächengröße je Betrieb in der Innenstadt weiterhin unter 200 qm VKF liegen. Dies zeigt, dass eine sorgfältige Steuerung des Einzelhandels auch bei zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich ist.

³⁶ Vgl. Kapitel 3.3 Kongruenzgebot des LRÖP.

Änderungen im Bestand/Bestandsschutz

Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der Bestandsschutz für marktaktive Betriebe kann bis zum Erreichen der Großflächigkeit (800 qm VKF) und bis zu einer Erweiterung um 10 % innerhalb der Gültigkeit des Einzelhandelskonzepts als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden.

Einzelhandelsrelevante Umnutzungen sind in der Regel nur zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich.

Zusammenfassend empfehlen Dr. Lademann & Partner, Einzelhandelsvorhaben nach Branchen und Verkaufsflächendimensionierung wie folgt einzuordnen:

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rastede

Steuerungsempfehlungen

✓ zulässig

○ eingeschränkt zulässig

✗ unzulässig

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	Anmerkung
Innenstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Nahversorgungszentren Oldenburger Str., Hahn-Lehmden, Wahnbek	✓	✓	✗	○	✓	✓	Standortbereiche zur Nahversorgung; zentrenrelevanter Einzelhandel nur bis 200 qm/Betrieb
FMS Raiffeisenstraße	○	○	✗	✗	✓	✓	Standortbereich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel; für übrige Branchen nur Bestandsschutz
Sonstige Lagen	○	○	✗	✗	✓	✓	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % des Gesamtvorhabens zulässig.
Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 38: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Neben der Bewertung der Konformität eines Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Rastede ist bei raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben noch der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zu erbringen. Die o.g. Steuerungsempfehlungen ergänzen insofern die landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

9 Sonstige Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Rastede

Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts

Der erste und wichtigste Schritt ist die verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts durch einen entsprechenden Ratsbeschluss. Damit werden die fortgeschriebenen und aktualisierten Entwicklungsziele kommuniziert und als Planungswille festgeschrieben. Nur so kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig dient eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts der Planungssicherheit der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie potenzieller Investoren.

Darüber hinaus entfaltet eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts auch eine Schutzwirkung. So können Einzelhandelsvorhaben im Umland, die negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Rastede erwarten lassen, mit dem Verweis auf das Einzelhandelskonzept und den darin festgeschriebenen Entwicklungszielen sowie den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen erfolversprechender entgegengetreten werden.

Demnach gilt es zunächst auf einen entsprechenden Ratsbeschluss von Seiten der Gemeindeverwaltung hinzuarbeiten. Dabei sollte möglichst das Gesamtkonzept beschlossen werden, um den Empfehlungen für die Einzelhandelssicherung und strategische Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahren Außenwirkung zu verleihen.

Baurechtliche Absicherung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Steuerung des Einzelhandels lässt sich über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen regeln. Im Zusammenhang mit den Steuerungsregeln werden daher im Folgenden Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels dargestellt. Diese gelten sowohl für die Neuaufstellung als auch für die Änderung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Einzelhandelsvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte – städtebaulich und raumordnerisch verträgliche – Vorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.

- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.
- An Standorten, die für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen, gilt es die Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten.
- In Gewerbegebieten empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und bestehende Standorte nicht zu schwächen.

Die genannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je Vorhaben und Standort differieren. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Wesentliches Instrument der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannten Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.

Sofern Bebauungspläne Standort ein einem zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich genannt und ergänzend parzellenscharf zeichnerisch dargestellt werden.

10 Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für das Rasteder Gemeindegebiet bestehen verschiedene Einzelhandelsbegehren mit unterschiedlichem Konkretisierungsstand. Im Folgenden soll eine Aussage zur Konformität von einzelhandelsrelevanten Planvorhaben in Rastede getätigt werden.

NP / EDEKA Wahnbek

Im NVZ Wahnbek besteht die Absicht, auf der Freifläche einen Edeka-Verbrauchermarkt mit ca. 1.385 qm VKF anzusiedeln. In diesem Zuge würde der NP-Markt mit ca. 860 qm VKF aufgegeben und zugunsten anderer zentrenrelevanter Nutzungen umstrukturiert werden. Das Vorhaben wurde bereits auf Grundlage des bisherigen Einzelhandelskonzepts in den politischen Gremien beraten und für städtebaulich vertretbar und maßstäblich für den zugewiesenen Kongruenzraum befunden. Da bereits Baurecht für das Vorhaben geschaffen wird, ist mit einer kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

Auch mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Rastede ist das Vorhaben vollständig vereinbar. Es zählt sowohl auf die Absicherung eines bestehenden Betriebs (hier i.S.e. Ersatzneubaus) sowie auf die Qualifizierung und Stärkung der Nahversorgung an städtebaulich-integrierten Standortlagen ein und ist als maßstäblich für den Ortsteil / den bestehenden Kongruenzraum zu bezeichnen (ca. 4.100 Einwohner). Zugleich dient es zur Verkürzung des Wegeaufwands für die Einwohner nicht nahversorgter Bereiche (Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor; sowie Loy, wenngleich dieser nach dem Kongruenzgebot dem Kernort zugeordnet wird).

Rewe, Oldenburger Straße

An der Oldenburger Straße befindet sich ein in die Jahre gekommener Rewe-Verbrauchermarkt mit rd. 1.200 qm VKF. Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein. Zugleich dient er zur verbrauchernahen Versorgung der Neubaugebiete von Hankhausen II. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Rewe-Markt (i.V.m. dem angrenzenden Lidl-Markt) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums vor. So geht von diesen Betrieben eine wesentlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende qualifizierte Nahversorgungsfunktion aus. Allerdings bedarf es zur nachhaltigen Absicherung des Verbrauchermarkts einer Modernisierung und maßstäblichen Erweiterung des etablierten Anbieters.

Für den Vorhabenstandort liegt aktuell kein rechtskräftiger B-Plan vor, allerdings besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. In der Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gilt es festzuhalten, dass das

Vorhaben mit den Zielvorgaben des Konzepts im Einklang steht. Es ist jedoch über eine Verträglichkeitsuntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass die Erweiterung (ggf. auch in Zusammenhang mit einer Lidl-Erweiterung am Standort) keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren und die verbrauchernahe Versorgung induziert.

Lidl

An der Oldenburger Straße befindet sich unweit des Rewe-Markts ein Lidl-Markt mit rd. 900 qm VKF, der auf rd. 990 qm VKF erweitert werden soll. Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein. Zugleich dient er zur verbrauchernahen Versorgung der Neubaugebiete von Hankhausen II. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Lidl-Markt (i.V.m. dem angrenzenden Rewe-Markt) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums vor. So geht von diesen Betrieben eine wesentliche, über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende qualifizierte Nahversorgungsfunktion aus. Allerdings bedarf es zur nachhaltigen Absicherung des Markts einer Modernisierung und maßvollen Erweiterung des etablierten Anbieters.

Das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Für die Vorhabenumsetzung ist gleichwohl ebenfalls und ggf. in summarischer Betrachtung mit dem angrenzenden Rewe-Markt ein aktueller Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zu erbringen. So bedarf es der Prüfung, ob mit dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung verbunden sind (Verträglichkeitsnachweis).

Edeka Ansiedlung im ZVB Innenstadt

Am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt besteht am Standort Kleibroker Straße mit Stand 2021 die Absicht der Edeka Minden-Hannover, einen Verbrauchermarkt mit rd. 2.075 qm VKF anzusiedeln (inkl. Bäckereicafé). Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten östlichen Stadtgebiet gut erreichbar. Zugleich dient er prospektiv als zentraler Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Das Vollsortiment rundet das bestehende Angebotsgefüge der Innenstadt optimal ab.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Planstandort von Edeka weiterhin vor, eine Potenzial-/ Entwicklungsfläche für die Nahversorgung auszuweisen, die integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist.

Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben des LROP und RROP. Nach diesem wäre eine Ansiedlung dann möglich, wenn zulasten anderer Zentren und der verbrauchernahen Versorgung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Es wäre zugleich zu überlegen, ob das Randsortiment des Vorhabens trotz der Lage im Hauptzentrum über Festsetzungen im B-Plan oder planergänzenden Regelungen begrenzt wird (vgl. u.a. Aussage zum Drogeriemarkt unten). So würde sichergestellt, dass das

Vorhaben das Zentrum vorrangig um Nahrungs- und Genussmittel arrondiert, nicht aber z.B. mit dem Rossmann in starken Wettbewerb tritt.

Insgesamt kann gleichwohl festgehalten werden, dass der Standort funktional und konzeptionell richtig verortet ist. Das Vorhaben zählt in die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ein.

Aktiv & Irma am Vorwerk Gartencenter

An der südlichen Oldenburger Straße auf Höhe des Hirschtors/Schloßpark befindet sich ein überörtlich bedeutsames Gartencenter. Es wird erwogen, nicht mehr betriebserforderliche Bereiche für die Ansiedlung eines städtebaulich anspruchsvollen Aktiv & Irma-Verbrauchermarkts mit ca. 2.440 qm VKF bereit zu stellen.

Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar. Er würde jedoch als Koppelstandort mit dem Gartencenter (sonntags geöffnet) auch nennenswerte Streuumsätze binden und damit deutlich über die verbrauchernahe Versorgung hinausgehen. Zugleich ist wenige Meter entfernt seit vielen Jahren ein Verbundstandort von Rewe und Lidl verortet, der gut in den Köpfen der Einwohner verankert ist und als zentraler Versorgungsbereich dem besonderen Schutz vor Wettbewerb unterliegen soll. Erweiterungsbedarfe wurden dort zudem bekundet.

Im Lichte der für den Kongruenzraum begrenzten Flächenpotenziale im periodischen Bedarf und des Vorliegens weiterer Ansiedlungs- und Absicherungsbegehren (von Rewe und Lidl, aber auch von Edeka als Magnetbetrieb der Innenstadt) ist eine Ansiedlung eines weiteren raumbedeutsamen Verbrauchermarkts konzeptionell derzeit nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen. Zudem stehen derzeit auch raumordnerische Ziele der Verwirklichung des Vorhabens entgegen. Sollte sich die Bewertungsgrundlage grundlegend ändern, z.B. durch eine signifikante Wohnbauentwicklung im direkten Standortumfeld, wäre das Vorhaben nach erfolgreicher Vermarktung der Wohneinheiten einer erneuten Prüfung zugänglich.

Erweiterung Edeka in Hahn-Lehmden

Zudem bestehen Überlegungen den Edeka Böse-Supermarkt im NVZ Hahn-Lehmden durch eine maßvolle Erweiterung auf ein marktgängiges Konzept für dezentrale Ortsteile zu erweitern. Wenngleich es sich hierbei um erste Überlegungen handelt, kann festgehalten werden, dass eine Erweiterung auf 800 qm VKF pauschal vereinbar wäre. Für eine größere Dimensionierung wäre ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen. Dabei gilt auch zu beachten, dass das Vorhaben maßstäblich in seinem Kongruenzraum³⁷

³⁷ Lehmden, Hahn, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg

für das Grundzentrum Hahn-Lehmden – resp. prospektiv für den „zu versorgenden Bereich“ (ca. 3.700 Einwohner) – ist (u.a. Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).

Rossmann

Überdies bestehen Überlegungen seitens Rossmann den Drogeriemarkt an einen anderen Standort zu verlagern. Derzeit ist der Markt inmitten des ZVB Innenstadt verortet und fungiert trotz gewisser Defizite (Beengtheit im Laden und auf Stellplatzanlage) als gewichtiger Magnetbetrieb des Zentrums. Gutachterlich wird empfohlen, den einzigen Drogeriemarkt der Gemeinde innerhalb des ZVBs weiterhin vorzuhalten. Umgekehrt sollten jedoch Wettbewerbsvorhaben – großflächige innerhalb des ZVBs sowie grundsätzlich außerhalb des ZVBs – sehr sorgfältig hinsichtlich der Risiken bewertet werden, um den Magnetbetrieb wettbewerbsseitig nicht zu gefährden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen einerseits Planvorhaben des LEHs hinsichtlich des Umfangs an Drogeriewaren zu regulieren (B-Plan-Festsetzung) und andererseits die Rasteder Sortimentsliste in diesem Punkt zu überarbeiten (Einstufung von kleinvolumigen Artikeln eines Drogeriemarkts als zentrenrelevant, z.B. Parfümeriewaren, Kosmetikartikel – nicht jedoch flächenextensive Sortimente wie Wasch- und Putzwaren).

11 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede Folgendes festhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede sind geprägt durch eine weiter wachsende Bevölkerungsplattform in der Gemeinde selbst, eine über dem Durchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine stabile Beschäftigungssituation bei gleichzeitig nur leicht negativem Pendlersaldo. Positiv sind die Tourismuszahlen zu erwähnen, die sich vermutlich bald auf Vor-Corona-Niveau bewegen werden.

Rastede ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Mit den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek sind derzeit zusätzlich zwei Grundzentren in der Gemeinde Rastede ausgewiesen. Generell haben Grundzentren die Aufgabe, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Der mittelmittlere Verflechtungsbereich für Rastede insgesamt umfasst das eigene Gemeindegebiet sowie Teile von Wiefelstede und Jade.

Im Marktgebiet der Gemeinde Rastede leben derzeit rd. 35.100 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der Einwohnerzuwächse mit einem damit verbundenen steigenden Nachfragepotenzial zu rechnen.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Rastede rd. 62.500 qm. Der Großteil des Angebots entfällt auf die Segmente des langfristigen Bedarfs. Etwa 9 % des Angebots werden in der Innenstadt Rastede vorgehalten. Umsatzseitig wird der Rasterder Einzelhandel vom kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 49 % aufweist. Das Gesamtumsatzvolumen der Gemeinde liegt bei rd. 134 Mio. €. Die Zentralität von rd. 81 % weist auf überproportionale Kaufkraftabflüsse.

Rein quantitativ ist in Rastede ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Allerdings sind räumliche Versorgungslücken in den jeweiligen Kongruenzräumen von Rastede und von Hahn-Lehmden und Wahnbek zu erkennen. Auch agieren eine Reihe an in Wohnsiedlungsbereichen eingebetteten Betrieben auf nicht mehr gängigen Verkaufsflächengrößen.

Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:

Der überschlägige Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Rastede beträgt rd. 3.000 bis rd. 8.900 qm Verkaufsfläche. Dieser entfällt auf alle Bedarfsstufen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Flächenrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf.

auch leicht überschritten werden kann. Für großflächigen Einzelhandel ist jedoch eine detaillierte – und ggf. kumulative – Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Insgesamt birgt aus Sicht der Gutachter die **Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“** im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots die geringsten Risiken und induziert die höchsten Attraktivitätspotenziale für die Gemeinde Rastede insgesamt.

Das Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede legt die **Innenstadt Rastede (Hauptzentrum)** weiterhin als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts fest. Darüber hinaus wurden die **Oldenburger Straße (Höhe Feldebreite), Hahn-Lehmden sowie Wahnbek** als weitere zentrale Versorgungsbereiche (**Nahversorgungszentren**) bestätigt.

Grundsätzlich gilt es im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Planvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen. Hierfür dienen auch die weiterentwickelten **Steuerungsregeln nach Zentrenrelevanz der Sortimente** in Verbindung mit der Sortimentsliste der Gemeinde Rastede.

Seitens des Landkreises Ammerland besteht die Absicht im Zuge der RROP Neuaufstellung u.a. die Festlegung von **Hahn-Lehmden und Wahnbek** als Grundzentren aufzuheben. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept wurde bereits der **Nachweis** erbracht, dass der Versorgungsauftrag der beiden Ortsteile im periodischen Bedarf im Sinne sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** fortgeführt werden könnten. Hierfür bedarf es einer entsprechenden Festlegung im RROP.

Die **Planvorhaben** von Edeka im ZVB Wahnbek, Edeka im ZVB Innenstadt Rastede, Rewe und Lidl im ZVB Oldenburger Straße fügen sich konzeptionell in die gesamtgemeindlichen Empfehlungen ein, da diese vom Grundsatz her in der Lage sind, „in den Köpfen der Verbraucher verankerte Standorte“ resp. bestehende Potenziale auszuschöpfen und einige der Angebotslücken zu schließen. Die in der Zusammenschau verträgliche Dimensionierung ist noch gesondert zu ermitteln. Auch eine Absicherung von Edeka im ZVB Hahn-Lehmden und des Rossmann-Markts im ZVB Innenstadt wird für städtebaulich zielführend befunden. Eine zusätzliche Ansiedlung eines (raumbedeutsamen) Verbrauchermarkts am Standort Gartencenter Vorwerk allerdings verstößt nicht nur gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und evtl. Kongruenzgebot), sondern ist im Lichte kannibalisieren der Effekte zulasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe derzeit nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar. Sollte eine signifikante Wohnbauentwicklung im direkten Standortumfeld realisiert werden, wäre die Vereinbarkeit erneut zu prüfen.

Dr. Lademann & Partner empfehlen, die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu überprüfen, wenn grundlegende Veränderungen eintreten. Alternativ ist eine turnusgemäße Überprüfung nach etwa fünf Jahren nicht unüblich.

Hamburg, 27. Februar 2023 / 23. Mai 2025

Sandra Emmerling

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar³⁸

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Voll-sortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

³⁸ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbst-bedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienung- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

■ Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

■ Fachmarktagglomeration

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

■ Fachmarktzentrum

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

■ Einkaufszentrum/Shopping-Center

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

■ Outlet-Center (auch Factory Outlet Center oder Designer Outlet Center)

Eine besondere Form eines Einkaufszentrums, in der in einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage – meist an autoorientierten Standorten – Waren mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % direkt vom Hersteller verkauft werden. Der Schwerpunkt liegt auf Markenartikeln des gehobenen Bedarfs sowie auf dem Premium- und Luxussegment. Das Warenangebot umfasst dabei B-Ware, Überproduktionen, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster.

■ Distanzhandel

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

■ Filialbetrieb (Filialist)

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht³⁹

■ Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kern-gebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung

³⁹ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ Periodischer Bedarf

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.