

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 17.06.2025, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 05.06.2025

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.05.2025
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Endfassung
Vorlage: 2023/096B
- TOP 6 Verbesserung der Fußgänger*innensicherheit - Antrag
Vorlage: 2025/096
- TOP 7 Anfragen und Hinweise
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2023/096B

freigegeben am **05.06.2025**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 02.06.2025

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Endfassung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.06.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	24.06.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	30.06.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gemäß der Anlage 8 zu dieser Vorlage wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Auf Grundlage verschiedener Informationen war die Vorlage 2023/096A erstellt worden, die den bisherigen Verlauf der Bearbeitung zusammenfassend darstellt.

Die politischen Gremien haben, zuletzt in ihrer Sitzung am 10.03.2025 (vgl. Vorlage 2025/040), diesen Tagesordnungspunkt zurückgestellt, um insbesondere den Themenschwerpunkt „Gelände Vorwerk“ noch einmal intensiv betrachten zu können. Ziel war es dabei, zumindest eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit für dieses Gelände aufzuzeigen.

Die Verwaltung hat daher sowohl Kontakt mit dem Landkreis Ammerland als auch mit dem beauftragten Gutachter aufgenommen.

Selbstverständlich ändert sich nichts an der aktuellen rechtlichen Einordnung. Es wird jedoch jetzt darauf hingewiesen, dass nach einer signifikanten Wohnbau- und Einwohnerentwicklung im direkten Umfeld des Standorts das Projekt einer erneuten Prüfung zugänglich wäre.

Im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Ammerland war darüber hinaus von dort aus angeregt worden, die im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) mögliche Aufhebung der Festsetzung der Grundzentren Wahnbeck und Hahn-Lehmden bereits auf Konzeptebene zu berücksichtigen.

Um bei einer möglichen Aufhebung dieser Festsetzungen keine nachteiligen Wirkungen für die Einzelhandelsentwicklung zu erzeugen, werden diese Bereiche jeweils als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ klassifiziert. Damit erfahren diese Bereiche in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung mit periodischen Sortimenten keine nachteilige Behandlung.

Das RROP befindet sich derzeit noch im Entwurfsstadium und eine formelle Beteiligung steht noch aus. Obwohl konkrete Einzelhandelsvorhaben weiterhin im Einzelfall anhand von Verträglichkeitsgutachten geprüft und abgestimmt werden müssen, besteht durch diese Einstufung für die genannten Ortschaften grundsätzlich die Möglichkeit, auch Versorgungsangebote aus dem Mittelzentrum (Hauptort Rastede) heraus zuzulassen. Dies wird zwar kurzfristig keine Veränderungen bewirken, bietet aber perspektivisch unter den genannten Voraussetzungen eine Chance für eine entsprechende Entwicklung.

Die insoweit aktualisierte Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist beigefügt. Aus Übersichtlichkeitsgründen sind nochmals sämtliche Unterlagen dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

- Anlage 1 – Gutachterliche (Neu-)Einschätzung des vom Investor beauftragten Fachplanungsbüros zur Ansiedlung Aktiv/Irma vom 24.01.2024
- Anlage 2 - Aktualisierter Bebauungsvorschlag des Investors vom 24.01.2024
- Anlage 3 – Schreiben Landkreis Ammerland vom 12.02.2024
- Anlage 4 – Ergänzende Ausführungen zur Ansiedlung durch den Investor vom 14.11.2024
- Anlage 5 – Schreiben Landkreis Ammerland vom 18.11.2024
- Anlage 6 – Stellungnahme, Dr. Lademann & Partner
- Anlage 7 – Vorlage 2023/096 inkl. Anlagen
- Anlage 8 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Endfassung

Gutachterliche Einschätzung zur Ansiedlung Aktiv&Irma in Rastede

Exzerpt und Diskurs

M. Sc. Mathias Tetzlaff

Vorhabenstandort

Oldenburger Straße



- Lage im aktuell beschlossenen EHK (2015) nicht weiter vordefiniert (kein ZVB/kein Nahversorgungsstandort)
 - Eindeutiger räumlicher Bezug zur umliegenden Wohnbebauung (Einfamilienhäuser)
 - ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sowie am Standort
 - Gute MIV-Anbindung
- **siedlungsintegrierter Standort**

Planvorhaben Einzelhandel

VKF-Rücknahme

Betrieb	G-VKF
Aktiv & Irma	2.380
Bäcker (exkl. Café-Bereich)	35
Feinkost	25
Gartencenter	6.000 (- 11.400)
GESAMT	8.440
VKF-Veränderung	- 8.960

- Ansiedlung Aktiv & Irma inkl. übliche Konzessionäre in der Vorkassenzone
 - Deutliche Rücknahme der VKF des Gartencenters, auch Rücknahme der dort angebotenen zentrenrelevanten Sortimente
- **Wesentliche Verringerung der VKF**

Timeline



Timeline



Auswirkungsanalyse

Stadt+Handel 11/2021

- VKF-Ausstattung in Rastede im Segment Lebensmittel = unterdurchschnittlich
- **Quantitative Unterversorgung**
 - Beschlossene EHK 2015 ist Bewertungsrelevant
- **Standort ist in das EHK zu integrieren**
 - Umsatzumverteilung sonstige Lagen > 20 %
 - Einordnung der Umsatzumverteilungen (insb. Potenzialrechnung für die gesamte Gemeinde)
- **Ausreichend Potenzial für die EDEKA-Ansiedlung und die Aktiv & Irma-Ansiedlung = keine städtebaulich negativen Auswirkungen**
 - LROP: Agglomeration (Arbeitshilfe LROP: wird wie EH-Großprojekt behandelt = so geschehen)
 - Integration: Einbindung des Standortes in das Konzept für Zielkonformität notwendig
 - Unterschied: integrierte Lage i. S. des LROP (ZVB/Anschmiegen) und der Rechtsprechung
- **Standort ist zu integrieren (Stichwort: EHK)**

Timeline



Erwiderung der Stellungnahmen

Stadt+Handel 07/2022

- Wiederholung und Bestätigung: es benötigt eine Integration des Standortes in das EHK
- **Marktanteilsmodell gemäß gif Marktanteile (standardisiertes Modell), die angesetzte Flächenproduktivität wird bestätigt**
 - Attraktivität des Kopplungsstandortes bereits berücksichtigt
 - Agglomeration: es wurde das gesamte EH-Großprojekt betrachtet
 - Sonntag geöffnetes Gartencenter: Aktiv&Irma nicht

Timeline



Einordnung und Empfehlungen zum Entwurf des EHK 2023

Stadt+Handel 05/2023

- Wiederholung: Sonntag geöffnetes Gartencenter: Aktiv&Irma nicht
- LIDL+REWE wird im Entwurf des EHK 2023 als ZVB vorgeschlagen
- **sodann wäre der Vorhabenstandort ebenfalls perspektivisch ein ZVB, sonst keine Stringenz in der Ausweisung erkennbar**
- Standort Aktiv & Irma verfügt über wesentliche zu versorgende Siedlungsbereiche (sagt der Entwurf des EHK 2023)
- **Positivstandort – auch für die Ausnahmeregelung vom LROP**

Timeline



Lösungsansätze

Stadt+Handel 09/2023

Umsetzung/Ausgestaltung eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches (Arbeitstitel: „**Rasteder Tor**“):

- Ergänzung der vorliegenden Planung mit weiteren kleinteiligen Nutzungen ggf. Dienstleister oder auch soziale/kulturelle/öffentliche Einrichtungen (Kita usw.) in Absprache mit Gemeinde, Politik und Bürgern.
- "Innenstadtrelevante " Sortimente sollten allenfalls rudimentär/bis gar nicht vorhanden sein. Eine Sonntagsöffnung von Aktiv&Irma soll nicht stattfinden.
- Betrachtung des EEK Entwurfes Lademann u.a. Seite 100: *"Städtebaulich anspruchsvoll, Standort fügt sich gut ein, gut erreichbar, unterversorgtes Gebiet"* etc.
- Evtl. Dialog der Gutachter Stadt+Handel/Lademann bezgl. fachlicher Qualitätskontrolle und evtl. eine fachanwaltliche Einschätzung zum Thema Rechtsicherheit, Überarbeitung der Gutachten, Vorstellung der Ergebnisse im Rat oder im Ausschuss.
- Wenn dann politisch gewünscht, Ausweisung im EEK als zentraler Versorgungsbereich bzw. als perspektivischer ZVB, um dem Integrationsgebot des LROP zu entsprechen.

Timeline



STADT+HANDEL



www.linkedin.com/company/stadt-und-handel



www.instagram.com/stadtundhandel/

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Bebauungsvorschlag

Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor

Oldenburger Straße 100 // 26180 Rastede

24.01.24

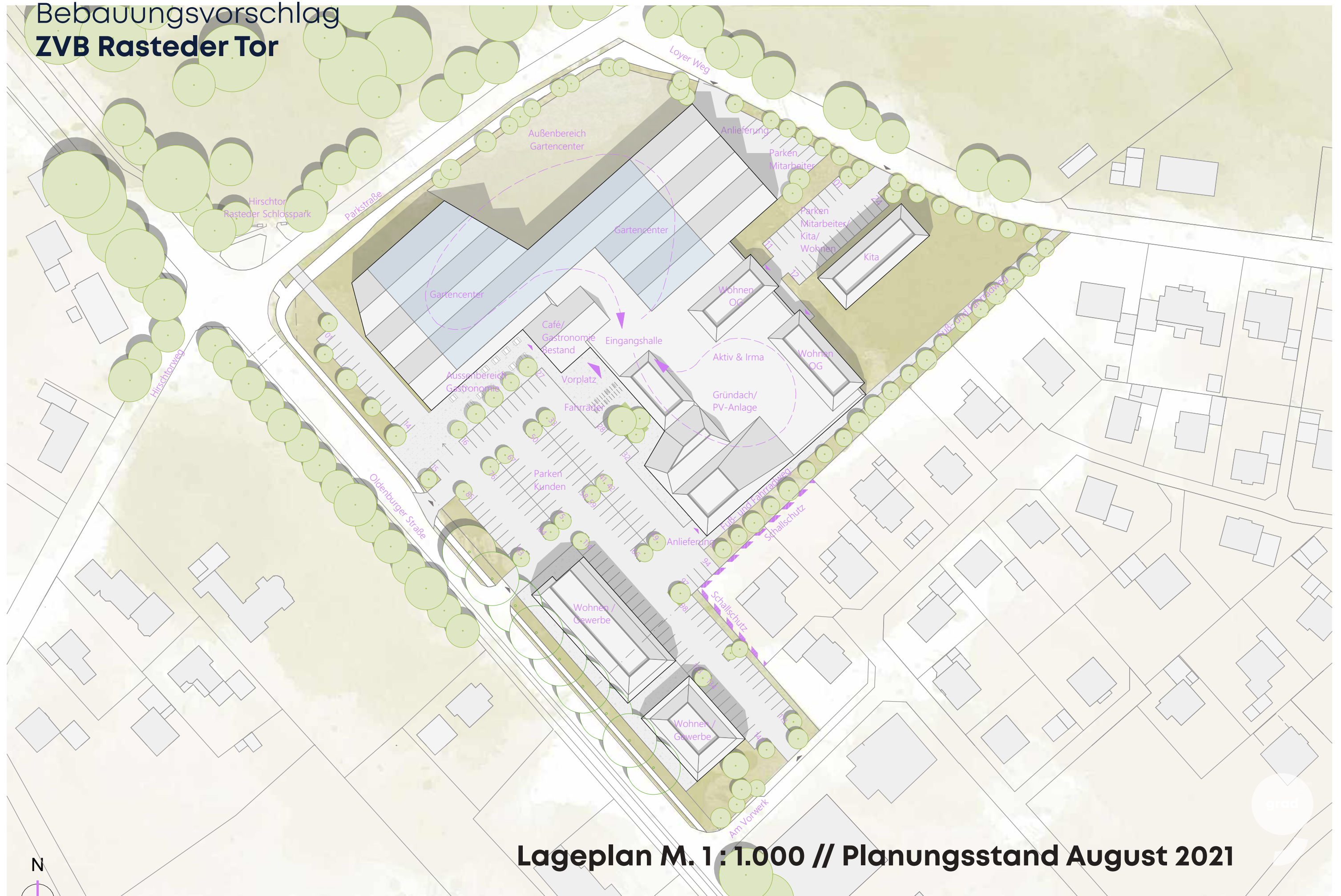


aktiv&irma Gruppe // Oldenburg

9gradarchitektur **9grad**Projektentwicklung

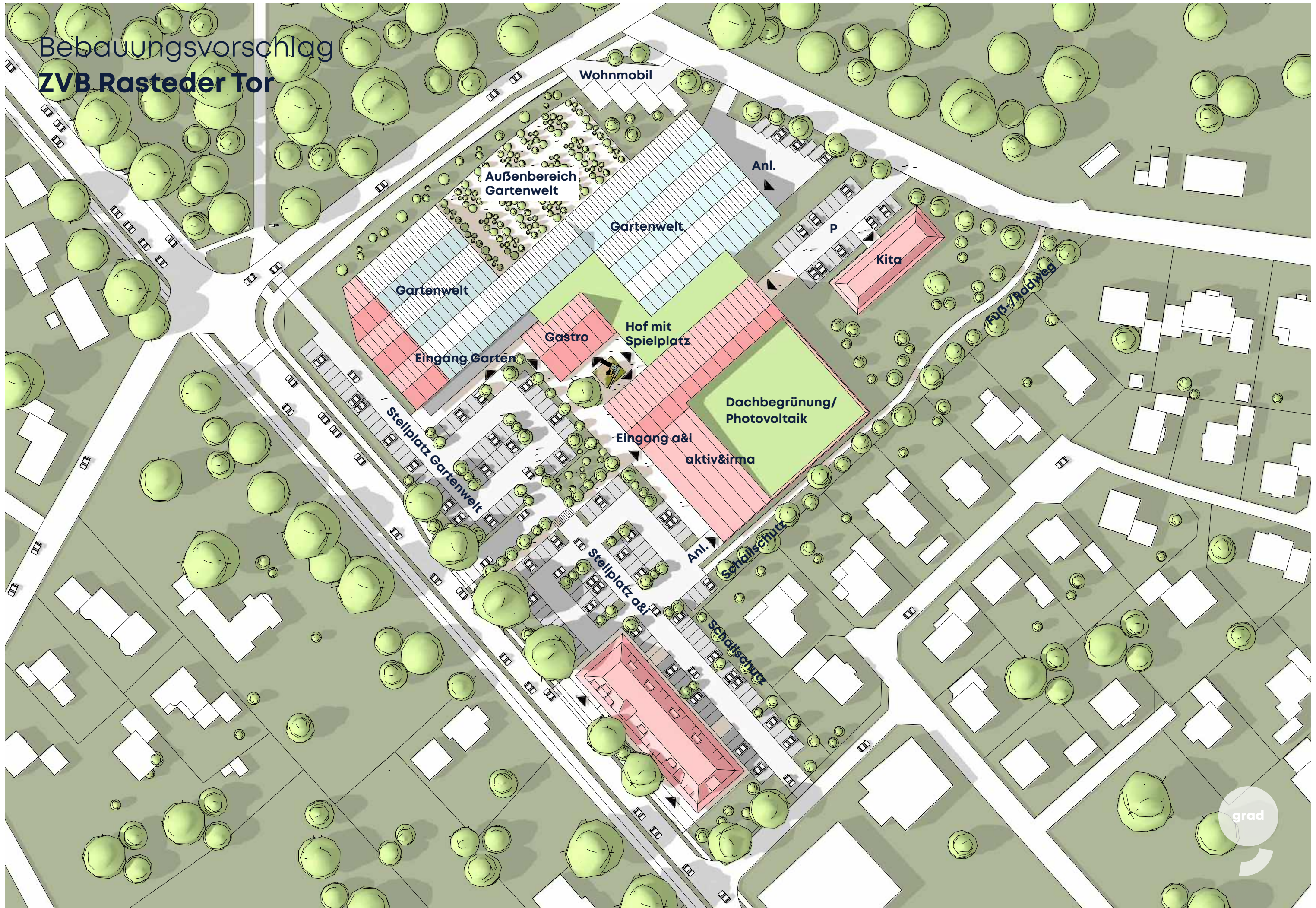


Bebauungsvorschlag ZVB Rasteder Tor

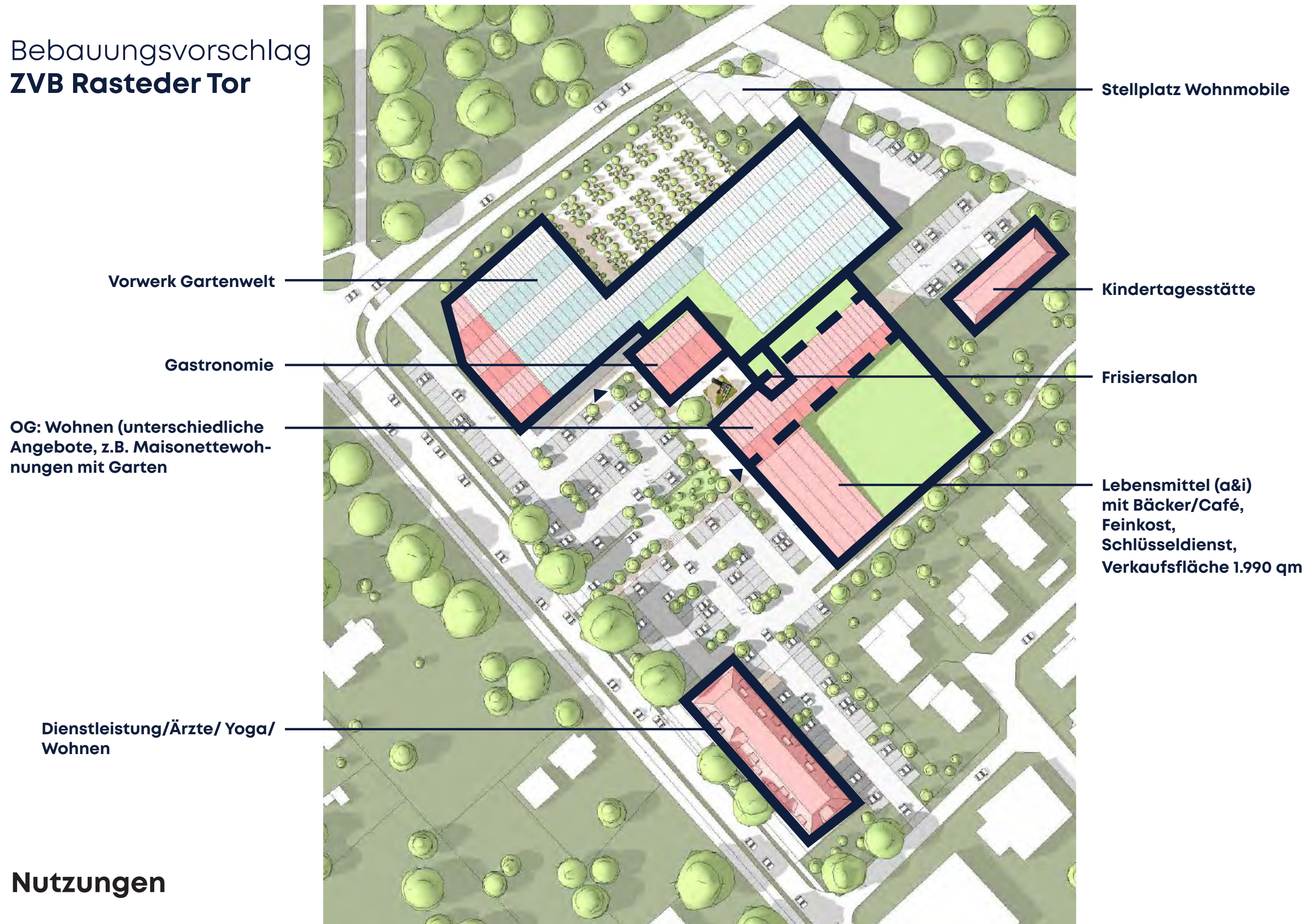


Lageplan M. 1 : 1.000 // Planungsstand August 2021

Bebauungsvorschlag ZVB Rasteder Tor



Bebauungsvorschlag ZVB Rasteder Tor



Nutzungen



Inspiration

Die neue Bebauung bildet mit den dem Hirschtor gegenüber liegenden „ländlichen“ und ursprünglichen Gebäuden ein Ensemble. Gemeinsam rahmen sie das historische Hirschtor und würdigen dessen Bedeutung.

Die Architektur zeigt sich archetypisch-modern: Kleinteiligkeit, geneigte Dächer, niedrige Traufen, rote Ziegeldächer, Holz und Transparenz.

Das historische „Vorwerk“-Gebäude soll saniert und gastronomisch genutzt werden.

Bebauungsvorschlag **ZVB Rasteder Tor**



Städtebauliche Stimmung

grad

Bebauungsvorschlag ZVB Rasteder Tor

Sanierung „Vorwerk“

Überprüfung:
Wiederverwendung
Gewächshaus und
Überdachung

Bestand



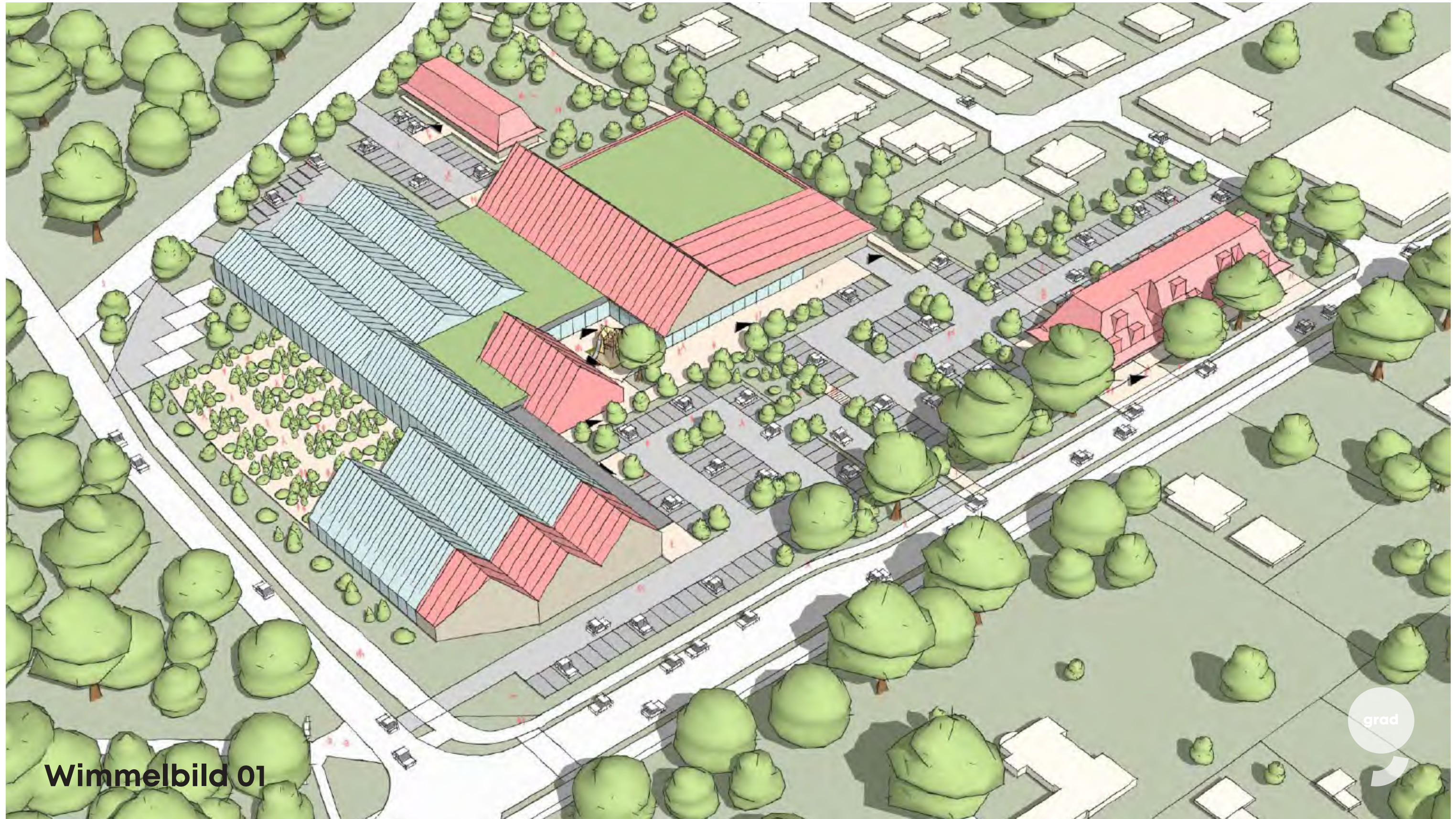
Bebauungsvorschlag **ZVB Rasteder Tor**



Straßenseitige Bebauung

grad

Bebauungsvorschlag **ZVB Rasteder Tor**



Wimmelbild 01

Bebauungsvorschlag **ZVB Rasteder Tor**



Wimmelbild 02

Bebauungsvorschlag
ZVB Rasteder Tor



Danke!



Die Landrätin

Auskunft erteilt

Frau Hauschke

Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung

Zimmer 481

Telefon 04488 56-4810

Fax 04488 56-2349

E-Mail a.hauschke@ammerland.de

Zentrale 04488 56-0

Fax 04488 56-444

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

Gemeinde Rastede
Stabsstelle Wirtschaftsförderung und
Finanzen
Herrn Henkel
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

63 Hauschke 1565

Datum

12.02.2024

**Ansiedlung Aktiv & Irma als neues Versorgungszentrum
Ihre E-Mail-Anfrage vom 07.02.2024**

Sehr geehrter Herr Henkel,

ich teile Ihre Aussage, dass auch die aktuell vorgelegten Unterlagen in Form des neuen Bebauungsvorschlages und der gutachterlichen Einschätzung/Expertise: Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich der Stadtplaner GmbH Stadt + Handel vom 02.02.2024 zu keiner geänderten raumordnerischen Beurteilung führen. Ich halte weiterhin an den Aussagen meiner Schreiben vom 16.03.2022 und 10.05.2023 (Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) fest.

Ich weise in diesem Zusammenhang auf zwei gerichtliche Entscheidungen des OVG Lüneburg (Beschluss vom 20.03.2014 – 1 MN 7/14 – und Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15) hin. Demnach verlangt das raumordnerische Integrationsgebot, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, sofern sie nicht Nahversorger sind, nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen bzw. in städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden können.

Eine städtebaulich integrierte Lage liegt bei Standorten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, der Innenstadt bzw. eines Nahversorgungszentrums, vor. Andere Standorte können noch integriert sein, wenn sie sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich "anschmiegen", diesen funktional ergänzen und eine Einheit bilden.

Aufgrund der doch relativ großen räumlichen Entfernung des Vorwerk-Geländes sowohl zum nächsten Nahversorgungszentrum an der Oldenburger Straße und insbesondere zum Hauptzentrum der Innenstadt, ist eher nicht eine funktionale Ergänzung bzw. ein "Anschmiegen" zu erkennen.

Der geplante neue Standort lässt eher vermuten, dass sich ein "Eigenleben" an Ort und Stelle entwickeln wird, der das Hauptzentrum und die bereits vorhandene Nahversorgung nicht nur unwesentlich beeinträchtigen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgens

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



GSK Stockmann | Mohrenstraße 42 | 10117 Berlin

M&L Grundstücksgesellschaft mbH
Alexanderstr. 326
26127 Oldenburg

BERLIN, 14. NOVEMBER 2024

Dr. Jan Hennig | T +49 30 203907 81 | F +49 30 203907 44 | jan.hennig@gsk.de
Unser Zeichen: A1JH2018-24 | JH

aktiv & irma – Projekt Rastede Raumordnungsrechtliche Machbarkeit

Sehr geehrter Herr Rehling,

wir danken Ihnen für den Prüfauftrag zu Ihrem geplanten Vorhaben am Standort des Gartencenters „Vorwerk Gartenwelt“ in der Oldenburger Straße in Rastede. Gerne teilen wir Ihnen nachfolgend das Ergebnis unserer rechtlichen Prüfung mit. Die ausführliche Begutachtung können Sie der beigefügten rechtlichen Stellungnahme entnehmen.

Das Ergebnis ist erfreulich: **Die Gemeinde Rastede kann den Vorhabenstandort „Rasteder Tor“ als Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ausweisen und damit die Grundlage für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Bauleitplanung für Ihr Vorhaben schaffen.**

Das **Integrationsgebot**, das der Planung derzeit noch entgegensteht, kann durch eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als ZVB überwunden werden. Der vorliegende Bebauungsvorschlag „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“ erfüllt alle Anforderungen an einen ZVB.

Die Vorgaben des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) verlangen für einen neuen ZVB sowohl die Ansiedlung von **Versorgungseinrichtungen** als auch die Ansiedlung von **Wohnnutzungen** („Mischnutzung“). Erforderlich ist außerdem eine (auch) fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten.

Rechtsanwälte
Steuerberater
Notare*

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

HEIDELBERG

Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Schönagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltskanzlei mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Verzeichnis der Partner
unter gsk.de

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbH,
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE

* Notare an den Standorten
Berlin und Frankfurt am Main



Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Gartencenter sollen Gastronomieangebote, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Frisiersalon, Schlüsseldienst), Wohnungen sowie eine Kita am Vorhabenstandort Rasteder Tor angesiedelt werden. Bereits heute ist eine **räumliche Nähe zu Wohnbebauung** vorhanden. Angesichts der geplanten Wohnungen ist eine **fußläufige Erreichbarkeit** gegeben und ein Bezug zu substanzieller Wohnbebauung vorhanden. Ebenso existiert bereits eine **ÖPNV-Anbindung**.

Demnach kann das Vorhabengrundstück als geplanter ZVB und damit als Teil einer integrierten Lage ausgewiesen werden, so dass die Anforderungen des **Integrationsgebots erfüllt** sind.

Die Einhaltung des **Kongruenzgebots** und des **Beeinträchtigungsverbots** wird durch die Auswirkungenanalyse des Gutachterbüros Stadt+Handel aus November 2021 belegt. Sie weist nach, dass das Vorhaben **keine schädlichen Auswirkungen** erwarten lässt und wäre für die Bauleitplanung zu aktualisieren.

Kurz: Wenn die Gemeinde Rastede will, kann sie den Bebauungsvorschlag „Rasteder Tor“ im Wege der Bauleitplanung ermöglichen. Dies setzt voraus, dass sie den Standort zuvor als ZVB ausweist.

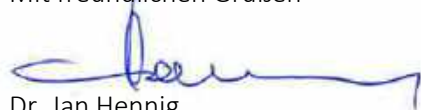
Der Vorhabenstandort ist – unter Zugrundelegung des Bebauungsvorschlags „Rasteder Tor“ – sogar **besser als ZVB geeignet** als der im aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzepts etwas weiter nördlich als ZVB ausgewiesene Standort von Rewe und Lidl. Dort sind keine Mischnutzungen vorhanden und es liegt nach unserer Kenntnis auch kein Konzept vor, das die Anforderungen des LROP an ZVB erfüllt.

Am einfachsten wäre es, wenn das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro den vorliegenden **Entwurf des Einzelhandelskonzepts** aus 2022 nochmals **überarbeitet** und anstelle des Standorts von Rewe und Lidl an der Feldbreite den Standort „Rasteder Tor“ als ZVB festlegte. Wenn dieser Aufwand nicht betrieben werden soll, könnte der Gemeinderat bei Beschluss des Einzelhandelskonzepts zumindest die **genaue Verortung des ZVB im Süden des Gemeindegebiets offenhalten**. Hierzu könnte er die Beschlussvorlage für den Gemeinderat um einen Satz wie den folgenden ergänzen:

„Das Einzelhandelskonzept wird mit der Maßgabe beschlossen, dass die genaue Verortung des ZVB im südlichen Bereich der Oldenburger Straße noch im Wege der Bauleitplanung vorzunehmen ist. Hier besteht Bedarf für einen ZVB als Nahversorgungszentrum für den südlichen Kernort. Alternativ zum Standort an der Feldbreite kommt ein neuer ZVB am Standort der ‚Vorwerk Gartenwelt‘ in Betracht.“

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jan Hennig
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Leonie Becker
Rechtsanwältin



BERLIN

Dr. Rainer Stockmann*, LL.M. (UCLA)
auch zugel. N.Y., USA
Dr. Lorenz Claussen*, Notar
Dr. Christian R. Schmidt*, Notar
Stefan Aldag*, Notar
Dr. Ulrich Schmidt, Notar a. D.
Dr. Jürgen Heyer
Prof. (em.) Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis
Dr. Oda Wedemeyer*
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Dr. Michael Stobbe*, M.C.J.
Dr. Jörg Kahler*
Prof. Dr. Jan Kehrberg*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Olaf Schmechel*
Dr. Jan Hennig*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Licencié en Droit
Jennifer Bierly*, LL.M. (Pennsylvania)
Dr. Thomas Derlin*, LL.M. (Sydney)
Dr. Katy Ritzmann*
Fachanwältin für Gewerblichen Rechtsschutz
Dr. Jenny Mehlitz*
Fachanwältin für Vergaberecht,
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Dr. Frank-Florian Seifert*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Philip Huperz*
Heiko Maas*
Bundesminister des Auswärtigen
und der Justiz a.D.
Daniel Cammann-Reiß*
Robert Korndörfer*
Kristina Marx**, LL.M. (QMUL)
Martina Köglspurger, LL.M.
Thomas Grund***
Wolfgang Jegodka***, LL.M. (University
College London)
Dr. Martin Hossenfelder***
Dr. Jan-Bertram A. Hillig***
Solicitor of England and Wales
Benedikt Walter***, LL.M.
Dennis Gehnen***, LL.M.
Çağlayan Birkan***, LL.M.
Florian Kossmann***
Silvia Christopher, LL.M.
Dr. Dirk-Fabian Lange
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Hans-Jörg Joachim Wünschel
Kunsthistoriker
(CGDHA, The Courtauld Institute of Art)
Gottfried Stute
Nika Richard
Fabian Schiefner, LL.M. (Cape Town)
Janine Gerner-Yumusak
Julia Jacobs, LL.M. (Trinity College Dublin)
Leonie Becker, LL.M. (Stellenbosch)
Clara López Hernando
Abogada
Kirstin Kempf
Nelly Traxler, LL.M. (Emory University Atlanta)
auch zugel. N.Y., USA
Iris López Martínez, LL.M.
European Lawyer, Abogada
Halit Somar
Marian Robbel
Dr. Patrick Hoffmann

FRANKFURT/M.

Holger Lampe*
Prof. Dr. Oliver Moufang*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Stefan Koser*
Sascha Zentis*, Notar
Dr. Petra Eckl*
Steuerberaterin, Fachanwältin für Steuerrecht
Dr. Gösta Christian Makowski*, LL.M.
(University of London)
Dr. Volker Rebmann*, Notar

Dr. Oliver Koos*
Johann Rumetsch*
Okko Hendrik Behrends*
Volker Hofstetter*
Olaf Jacobsen*
Dr. Harald Feiler*, Dipl.-Betriebswirt (DH)
Dr. Maritheres Palichleb*, LL.M.
Rebecca Comtesse**
Felix Bergfort**
Dominik Berka**, Dipl.-Finanzwirt
Steuerberater
Jan Kramer**
Dr. Katharina Odermatt**
Dr. Josef Maria Wodicka
Dr. Michael Eggersberger
Stefan Schmidt
Alfred Gangel
Leitender Magistratsdirektor a.D.
Dr. Hans-Michael Mache
Dr. Jochen Rudolph***
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anna-Lena Diedrich***
Dr. Mareen Marx, LL.M.
Dominika Sewerin
Andrea Kunstmann
Marie Bogutzki
Pascal Zepezauer
Nicholas Hohler
Philipp Bauder, LL.M. (University of Glasgow)
Marc Nostitz
Steuerberater
Mouna Sonnemann, Maître en droit
Claudia Maria Laszuk
Karolin Streser
Louisa Hecker
James Mohajer, LL.M. (LSE)
Solicitor of England and Wales
Solicitor of Ireland (non-practising)
Lisa Offermanns, LL.M.
Kadir Öztürk
Dr. Uta Birk
Caroline Sophie Nebe

HAMBURG

Dr. Michael Jani*
Lars Bollensen*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Max Wilmanns*, LL.M.
Dr. Justus Jansen*
Dennis Stenzel*
Dr. Arne Gniewchwitz*
Dr. Stefan Geiger*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Antonius Jonetzki*
Daniel Fehling*, LL.M. (Auckland)
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dr. Andreas C. Peters**, LL.M.
Dr. Jonas Philipp Wilkens**, LL.M.
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Sören Wolkenhauer**
Fachanwalt für Vergaberecht
Karen Papenfuß**, Dipl.-Finanzwirtin (FH)
Christina Reiber
Julian Pöhler
Mareike Hebrock, LL.M.
Luca Pieper
Katharina Becker, LL.M.
Annika Maria Kalke-Sloman, M.A.
Benita Schulz
Lisa Gebhard
Nicolas Hoffmann, LL.M. (Stellenbosch)
Sandrine Larghi, LL.M.
Avocat à la Cour (Paris)
Solicitor of England and Wales (non-practising)
Johanna Baumann
Marc Antonio Tobies
Christina Lorf

Benedict Tobias Tiemann
Niklas Baasch
Robin Koza

HEIDELBERG

Dr. Uwe Jäger*
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Wolfgang Böhm*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Philipp M. Kuhn*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Raoul Kreide*, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Dr. Jens Uwe Rügenhagen*
Dr. Martin Prothmann*
Frederic Jürgens*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Peter Bringer, LL.M. (Harvard)
Fachanwalt für Erbrecht
Vereidigter Buchprüfer
Britta Martensen
Nicole Deparade**
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Philipp Junker
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Mona Glenc
Lukas Faron
Julia-Verena Weller
Raphaela Guderian
Pascal Franke
Stjepan Sirovina

MÜNCHEN

Dr. Andreas Geiger*
Dr. Markus Escher*
Dr. Wolfgang Würfel*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Maximilian Schilling*
Dr. Dirk Brückner*
Dr. Mark Butt*, M.Sc. (LSE)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Bernhard Laas*
Robert Kramer*
Stefan Dorn*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Oliver Glück*
Dr. Dirk Koch*
Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht
Licencié en Droit
Monique Franke*
Dr. Alma Franke*, LL.M. (Fordham)
Dr. Timo Patrick Bernau*
Stefan J. Schlapka*, LL.M.
Dipl.-Kfm. Josef Schmid*
Bürgermeister a.D.
Andreas Dimmling*
Dr. Marcel Vietor*, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Dr. Alexander J. Thomas*
Dr. Andreas Eichler*, LL.M., M.C.R. (UC Davis)
Dr. Nadine Wachendorf*
Prof. Dr. Barbara Scharrer
Eric Mayer
Dr. Susanne Radsbeck***
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Daniela Eschenlohr**
Dr. Claudia Busch**
Kerstin von Staa**
Dr. Mechtild-Maria Siebke**, LL.M.
Katharina Groche**
Alexander Spreitzer**, LL.M. (Wellington)
Katrín Reisch***
Dr. Philipp Dawirs***, LL.M.
Ralf Brenner***
Theresa Jakob
Jasmin Lena Seiberlich
Katharina Feierabend
Stephan Wachsmuth, LL.M.
Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht

Katharina Herdl
Alisa Mößinger
Maximiliane Bartsch
Sebastian Gerhards
Dr. Dominik Stolz
Timo Aust
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Sarah Behler-Jakob
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Marcel Alexander Buss, LL.M.
Franziska Pompejus
Dr. Martin Freytag
Yoneia Shamsdin
Lisa Baumann
Florian Pletschacher
Nicole Habersetzer
Ludwig Schnur
Johannes Krockner
Konstantin Kerschensteiner

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
Dr. Marcus Peter*, LL.M. Eur.
Andreas Heinzmann*, LL.M. Eur.
Dr. Philipp Mößner*, LL.M. (McGill)
Mathilde Ostertag*
Anna Gassner*
Dr. Manuel Fernandez*
Valerio Scollo*, LL.M. (NYU), LL.M. (NUS)
Anna Lindner**
Corinna Schumacher**, LL.M. (Norwich)
Michael Kirsch
Licencié en Droit
Marie-Thérèse Wich
Hawa Mahamoud, LL.M.
Chara Papagiannidi, LL.M.
Kate Yu Rao, LL.M.
Adrien Kleinschmidt, LL.M.
Andrea Carraretto, LL.M.
Katharina Schramm
Mélissandre Demarcq
Nick Lampiris
Maria Gusinski
Angela Permunion
Alberto Pagliari
Philipp Krug
Louis-Guillaume Roldán
Mathilde Chapel
Eva Jean
Nikolay Terziev
Carolyn Püttmann

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Dr. Mark Butt*, M.Sc. (LSE)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
York-Alexander von Massenbach
Carsten Rumborg
Solicitor of England and Wales (non-practising)
Ricarda Jost
Solicitor of England and Wales (non-practising)

- * Partner im Sinne des Partnerschafts-
gesellschaftsgesetzes (PartGG)
- ** Local Partner, kein Partner
im Sinne des PartGG
- *** Counsel

Aktennotiz / Memorandum

An: M&L Grundstücksgesellschaft mbH Oldenburg
Von: Dr. Jan Hennig, Leonie Becker
Betreff: **aktiv & irma Projekt Rastede –**
Raumordnungsrechtliche Rahmenbedingungen
Aktenzeichen: A1JH2018-24
Datum: 14. November 2024

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Schönagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltskanzlei mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Verzeichnis der Partner
unter gsk.de

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE

* Notare an den Standorten
Berlin und Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

A. Sachverhalt und Prüfauftrag.....	2
B. Zusammenfassende Ergebnisse	4
C. Rechtliche Würdigung	5
1. Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP)	5
a) Nahversorgungsausnahme (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3).....	6
i) Begründung zum LROP.....	6
ii) Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP	7
iii) Nds. OVG, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20	10
iv) Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen.....	11
v) Zwischenergebnis.....	14
b) Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 als Ausnahme vom Integrationsgebot	14
c) Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs	15
i) Bewertung Planvorhaben am Vorhabenstandort.....	16
ii) Bewertung vorgeschlagenes NVZ Oldenburger Straße	17
2. Weitere Ziele und Grundsätze des LROP	19
a) Kongruenzgebot.....	19
b) Konzentrationsgebot.....	19
c) Abstimmungsgebot	20
d) Beeinträchtungsverbot.....	20



A. Sachverhalt und Prüfauftrag

Die M&L Grundstücksgesellschaft mbH Oldenburg (M&L) plant die Ansiedlung eines großflächigen aktiv & irma Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.380 m² in Rastede, in einem gemischten Projekt verbunden mit Gastronomieangeboten, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Friseursalon), Wohnungen sowie einer Kita (**Vorhaben**). Als Standort sieht M&L die Oldenburger Straße 100 in Rastede (**Vorhabenstandort**) vor, wo sich derzeit bereits ein Gartencenter („Vorwerk Gartenwelt“) befindet. Die Fläche des Gartencenters soll für das Vorhaben von derzeit ca. 17.400 m² auf 6.000 m² reduziert und umstrukturiert werden.



Abb.: Bebauungsvorschlag mit geplanten Nutzungen

Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für die Gemeinde Rastede existiert ein Flächennutzungsplan vom 18.06.1993, der den Vorhabenstandort als „Gärtnerei, Baumschule“ ausweist.

Im derzeit noch geltenden Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 der Gemeinde Rastede wird der Vorhabenstandort nicht besonders ausgewiesen.

Derzeit wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Es liegt bereits ein Entwurf von Dr. Lademann & Partner vom 27.02.2023 vor (**Entwurf EHK 2023**), der allerdings noch nicht

vom Gemeinderat beschlossen wurde. Der Vorhabenstandort wird im Entwurf des EHK 2023 wie folgt charakterisiert:

„Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar.“

(Entwurf EHK 2023, S. 100).

Eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum erfolgt jedoch nicht.

In der Oldenburger Straße befinden sich nördlich des Vorhabenstandortes ein Lidl und ein Rewe-Markt. Der Entwurf des EHK 2023 weist diesen Bereich der Oldenburger Straße (Höhe Feldbreite) als Zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) aus.

M&L hat uns gebeten zu prüfen, ob im Wege der Bauleitplanung Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen werden kann.

B. Zusammenfassende Ergebnisse

1. Einer **Bauleitplanung** für das Gesamtvorhaben mit seinen großflächigen Einzelhandelsnutzungen steht derzeit das raumordnungsrechtliche **Integrationsgebot** entgegen.
2. Der Verstoß gegen das Integrationsgebot könnte durch Anwendung einer der zwei im LROP normierten **Ausnahmen** vom Integrationsgebot oder durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts als zentraler Versorgungsbereich geheilt werden.
3. Die **Nahversorgungsausnahme** (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP) ist mit **erheblichen Risiken** verbunden, da äußerst hohe Anforderungen an den Prüfungs- und Begründungsumfang der Gemeinden gestellt werden, die gerichtlich voll überprüfbar sind.
4. Die Ausnahme zum Integrationsgebot aus Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 LROP kann hier nicht fruchtbar gemacht werden, da im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland **keine Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt** sind.
5. Eine Planung für das Vorhaben ist **raumordnungsrechtlich zulässig**, wenn die Gemeinde Rastede den **Vorhabenstandort** im neuen Einzelhandelskonzept als **zentralen Versorgungsbereich ausweist**. Auf Grundlage des Bebauungsvorschlags „Zentraler Versorgungsbereich Rasterder Tor“ liegen die **Voraussetzungen dafür vor**.
6. Dagegen erfüllt der im Entwurf EHK 2023 **vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich Oldenburger Straße** im Bereich der Märkte Lidl und Rewe aktuell **nicht die Anforderungen**, die das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm an zentrale Versorgungsbereiche stellt.
7. Um die Einhaltung des **Konzentrationsgebots** darzulegen, wird nach der Praxis der niedersächsischen Behörden grundsätzlich eine **Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde** benötigt, die bestätigt, dass der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegt.
8. Die Einhaltung des **Kongruenzgebots** und des **Beeinträchtigungsverbots** kann unter Zugrundelegung der **Auswirkungsanalyse** von Stadt+Handel nachgewiesen werden.
9. Kurz: Im Wege der Bauleitplanung Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, ist **machbar**.

C. Rechtliche Würdigung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Vorhabenstandort sind die Anforderungen des Raumordnungsrechts zu beachten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass die Raumordnung – hier das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (**LROP**) – mit ihren einzelhandelsspezifischen Steuerungsinstrumenten Städten und Gemeinden Grenzen setzen, wenn sie Einzelhandelsvorhaben planerisch zulassen. Vorliegend könnten das Vorhaben insbesondere gegen das Integrationsgebot verstoßen, wobei die weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung bei der weiteren Planung der Bauvorhaben ebenfalls Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen.

1. Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP)

Das Integrationsgebot ist als Ziel der Raumordnung in Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP festgelegt und regelt, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Satz 1). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (Satz 2).

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Vorhabenstandort ist derzeit mit dem Integrationsgebot nicht vereinbar, da sich der Vorhabenstandort nicht in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Städtebaulich integrierte Lagen stehen nach der Konzeption des LROP im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr (vgl. Begründung zu Ziffer 05, Sätze 1 und 2 LROP, S. 113 f.). Ein solcher enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereichen (**ZVB**) ist – Stand heute – jedoch nicht gegeben. Nach dem EHK 2015 existieren derzeit drei zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Rastede: der ZVB Innenstadt, der sich entlang der Oldenburger Str. erstreckt und etwas südlich der Bahnhofstraße endet, das NVZ Hahn-Lehmden im Bereich Wilhelmshavener Straße zwischen Nethener Weg und Meenheitsweg sowie das NVZ Wahnbeek im Bereich Schulstraße/Elbstraße/Hohe Brink. Zu diesen ZVB besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang.

Um die Planung für das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung anzupassen, könnte möglicherweise eine der Ausnahmen vom Integrationsgebot aus Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP oder Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 LROP einschlägig sein oder eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als zentraler Versorgungsbereich im neuen Einzelhandelskonzept die Einhaltung des Integrationsgebots gewährleisten.

a) Nahversorgungsausnahme (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3)

Das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP) enthält in Satz 3 eine Ausnahme vom Gebot der Ansiedlung neuer Einzelhandelsgroßprojekte an integrierten Standorten. Danach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes 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 Anforderung, dass diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein müssen (Satz 2), bleibt davon unberührt.

Fraglich ist, ob der Vorhabenstandort auf Grundlage dieser Ausnahmeregelung als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommt. Mithin sind die zur Ausnahmeregelung ergangenen Erläuterungen, die sich aus der Begründung zum LROP, der Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP und der aktuellen Rechtsprechung ergeben, auf den vorliegenden Fall anzuwenden.

i) Begründung zum LROP

Die Begründung zum LROP erläutert die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung wie folgt:

*„Die Ausnahmeregelung gilt für **Vorhaben, die nicht dem (engen) Begriff des ‚Vorhabens der wohnortbezogenen Nahversorgung‘** (vgl. Begründung zu Ziffer 02 Sätze 2 und 3) unterfallen. Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte, die die Einzelhandelsziele des LROP einzuhalten verpflichtet sind. Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer **flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen**. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die in erhöhtem Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in **historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten** Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet anzusiedeln. **Ein räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.** [...]*

Die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange

*sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese **Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen mitberücksichtigen.** Es muss sich ferner mit den Fragen auseinandersetzen,*

- *inwiefern im **Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und***
- *welche **Auswirkungen** Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahme in Anspruch genommen werden soll, **auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben.***

Die Prüfungen der übrigen Bestimmungen des Abschnitts 2.3, insbesondere des Beeinträchtigungsverbot und des Kongruenzgebotes, bleiben unberührt. Im Rahmen der Prüfung, ob das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird, sind insbesondere auch wesentliche Auswirkungen auf die im Zentralen Ort vorhandenen integrierten Versorgungsstandorte beachtlich“

(Begründung zum LROP, S. 114 ff. – Hervorhebungen durch die Bearbeiter).

ii) Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP

Die Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP aus September 2017 vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz enthält als rechtlich unverbindliches Dokument vertiefte Erläuterungen zur Anwendung der LROP-Festlegungen und ggf. der dazu ergangenen Rechtsprechung und kann auf diese Weise die LROP-Begründung ergänzen. Zu der Ausnahmeregelung finden sich folgende Erläuterungen in der Arbeitshilfe:

„5.21 Wie wird verhindert, dass aus der Ausnahme eine Regel wird?

Die eigenverantwortliche Sicherung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft gehört zur Planungshoheit jeder Gemeinde. Dies gilt in besonderem Maße für die Grund- und Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Voraussetzung dafür sind u. a. stabile, funktionsfähige und tragfähige Standortstrukturen innerhalb der Gemeinden. Es ist nicht Sinn der Ausnahmeregelung Ansiedlungswünschen jeden Weg zu öffnen. Die Ausnahmeregelung ergänzt lediglich den kommunalen Handlungsspielraum um eine raumordnerische Maßnahme für schwierige städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Situationen. Der somit erweiterte kommunale Handlungsspielraum ist wie gewohnt durch die

Standortgemeinde verantwortungsvoll zu handhaben. Es ist anzunehmen, dass die Städte und Gemeinden auch künftig davon absehen werden, für ein Vorhaben eine Bauleitplanung zu erstellen, wenn dies nicht im Interesse dauerhaft ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist. Hier liegt der eigenverantwortliche Handlungsspielraum der Städte und Gemeinden. Das Land unterstützt die kommunale Ebene durch den zu Frage 5.20 genannten Kriterienkatalog an Anwendungsvoraussetzungen zum Zwecke einer sachgerechten Anwendung und eines nachvollziehbaren Maßstabes für die künftige Bewertung von Vorhaben durch Kommunen und Fachaufsicht. Ob die in der Antwort zu Frage 5.20 genannten Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung durch Maßnahmen der Stadt oder Gemeinde und das Vorhaben selbst erfüllt sind, bewertet die zuständige Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer raumordnerischen Beurteilung der Bauleitplanung. **Die strikte Einhaltung der vorgegebenen Kriterien verhindert eine Beliebigkeit in der Anwendung der Ausnahmeregelung.**

5.22 Warum wird ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung gefordert?

Damit auch an städtebaulich nicht integrierten Vorhabenstandorten die Funktionen „Grundversorgung“ und „wohnnortnahe Nahversorgung“ der ortsansässigen Bevölkerung erfüllt werden können, müssen diese Vorhabenstandorte zumindest in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung stehen. **Vorhabenstandorte in Gewerbegebieten abseits von Wohnbebauung können diese Aufgabe nicht erfüllen.** Demgegenüber kann bei Vorhabenstandorten in Gewerbegebieten, die an Wohnbebauung angrenzen, der räumliche und funktionale Zusammenhang zu der umliegenden Wohnbebauung gegeben sein. Eine weitere Funktion von integrierten Versorgungsstandorten ist die Stabilisierung von Siedlungsstrukturen. Auch die geforderte Einbindung des Vorhabenstandortes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, welcher zur nachhaltigen Tragfähigkeit der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen maßgeblich beiträgt, zielt in diese Richtung. **Zusammenfassend lässt sich sagen, je umfassender und kompakter der räumliche Zusammenhang des Vorhabenstandortes mit Wohnbebauung ist, desto größer sind die wechselseitigen Stabilisierungseffekte zwischen Vorhabenstandort und Siedlungskörper**

5.23 Welche Anforderungen bestehen an eine „städtebauliche Konzeption“?

Die Begründung zum LROP nennt die wesentlichen Mindestanforderungen, die eine städtebauliche Konzeption erfüllen muss. **Nach Durchführung eines Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens muss die Konzeption verbindlich werden, d. h. in der Regel von einem Vertretungsorgan der Gemeinde beschlossen worden sein.** Die Konzeption hat sich in jedem Fall auch **qualifiziert mit den Fragen auseinander zu setzen,**

- **inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und**

- *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben.*

Somit wird eine ausschließlich auf das Ansiedlungsvorhaben beschränkte Bauleitplanung den Anforderungen an eine verbindliche städtebauliche Konzeption nicht gerecht. Erforderlich ist vielmehr eine gesamtstädtische bzw. in größeren Städten stadtteilbezogene Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen, um alle städtebaulich relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Auch die notwendige Frage nach potenziellen Standortalternativen soll in diesem Kontext ihre Beantwortung finden. Hier drängt sich die Erarbeitung und Weiterentwicklung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte auf. Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, können in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden.

5.24 Welche Anforderungen bestehen hinsichtlich des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ‚nicht möglich‘ ist?

Die LROP-Verordnung nennt als Voraussetzung für die Anwendungsmöglichkeit der Ausnahmeregelung, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Die hierzu exemplarisch aufgeführten Gründe (Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild und verkehrliche Gründe) verdeutlichen, dass ausschließlich tatsächliche Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht die Anwendung dieser Ausnahmeregelung begründen können. Zunächst hat die Gemeinde zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht in der Innenstadt/Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann (siehe Frage 5.23). Diese Auseinandersetzung hilft bei der Feststellung, welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen. Mit einem für die ermittelte Versorgungsnotwendigkeit offensichtlich weit überdimensionierten Einzelhandelsgroßprojekt kann nicht der Nachweis geführt werden, dass in der städtebaulich integrierten Lage keine Ansiedlung möglich ist. Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/Baulücken) noch potenziell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind. Hilfreich ist hierfür die Führung eines Baulückenkatasters. Es gehören ggf. auch Aussagen dazu, ob und wann Gespräche mit Grundstückeigentümern geführt wurden und mit welchem Ergebnis. Auch die Option eines partiellen Abrisses und Neubaus ist im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre

5.27 Kann die Ausnahmeregelung auch dann angewendet werden, wenn der entsprechende Regionalplan noch keine zentralen Siedlungsgebiete festlegt?

Die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung und damit die Möglichkeit einer Ansiedlung können auch bei noch nicht förmlich erfolgter räumlicher Festlegung der Zentralen Orte als zentrale Siedlungsgebiete möglich sein. Voraussetzung ist, dass durch die untere Landesplanungsbehörde eine Konkretisierung des zentralen Siedlungsgebietes anhand der in der geltenden LROP- Begründung genannten Abgrenzungskriterien vorgenommen wird“

(Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP 2017, S. 54 ff. – Hervorhebungen durch die Bearbeiter).

iii) Nds. OVG, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20

Das Niedersächsische OVG hat in seinem Beschluss vom 29.04.2021 strenge Anforderungen für Ausnahmen vom Integrationsgebot nach Abschnitt 2.3 Ziffer 5 Satz 3 LROP formuliert. Zur Unmöglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage führt es aus:

„Von der Ausnahmegvorschrift darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn eine Ansiedlung in bzw. in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem Zentrum aus im Einzelnen genannten Gründen nicht möglich ist.

Es genügt daher nicht, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage aus Sicht der planenden Gemeinde oder gar nur des ansiedlungswilligen Unternehmens Nachteile aufweist oder sich ein nicht integrierter Standort in bestimmter Hinsicht als günstiger, vor allem wirtschaftlich attraktiver darstellt. Erst die Unmöglichkeit der Ansiedlung im Zentrum bzw. in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem solchen, und zwar aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, eröffnet der planenden Gemeinde die Option, auch städtebaulich nicht integrierte Standorte in ihre Betrachtung einzubeziehen.

Will eine Gemeinde von der Ausnahmegvorschrift Gebrauch machen, obliegt ihr die Darlegungs- und Begründungslast. Sie muss die tatsächlichen Rahmenbedingungen einer Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage sorgfältig ermitteln und nachweisen, dass diese Rahmenbedingungen eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten. Um dem Charakter einer Ausnahmegvorschrift gerecht zu werden, sind an Ermittlung und Nachweis der Unmöglichkeit strenge Anforderungen zu stellen. Die vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im September 2017 herausgegebene Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP beschreibt die geltenden Anforderungen unter Nr. 5.24 (S. 55) wie folgt:

„Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/ Baulücken) noch potenziell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind. Hilfreich ist hierfür die Führung eines Baulückenkatasters. Es

gehören ggf. auch Aussagen dazu, ob und wann Gespräche mit Grundstückeigentümern geführt wurden und mit welchem Ergebnis. Auch die Option eines partiellen Abrisses und Neubaus ist im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre.“

*Von den Gemeinden sind Tatkraft, Kreativität und Phantasie gefordert, um eine Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu ermöglichen; ihre Aufgabe ist es, ihre zentralen Versorgungsbereiche lebensfähig zu erhalten und zu stärken. Nur wenn **alle Versuche gescheitert** sind oder aufgrund objektiver belegbarer Umstände von **vornherein keinen Erfolg versprechen**, darf **ausnahmsweise in eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden**. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, unterliegt voller gerichtlicher Überprüfung.“*

iv) Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen

Vor diesem Hintergrund ist äußerst zweifelhaft, ob hier diesen strengen Anforderungen an die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung entsprochen werden kann.

1) Einzelhandelsgroßprojekt mit 90 % periodischem Sortiment

Das Einzelhandelsvorhaben (aktiv & irma) ist mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 2.380 m² ein Einzelhandelsgroßprojekt, dessen Sortiment als Lebensmittel-vollsortimenter mindestens zu 90 % aus periodischem Sortiment besteht.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7 LROP). Aperiodische Sortimente sind hingegen Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8).

2) Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes

Ausweislich der Begründung zum LROP müssen die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist (z.B. gemeindliches Einzelhandelskonzept, Stadtentwicklungskonzept oder Flächennutzungsplan).

Diese Konzeption muss sodann laut der Begründung zum LROP folgende Aspekte mitberücksichtigen:

- Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte;
- Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen;
- Gefahr und Umfang eines Versorgungsdefizits im Zentralen Ort, das nicht in der Innenstadt/Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann;
- Auswirkungen des Bauvorhabens an auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte.

Ergänzend hierzu verlangt die Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP:

- Auseinandersetzung mit potenziellen Standortalternativen;
- Gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen, um alle städtebaulich relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu überblicken.

Eine ausschließlich auf das Ansiedlungsvorhaben beschränkte Bauleitplanung wird den Anforderungen an eine verbindliche städtebauliche Konzeption jedenfalls laut der Arbeitshilfe nicht gerecht werden.

Diese umfangreichen Anforderungen an das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sind ohne Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts nicht denkbar. Darüber hinaus fordert die Arbeitshilfe (wenn auch rechtlich unverbindlich) für diesen Fall, dass das Einzelhandelskonzept in einem partizipatorischen Verfahren unter Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange, insbesondere auch der Nachbargemeinden erstellt wird.

Geeignete Standorte für die Anwendung der Ausnahmeregelung könnten entsprechend im neuen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden (vgl. Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 5.23, S. 54 f.).

3) Unmöglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage

Die Ausnahmereglung ist außerdem nur anwendbar, 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.

Dies ist laut der Begründung zum LROP insbesondere bei historischen Altstädten, bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten anzunehmen.

Diese exemplarisch aufgeführten Gründe sollen verdeutlichen, dass ausschließlich tatsächliche Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht die Anwendung dieser Ausnahmeregelung begründen können. Die Auseinandersetzung mit dem Nahversorgungsdefizit helfe bei der Feststellung, welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen (vgl. Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 5.24, S. 54 f.).

Das Niedersächsische OVG hat in seinem Beschluss vom 29.04.2021 die Relevanz der in der Arbeitshilfe dargestellten Anforderungen an den Prüfungsumfang der Gemeinde mit Blick auf die Unmöglichkeit der Ansiedlung im Zentrum unterstrichen. Die Anforderungen seien:

- Die Gemeinde muss belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/Baulücken) noch potenziell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind (ggf. durch Baulückenkataster nachzuweisen);
- Es soll dargelegt werden, ob und wann etwaige Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt wurden und mit welchem Ergebnis;
- Die Optionen eines partiellen Abrisses und Neubaus sind im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre.

Die Gemeinde trägt nach der Rechtsprechung des OVG die volle Darlegungs- und Begründungslast für den Nachweis, dass die städtebaulichen oder siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten. Etwaige sich aus der Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage aus Sicht der planenden Gemeinde oder des ansiedlungswilligen Unternehmens ergebende Nachteile oder rein wirtschaftliche Aspekte sind für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht ausreichend, da erst die Unmöglichkeit der Ansiedlung an einem integrierten Standort die Option der Ausnahmeregelung eröffne. Erst wenn alle Versuche gescheitert seien oder aufgrund objektiver belegbarer Umstände von vornherein keinen Erfolg versprechen, dürfe ausnahmsweise in eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden. Das Vorliegen dieser strengen Anforderungen unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung.

Im Ergebnis stellt das Niedersächsische OVG äußerst strenge Anforderungen an den Prüfungsumfang der Gemeinden, wenn diese die Ausnahmeregelungen anwenden möchten. Es erscheint sehr zweifelhaft, ob nach diesem Maßstab der Nachweis gelingen

kann, dass die Gemeinde alles versucht habe, das Bauvorhaben an einem integrierten Standort anzusiedeln. Jedenfalls bedürfe eine auf dieser Ausnahme beruhende Bauleitplanung eines sehr hohen Begründungs- und Beweisaufwandes, der voll gerichtlich überprüfbar wäre. Mithin ist die Anwendung der Ausnahme aus Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP mit erheblichen Risiken verbunden.

v) Zwischenergebnis

Zusammenfassend ist die Anwendung der Nahversorgungsausnahme aus Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP mit erheblichen Risiken und Ungewissheiten verbunden. Insbesondere mit Blick auf die weitgreifenden und strengen Prüfungs- und Beweisforderungen der Gemeinde hinsichtlich der Unmöglichkeit einer Ansiedlung des Bauvorhabens in einer integrierten Lage und die vollständige gerichtliche Überprüfbarkeit dieser Ausnahmevoraussetzung erscheint es nicht ratsam, eine Bauleitplanung für das Ansiedlungsvorhaben auf diese Ausnahme zu stützen.

b) Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 als Ausnahme vom Integrationsgebot

Abweichend von den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot) sind laut dem Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 LROP neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 % 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 (Beeinträchtungsverbot) 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.

Vorliegend scheitert die Anwendbarkeit der Ausnahme bereits an dem Umstand, dass in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 keine Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind. Die Vorgaben des LROP damit einer Ausnahmeanwendung entgegen, solange nicht die erforderlichen RROP-Festsetzungen in Kraft getreten sind (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 8.20, S. 79).

c) Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs

Die Gemeinde Rastede könnte das Vorhabengrundstück im neuen EHK als zentralen Versorgungsbereich ausweisen, um dem Integrationsgebot Rechnung zu tragen.

Als zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Solche zentralen Versorgungsgebiete können u. a. in einem von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept, wie z. B. einem Einzelhandelskonzept, oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden (*Söfker/Runkel*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg*, 146. EL April 2022, BauGB § 1 Rn. 130a; *Gierke*, in: *Brügelmann*, 123. EL Juli 2022, BauGB § 1 Rn. 641).

Die Planungshoheit der Gemeinden bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten ist äußerst weitgehend, sodass die Gemeinde Rastede das Vorhabengrundstück grundsätzlich als zentralen Versorgungsbereich ausweisen kann. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das Einzelhandelskonzept nachvollziehbar, in sich schlüssig und widerspruchsfrei sein muss, um einer gerichtlichen Prüfung standzuhalten. Entsprechend sollte die Planung des neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs bereits derart konkret sein, dass die Ausweisung des Vorhabengrundstücks als zentraler Versorgungsbereich auf „sachgerechten Prognosen beruht“. Keinesfalls ist eine Gemeinde bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche darauf beschränkt, den vorhandenen Bestand „nachzuzeichnen“. Auch wenn das niedersächsische LROP (anders als etwa der LEP NRW) nicht ausdrücklich von „geplanten zentralen Versorgungsbereichen“ spricht, ist es doch originäre Aufgabe der Gemeinden, vorausschauend planerisch aktiv zu werden und künftige Ansiedlungen zu steuern.

Auch die rechtlich unverbindliche Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, die vertiefte Erläuterungen zur Anwendung der LROP-Festlegungen enthält, besagt, dass die Festlegung von Lage und Funktion zentraler Versorgungsbereiche kommunale Aufgabe ist und dass den Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit zusteht, einen solchen zentralen Versorgungsbereich zu planen und zu entwickeln (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 49 Abschnitt 5.12 und S. 50 Abschnitt 5.13). Dabei umfasst die planerische Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sowohl die räumliche Abgrenzung als auch die Beschreibung der Funktion und damit verbundener städtebaulicher Ziele (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 49 Abschnitt 5.12). Bei der Planung oder Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches müssen die elementaren Grundsätze der Planung beachtet werden, namentlich eine hinreichende Schlüssigkeit, eine nachvollziehbare Begründung sowie plausible und widerspruchsfreie Darstellungen (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 50, Abschnitte 5.13 und 5.14).

Für die Beurteilung, ob ein Bereich eine integrierte Lage bildet, bedarf es nach der Arbeitshilfe einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten, einschließlich der Planungsziele sowie einer nachvollziehbaren Darlegung dieser. Dies setzt entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der tatsächlichen Gegebenheiten voraus. Gerade bei der Entwicklung neuer zentraler Versorgungsbereiche ist darüber hinaus eine Abwägung darüber vorzunehmen, welche Beziehung und „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten erfolgen soll (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 50, Abschnitt 5.13). Die Vorgaben des LROP 2017 sehen für einen neuen zentralen Versorgungsbereich neben der Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen auch zwingend die Ansiedlung von Wohnnutzungen vor (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 47. Ziff. 5.8). Erforderlich ist außerdem eine (auch) fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten.

Demzufolge sind folgende Aspekte konkret bei der Planung berücksichtigen:

- Pläne zur Mischnutzungen: Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote;
- Pläne zur Schaffung einer integrierten Lage;
- Pläne zur Anbindung an den ÖPNV;
- Konkrete Darstellung der tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten;
- Hinreichend konkrete Planung, in der die verschiedenen Versorgungszentren räumlich und ihrer Funktion nach möglichst genau festgelegt sind;
- Abwägung darüber, welche Beziehung und „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten entstehen soll;
- Benennung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente;
- Nachvollziehbare und schlüssige Begründung sowie plausible und widerspruchsfreie Darstellungen.

i) Bewertung Planvorhaben am Vorhabenstandort

Der uns vorliegende Bebauungsvorschlag „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“ erfüllt nach unserem Dafürhalten die Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich. Neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Gartencenter sollen Gastronomieangebote, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Frisiersalon, Schlüsseldienst), Wohnungen sowie eine Kita angesiedelt werden. Bereits jetzt ist eine räumliche Nähe zur

Wohnbebauung vorhanden. Angesichts der geplanten Wohnungen am Vorhabenstandort ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben und ein Bezug zu substanzieller Wohnbebauung vorhanden. Ebenso existiert bereits eine ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sowie unmittelbar am Vorhabenstandort.

Demnach könnte das Vorhabengrundstück als zentraler Versorgungsbereich und damit als Teil einer integrierten Lage ausgewiesen werden, obwohl die faktischen Gegebenheiten die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich aktuell noch nicht hergeben. Auf diese Weise entspräche der Vorhabenstandort dem Integrationsgebot, sodass das Vorhaben realisiert werden könnte.

Im Entwurf des EHK Rastede 2023 wird der Standort jedoch bislang nicht als ZVB ausgewiesen. Der Vorhabenstandort wird dort wie folgt charakterisiert:

„Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar.“ (S. 100).

Demnach handelt es sich auch nach Ansicht der Gutachter um einen nahversorgungsrelevanten Standort. Weiter heißt es im Entwurf:

„Eine weitere Versorgungslücke besteht südöstlich von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße.“ (S. 53).

Der Vorhabenstandort hat das Potenzial, die räumliche Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet zu optimieren.

Im Ergebnis liegen danach die Voraussetzungen für die Ausweisung eines ZVB unter Berücksichtigung des Bebauungsvorschlags „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“ vor. Dem vorliegenden Entwurf des EHK 2023 wurde augenscheinlich ausschließlich die geplante Ansiedlung des aktiv & irma Marktes zugrunde gelegt, nicht jedoch das Gesamtkonzept des Bebauungsvorschlags „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“.

Sofern die Gemeinde den Bebauungsvorschlag realisieren möchte, hat sie die Möglichkeit, die Voraussetzungen für das Vorhaben durch die Ausweisung eines ZVB auf Grundlage der konkreten Planung zu schaffen.

ii) Bewertung vorgeschlagenes NVZ Oldenburger Straße

In dem bereits vorliegenden Entwurf des EHK 2023 wird etwas nördlich des Vorhabenstandortes bereits ein neuer ZVB (als Nahversorgungszentrum) im Bereich eines Rewe und Lidl-Marktes vorgeschlagen. Beide Märkte planen ihre Verkaufsflächen zu

erweitern. Der Entwurf des EHK 2023 spricht sich gegen die Ansiedlung des geplanten aktiv & irma aus und führt u. a. folgende Argumentation an:

„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.“

Aus unserer Sicht sprechen allerdings gewichtige Argumente gegen den im Entwurf des EHK 2023 vorgeschlagenen ZVB am Standort von Lidl und Rewe.

Im EHK 2015 werden die Standorte von Rewe und Lidl noch als „solitäre Nahversorgungsstandorte“ eingeordnet. Begründet wird dies wie folgt:

„Hierbei handelt es sich um Standorte von einem oder zwei Lebensmittel-nahversorgern (Lebensmitteldiscount oder -vollsortiment) mit mind. 400 qm Verkaufsfläche. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete in der Umgebung. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt. In der Gemeinde Rastede betrifft dies aktuell den südlich der Rasteder Innenstadt im Kernort ansässigen Lidl-Discountmarkt und den Rewe-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße“ (EHK 2015, S. 27).

Die für die Ausweisung eines ZVB erforderliche zentrentypische Funktionsvielfalt ist nach wie vor nicht erfüllt. Im EHK-Entwurf 2023 werden als ergänzende Nutzungen eine Tankstelle sowie ein Amazon Hub Locker aufgelistet. Ebenso sind ausweislich des EHK-Entwurfs 2023 aufgrund der funktionalen Struktur kaum Aufenthaltsqualitäten vorhanden und es fehlt an einem Branchenmix. Demnach sind die für die ZVB-Ausweisung erforderliche Mischnutzungen (Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote) nicht erfüllt, sodass aufgrund des Bestandes die Ausweisung eines ZVB nicht den Anforderungen des LROP 2017 entspricht. Anders als für den Vorhabenstandort „Rasteder Tor“ fehlt es nach unserer Kenntnis für den Standort von Lidl und Rewe auch an einem Bebauungsvorschlag, auf dessen Grundlage die Ausweisung eines ZVB erfolgen könnte.

Bei einer Ausweisung des Standortes als ZVB (während eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als ZVB abgelehnt wird) wäre das Einzelhandelskonzept daher nicht nachvollziehbar, in sich schlüssig und widerspruchsfrei und könnte ggf. einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.

2. Weitere Ziele und Grundsätze des LROP

Die Gemeinde Rastede wird im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen (Abschnitt 2.2 Ziffer 07 LROP). Die Ansiedlung des aktiv & Irma ist als sog. Einzelhandelsgroßprojekt zu qualifizieren, welches sich gemäß dem Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1 LROP an den folgenden Zielen und Grundsätzen zu orientieren hat:

a) Kongruenzgebot

Nach dem Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP (Kongruenzgebot grundzentral) darf in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem soll nach dem Grundsatz aus Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 LROP in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5). Die Einhaltung des Kongruenzgebotes ist in der Bauleitplanung durch eine **Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen**. Ausweislich der uns vorliegenden **Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel** vom 12.11.2021 stehen sowohl der geplante aktiv & Irma als auch die Umstrukturierung des Gartencenters mit dem Kongruenzgebot im Einklang (S. 50 f.).

b) Konzentrationsgebot

Das Ziel der Raumordnung aus Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP (Konzentrationsgebot) besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Da im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 keine zentralen Siedlungsgebiete dargestellt sind, ist nach der Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP hilfsweise auf die bereits veröffentlichten Planentwürfe, in denen – zeichnerisch oder textlich – zentrale Siedlungsgebiete enthalten sind, einzugehen (Ziffer 4.4, S. 43). Ein solcher Entwurf existiert jedoch nicht, obwohl bereits im Jahr 2017 Absichten zur Neuauflage des RROP bekannt gemacht worden sind. In solch einem Fall soll ersatzweise eine Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde eingeholt werden, die ausgehend von den für die Abgrenzung von zentralen Siedlungsgebieten maßgeblichen Kriterien, eine Beurteilung vornimmt, ob sich der Vorhabenstandort innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindeteils befindet, der die Voraussetzungen für die Festlegung als zentrales Siedlungsgebiet erfüllt (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 4.4, S. 43). Ob das so hilfsweise unterfütterte Konzentrationsgebot noch ein wirksames und strikt bindendes Ziel der Raumordnung ist, welches abschließend abgewogen sein müsste, erscheint rechtlich zweifelhaft. Dies sollte näher

geprüft werden, sofern sich kein Konsens mit der Raumordnungsbehörde abzeichnen sollte, dass das Vorhabengrundstück im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Rastede liegt.

c) Abstimmungsgebot

Im Rahmen des Abstimmungsgebots sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen (Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 1 LROP).

d) Beeinträchtigungsverbot

Das Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 08 Satz 1 LROP normiert, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (**Beeinträchtigungsverbot**). Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ist in der Bauleitplanung durch eine fachgutachterlichen Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen. Ausweislich der uns vorliegenden **Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel** vom 12.11.2021 sind auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung des EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“ zu erwarten. Das Vorhaben steht danach mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang (S. 52 f.).

**Die Landrätin**

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede



Auskunft erteilt

Frau Hauschke**Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung**Zimmer **481**Telefon **04488 56-4810**Fax **04488 56-2349**E-Mail **a.hauschke@ammerland.de**Zentrale **04488 56-0**Fax **04488 56-444**

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

63 Hau/Jo

Datum

18.11.2024

Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor/Vorwerkgelände; Rechtliche Prüfung nach dem LROP

Sehr geehrter Herr Henkel,

das vorliegende Prüfergebnis der Kanzlei Stockmann vom 14.11.2024 stellt ausführlich und zutreffend fest, dass eine großflächige Einzelhandelsnutzung am geplanten Vorhabenstandort (Vorwerkgelände) der raumordnerischen Zielsetzung des Integrationsgebotes widerspricht. Ebenfalls zutreffend ist, dass eine Ausnahme von diesem Gebot entsprechend der Ziffer 05 Satz 3 LROP nicht vorliegt und auch nach Abschnitt 2.3 Ziffer 10 S. 1 LROP (Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung) wegen fehlender Festlegung im RROP 1996 nicht beansprucht werden kann. Diese Festlegung wäre auch aus raumordnerischer Sicht aufgrund der mangelnden Distanz zwischen dem Zentralen Ort Rastede und dem geplanten Vorhaben (Mindestentfernung von 6 km zum Schutz des Zentralen Ortes in seiner Versorgungsfunktion) nicht möglich.

Das Vorhaben soll hingegen aus raumordnerischer Sicht zulässig sein, sofern seitens der Gemeinde Rastede ein neuer zentraler Versorgungsbereich „ZVB Rasteder Tor“ ausgewiesen wird. In Ermangelung sonst üblicherweise bereits vorhandener und kennzeichnender Strukturen (Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) soll dieser Standort erst entwickelt werden.

Eine Gemeinde hat den gesetzlichen Auftrag, Versorgungsstrukturen zu entwickeln und sie hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln. Die Darstellung und Planung eines neuen Versorgungsbereiches muss jedoch im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen, hier dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot, stehen.

Die Leitvorstellung der Raumordnung sieht einen attraktiven und funktionsfähigen Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen vor. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung und Erweiterung

von Einzelhandelsgroßprojekten, aber auch bei der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortsmitten/-kerne zu wahren und zu stärken. Bereits vorhandene Versorgungsbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben „ZVB Rasteder Tor“ steht dieser Leitvorstellung entgegen. Im regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland wird die Ortsmitte und die städtebaulich integrierte Lage definiert. Der geplante Ergänzungsstandort entfernt sich mit einer Entfernung von ca. 1,3 km zu weit von diesem Bereich. Es besteht die Gefahr, dass er in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte bzw. zu bestehenden Versorgungsbereichen stehen wird, ein Eigenleben entwickeln wird, und geeignet ist, die Versorgungsfunktion der Ortsmitte zu schwächen.

Insofern verbleibt es aus raumordnerischer Sicht bei den bereits getroffenen Aussagen meiner Schreiben vom 16.03.2022 und 12.02.2024.

Diese Stellungnahme ist mit der IHK abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgens





Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Gemeinde Rastede
Sophienstr. 27
26180 Rastede

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 01. Dezember 2024

Gutachterliche Einschätzung zur Stellungnahme von GSK Stockmann zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit (Projekt Aktiv & Irma, Rastede)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne fassen wir aus Sicht des Einzelhandelsgutachters zunächst die wesentlichen Aussagen der juristischen Einschätzung zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit zusammen. Voranzustellen ist, dass es sich um eine einseitige und vorhabenbezogene Betrachtung aus Perspektive eines Vorhabenträgers handelt. Eine neutrale Herangehensweise aus dem Blickwinkel des Einzelhandelsstandorts Rastede insgesamt liegt nicht vor, was die einseitigen Ausführungen von GSK Stockmann belegen. Die juristische Stellungnahme befasst sich ausschließlich mit der Auslegung des Integrationsgebots und hierbei einerseits damit, wie das Integrationsgebot „umgangen“ werden kann und andererseits damit, ob eine Gemeinde selbst einen zentralen Versorgungsbereich ausweisen kann bzw. darf. Zu den sonstigen Ge- und Verboten wird keine differenzierte Einschätzung vorgenommen, was die Stellungnahme zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit unvollständig macht.

1. Die Stellungnahme von GSK Stockmann kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung eines Verbrauchermarkts über die Ausnahmeregel zum Integrationsgebot nicht möglich ist. GSK Stockmann führt hierbei lediglich rechtliche Unsicherheiten an. Aus Sicht des Gutachters spricht zusätzlich und insbesondere dagegen, dass es im ZVB Innenstadt Rastede eine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit mind. 2.000 qm VKF gibt und dass nach der Realisierung eines solchen Vorhabens keine Unterversorgung, die durch die Neuansiedlung eines weiteren, größeren Verbrauchermarkts begründet werden könnte, vorliegen wird. Mit anderen

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel
Boris Böhm

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Worten: Weder aktuell noch mittelfristig wird das Vorhaben über die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot umsetzbar sein.

2. Auch einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sehe man nach Aussage von GSK hier nicht. Auch diese Erkenntnis überrascht nicht, da diese Standorte nur in Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion, weit ab von den zentralen Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen mit entsprechendem Einwohnerpotenzial und ausschließlich durch den Landkreis definiert werden können (festzulegen im RROP). Eine Ausweisung eines solchen Standorts erscheint für Rastede ohnehin als nicht möglich, da alle relevanten Kriterien nicht erfüllt sind.
3. Demgegenüber wird der Ansatz eines nicht-raumbedeutsamen Nahversorgers bewusst seitens GSK Stockmann nicht thematisiert, was schon deshalb überrascht, da es sich nach Aussage von Aktiv & Irma um eine ergebnisoffene Prüfung handeln soll. Würde man für den Standort auf Grundlage dieser Regelung die Verkaufsflächendimensionierung rekursiv herleiten, würde sich nämlich derzeit zeigen, dass das Vorhaben signifikant verkleinert werden müsste, um die Voraussetzung eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers zu erfüllen. In der Vergangenheit haben die TÖBs jedoch die Möglichkeit der Anwendung dieser Regelung aufgrund der Agglomerationslage mit einem regionalbedeutsamen Gartencenter eher verneint.

Die Kanzlei GSK Stockmann folgert aus der fehlenden Vereinbarkeit, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erforderlich ist, um das Planvorhaben umsetzen zu können. Dabei erkennt GSK Stockmann, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht deshalb ausgewiesen werden, um der Raumordnung entgegenstehende Vorhaben umsetzen zu können, sondern die Herleitung eines zentralen Versorgungsbereichs aus der vorhabenunabhängigen Perspektive des gesamten Einzelhandelsstandorts erfolgt und damit u.a. bestehende Angebots- und Nachfragestrukturen berücksichtigen muss. Neben den städtebaulichen und funktionalen Kriterien ist bei der Definition und Abgrenzung eines (neuen) zentralen Versorgungsbereichs durch den Gutachter auch bereits grob abzuschätzen, ob voraussichtlich an dem gewählten Standort die raumordnerischen Ziele gewahrt werden können. Dies ist für das Vorhaben von Aktiv & Irma (mit 2.000 qm VKF und größer) im Standortverbund mit einem regional ausstrahlenden Gartencenter nicht gegeben.



In diesem Zusammenhang weisen Dr. Lademann & Partner erneut darauf hin, dass **das Verträglichkeitsgutachten für Aktiv & Irma fehlerhaft** ist:

- Das **Kongruenzgebot** ist abweichend von der pauschalen Unterstellung seitens GSK Stockmann gerade **nicht erfüllt**: Das Mittelzentrum Rastede darf selbst das Grundzentrum Wahnbeck nicht mit den periodischen Sortimenten versorgen. Aber genau dies unterstellt das dem Vorhaben zugrunde liegende Verträglichkeitsgutachten. Der Anteil des Vorhabenumsatz von außerhalb des Kernorts überschreitet den zulässigen Schwellenwert von < 30 %. D.h. bereits **aufgrund dieses Zielverstoßes stellt sich die Frage der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht**, da das Vorhaben – unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte durch das überörtlich bedeutsame Gartencenter – erheblich kleiner dimensioniert sein müsste, um die einschlägigen Kriterien des Kongruenzgebots (periodisch) zu wahren. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich, da ohnehin nur ein wohnortbezogener Nahversorger¹ oder aber kleinflächiger Lebensmittelmarkt darstellbar wäre.

Auch das **erwartete weiträumige Einzugsgebiet des Vorhabens widerspricht grundlegend der Funktion eines Nahversorgungszentrums**, das auf die teilräumliche Versorgung des Kernorts ausgerichtet ist. Auch das überörtlich bedeutsame Gartencenter steht dem Versorgungsauftrag eines Nahversorgungszentrums entgegen. **Der Vorhabenstandort kann auch deshalb nicht (widerspruchsfrei) als Nahversorgungszentrum in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts integriert werden.**

- Ein prognostizierter Umsatzrückgang von bis zu 20 %² wird zu einer Kannibalisierung und Verdrängung einzelner Nahversorgungsangebote führen. Dies birgt zugleich das Risiko, dass eine seit vielen Jahren verfolgte Ansiedlung eines anderen Vollversorgers im ZVB Innenstadt aufgrund des Wettbewerbsvorhabens nicht nur verzögert, sondern ggf. scheitern könnte. Auch verschiedene Begehren des wohnsiedlungsintegrierten Lebensmittel Einzelhandels zur Absicherung der etablierten Standorte würden deutlich erschwert oder nicht mehr zustande kommen, da einerseits das Vertrauen in die langjährige Planungspraxis vor Ort nicht mehr bestehen würde und

¹ Evtl. könnte dann ein Einzelhandelsvorhaben mit > 800 qm VKF möglich sein, wenn im Standortumfeld gesichertes Baurecht für umfangreichen Wohnungsneubau vorläge, d.h. dass mit der Umsetzung auch faktisch und zeitnah zu rechnen ist. Dies ist derzeit jedoch nicht der Fall. Da sodann das Potenzial für einen nicht-raumbedeutsamen Nahversorger steigen würde, wäre es wiederum dann eher nicht erforderlich einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

² Als noch abwägbar gelten i.d.R. Umsatzrückgänge von ca. 8 bis 10 %.



andererseits die Umsatzbasis fehlt. Das in Rede stehende **Vorhaben am Standort Hirschtor würde eine signifikante Wettbewerbsverschärfung verursachen, was die nach dem BauGB ebenfalls schützenswerten Entwicklungsperspektiven der Innenstadt erheblich beeinträchtigen würde** (bereits im Einzelhandelskonzept aus 2015 als Potenzialfläche für den Lebensmitteleinzelhandel dargestellt). Allein um das **Beeinträchtigungsverbot** zu wahren wäre demnach auf ein deutlich verkleinertes Vorhabenkonzept hinzuwirken.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Herleitung der Kanzlei GSK Stockmann zur **Notwendigkeit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs – für ein weder mit dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept noch mit dem LROP konformen Vorhaben – nicht überzeugend ist**. Während die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Einzelhandelskonzepten für die untere Raumordnungsbehörde einen Anhaltswert im Kontext der regionalplanerischen Bewertung darstellt, ist zu betonen, dass die **für das Integrationsgebot erforderliche „städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP“ nicht durch einen (beliebig definierten) zentralen Versorgungsbereich ersetzt werden kann**. Laut der Arbeitshilfe zum LROP stehen „städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP [...] im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. [...] Bei der auf diesen Kriterien beruhenden räumlichen Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lage hat die Regionalplanung bzw. die zuständige Landesplanungsbehörde immer die Spezifika des jeweiligen Einzelfalls in ihre Abwägung einzustellen.“ M.a.W.: **Die Raumordnungsbehörde entscheidet darüber, ob aus raumordnerischer Perspektive tatsächlich eine „städtebaulich integrierte Lage gemäß LROP“ vorliegt. Dabei werden auch durch Landkreis und IHK die übrigen Ge- und Verbote des LROP in die Bewertung einbezogen**. Die Möglichkeit der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Rasteder Tor wurde bereits auf verschiedenen fachlichen Ebenen verneint. Aufgrund der aufgezeigten Zielverstöße ist erwartbar, dass auch der Landkreis Ammerland den Einschätzungen von GSK Stockmann zur vorhabeninduzierten Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht folgen wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2023/096

freigegeben am **28.09.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 06.06.2023

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Endfassung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	12.12.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 13.03.2023 war der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von der beauftragten Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner ausführlich vorgestellt worden. Auf die Vorlage 2023/023 wird diesbezüglich verwiesen.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Erwartungshaltung verbunden war, die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk zu ermöglichen. Hierzu hatten sich Verwaltung, die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer sowie der Landkreis Ammerland bereits im Vorfeld aufgrund der Verstöße gegen des Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP) ablehnend positioniert. Auf die Ausführungen und Stellungnahmen aus März 2022 (s. Vorlage 2022/052) wird hierzu nochmals verwiesen.

Bei dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich um ein Fachgutachten, welches von der beauftragten Kommunalberatung anhand rechtlicher sowie gutachterlich anerkannter Rahmenbedingungen ausgearbeitet wurde. Insoweit ist das Konzept beispielsweise mit Immissionsprognosen oder Entwässerungskonzepten vergleichbar, die als Fachgutachten einer politischen Willensäußerung nur sehr bedingt zugänglich sind.

So könnten lediglich die in das Konzept eingeflossenen Entwicklungsüberlegungen, z. B. zur Bevölkerungsprognose oder zum voraussichtlichen Anteil des Onlinehandels - als Datengrundlage für den bis 2030 prognostizierten Hochrechnungszeitraum - politisch beeinflusst werden, nicht jedoch die aus der hierauf aufbauenden Begutachtung abgeleiteten Strategieempfehlungen oder Steuerungsempfehlungen.

Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nur innerhalb der landesrechtlichen Vorgaben aus dem LROP bewegen. Das ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen, an den sich die untergeordneten Planungsebenen und damit auch die Bauleitplanung der Gemeinde Rastede anzupassen haben.

Abschnitt 2 trifft Regelungen u. a. zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Das LROP erlaubt die Ansiedlung von hier zur Diskussion stehendem großflächigem Einzelhandel nur, wenn die in ihm genannten Steuerungsmechanismen erfüllt sind. Dies sind das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Schon bei Verstoß gegen nur eines der o. g. Ge- bzw. Verbote ist eine Ansiedlung raumordnungsrechtlich nicht zulässig. Hieran kann auch ein gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept nichts ändern.

Im Folgenden wird in Kurzform eine Übersicht über die Steuerungsmechanismen gegeben¹:

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Hierdurch soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft. Das Kongruenzgebot ergänzt insofern vorsorgeorientiert das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausgerichtete Beeinträchtigungsverbot.

Konzentrationsgebot

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen zentralörtlichen Versorgungsinfrastruktur. Die raumordnerische Vorgabe, Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten – und damit im zentralen Siedlungsgebiet – zu konzentrieren, stiftet dabei einen dreifachen Nutzen:

- Aus betrieblicher Sicht können Einzelhandelsgroßprojekte als „Frequenzbringer“ auch Kunden für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im jeweiligen zentralen Ort anziehen („Kopplungskäufe“), wodurch sich die einzelnen Standorte gegenseitig stärken. Das Konzentrationsgebot stabilisiert auf diese Weise räumliche Versorgungsstrukturen und erhöht so die Planungs- und Investitionssicherheit für den einzelnen Betrieb.

¹ Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand: September 2017

- Aus Kundensicht ermöglicht die Bündelung von Versorgungsinfrastruktur an einem (zentralen) Ort effiziente Wegeketten: Wer im Idealfall alle Versorgungsangebote – vom Einzelhandel über Freizeit- und Bildungsangebote bis hin zur Gesundheitsversorgung – im gleichen Ort bzw. Ortsteil findet, braucht nicht „hin- und herzufahren“ und kann sich mit höherer Wahrscheinlichkeit auch ohne PKW bzw. Führerschein selbständig versorgen. Dies ist gerade für Kinder/Jugendliche, für ältere Menschen und für Menschen mit geringem Einkommen wichtig. Im Ergebnis spart der Kunde durch die räumliche Bündelung von Angeboten (Reise-)Zeit und (Fahrt-)Kosten.
- Aus der Sicht der öffentlichen Hand erlaubt die räumliche Bündelung von Angeboten eine höhere Auslastung von öffentlicher Infrastruktur (z.B. Bibliotheken, Kultureinrichtungen oder Schwimmhallen) und die bessere Auslastung und Finanzierung von ÖPNV-Angeboten. Das Konzentrationsgebot trägt damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und mittelbar auch zu einem effizienteren Einsatz öffentlicher Mittel sowie zur Stärkung sozial- und umweltverträglicher Mobilitätsmodelle bei.

Wegen der vielfältigen positiven Auswirkungen für Betriebe, Kunden und die öffentliche Hand ist es raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen.

Integrationsgebot

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne sowie der Stadtteilzentren zu wahren und zu stärken. Daher sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können.

Abstimmungsgebot

Die Wirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten reichen regelmäßig über das Gebiet der Standortgemeinde hinaus. Großflächige Einzelhandelsprojekte können bestehende oder geplante Einzelhandelsangebote in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigen. Mittelbar können Einzelhandelsgroßprojekte damit auch Einfluss auf die Entwicklungschancen benachbarter integrierter Versorgungsstandorte haben.

Zur Begrenzung schädlicher Auswirkungen neuer Einzelhandelsgroßprojekte auf benachbarte Kommunen sieht das LROP das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot vor. Darüber hinaus schreibt das LROP explizit eine frühzeitige Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im regionalen bzw. überregionalen Rahmen vor.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot hat die Aufgabe, ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung zu schützen. Wesentliche Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte (städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Das Beeinträchtigungsverbot ist verletzt, wenn ein Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der o. g. einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung führt. Die Zentralen Orte sollen trotz Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte die ihnen von der Raumordnung zugewiesene Funktion und ihren Versorgungsauftrag weiterhin in vollem Umfang wahrnehmen können. Das Beeinträchtigungsverbot stellt insofern auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen und nicht auf einzelne Einzelhandelsbetriebe ab.

Bei der rechtlichen Prüfung des Ansiedlungsbegehrens von Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk wurde ein Verstoß gegen das Integrationsgebot festgestellt, zudem werden Verstöße gegen das Kongruenzgebot erwartet. Insoweit kommt es auf den Inhalt des gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gar nicht mehr an, da sich dieses nicht über das Landesrecht hinwegsetzen kann. Daher wird weiterhin keine Möglichkeit gesehen, die Ansiedlung von Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk zuzulassen.

Auch im Rahmen eines zwischenzeitlich erfolgten Gesprächs über die bauleitplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Vorwerk, an dem neben der Verwaltung auch Ratsmitglieder sowie Vertreter von Landkreis Ammerland und Oldenburgischer Industrie- und Handelskammer teilgenommen haben, konnte keine Möglichkeit zur rechtskonformen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ermittelt werden.

Diese Auffassung wurde zuvor bereits im Rahmen eines Expertengesprächs von dem zuständigen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vertreten. Das Ministerium hat die Einschätzungen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie des Landkreises Ammerland bestätigt und sieht im Ergebnis – auch unter Betrachtung etwaiger Sonderfallregelungen oder Ausnahmen – keinerlei Möglichkeit, die Ansiedlung eines großflächigen Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk mit den Zielen des LROP rechtskonform in Einklang zu bringen. Der Gesprächsvermerk ist als Anlage 4 beigelegt.

Zu dem im März vorgestellten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches die Ansiedlungsbegehren einzelner Marktteilnehmer im Übrigen nur am Rande betrachtet, und stattdessen vielmehr die Bestandssituation für den gesamtörtlichen Einzelhandel berücksichtigt und Handlungsempfehlungen sowie Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Einzelhandelsstruktur ausspricht, hat zwischenzeitlich die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Vonseiten der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie dem Landkreis Ammerland sind Stellungnahmen eingegangen, wonach der Entwurf inhaltlich begrüßt wird und keine Änderungen erforderlich sind. Die gewählte Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots wird von dort als höchstes Attraktivitätspotenzial für den vorhandenen Einzelhandel angesehen.

Auch der Handels- und Gewerbeverein Rastede stimmt dem vorliegenden Entwurf in Bezug auf die Konzentration der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf den zentralen Versorgungsbereich „ZVB Innenstadt“ sowie der Ansiedlung eines Magnetbetriebs für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf innerhalb des „ZVB Innenstadt“ zu.

Weiterhin befürwortet der Handels- und Gewerbeverein Rastede die Ansiedlung des Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk, der jedoch – vor dem Hintergrund der Unzulässigkeit aufgrund der Verstöße gegen das LROP – im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept gar nicht als Zielbereich für Einzelhandelsansiedlung in dem gewünschten Umfang definiert wurde.

Vonseiten der Öffentlichkeit gingen 25 Stellungnahmen ein, darunter Bürgerinnen und Bürger sowie EDEKA und Aktiv-Irma. In den überwiegenden Fällen erfolgte die Stellungnahme jedoch nicht zur inhaltlichen Herleitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sondern als Interessenbekundung zu den Ansiedlungsbegehren der Marktbetreiber Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk sowie EDEKA im Bereich Kleibroker Straße.

Lediglich in Einzelfällen sind die Bürger auf die inhaltlichen Aussagen des Entwurfs eingegangen. Die Stellungnahmen führten jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung, sodass auch nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 besteht.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie deren Bewertung sind als Anlage 1 und 2 beigelegt.

Durch Beschlussfassung im Rat wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren innerhalb des Gemeindegebietes.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bewertung
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Bewertung
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept
4. Gesprächsvermerk Expertengespräch im Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung****Träger öffentlicher Belange**

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Bewertung
vielen Dank, dass Sie uns die Möglichkeit geben, uns zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 mit Stand vom 27.02.2023 zu äußern. Am 21.02.2023 fand in den Räumlichkeiten der Gemeinde Rastede ein Gespräch zum damaligen Entwurf mit Stand vom 02.02.2023 statt. Wir begrüßen, dass die Inhalte des Gesprächs in die nun vorliegende Fassung eingeflossen sind. Wir stimmen mit dem Gutachter überein, dass die Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots die geringsten Risiken induziert und die höchsten Attraktivitätspotenziale für die Gemeinde Rastede birgt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann ein starkes Instrument einer proaktiven Stadtentwicklung sein. Denn es schafft Klarheit über die konkreten Vorstellungen der Kommune und somit Planungssicherheit für alle Beteiligten (Politik, Verwaltung, Händler und Investoren). Wir empfehlen deshalb, dass der Rat der Gemeinde Rastede das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschließt, damit es bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Sie haben uns zudem gebeten, Ihnen mitzuteilen, ob sich durch die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 unsere Einschätzungen zu vorliegenden Ansiedlungsbegehren im Vergleich zu unserer Stellungnahme aus dem März 2022 verändert hat. Dies tun wir wie folgt:	

Zum geplanten Aktiv Irma-Markt an der Oldenburger Straße Unsere Einschätzung zu diesem Vorhaben ist unverändert. Wir halten es nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Zudem ist es nicht konform mit dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022.	Die Ausführungen stimmen mit der Einordnung des Planvorhabens in Kapitel 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 überein.
Zum geplanten Standort des Edeka am Standort Kleibroker Straße Wir halten dieses Vorhaben nach wie vor sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für verträglich. Wir stimmen mit Dr. Lademann & Partner überein, dass zu überlegen ist, mit Blick auf den im ZVB angesiedelten Drogeriemarkt, das Randsortiment über planergänzende Regelungen zu begrenzen. Zudem ist seine konkrete Verträglichkeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durch ein Gutachten nachzuweisen.	Die Ausführungen stimmen mit der Einordnung des Planvorhabens in Kapitel 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 überein.
Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.	Die Zusendung wird erfolgen.

Landkreis Ammerland	Bewertung
zunächst bedanke ich mich für die Möglichkeit zur Äußerung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022. Aus Sicht meiner Fachämter (Immissionsschutz, Bauordnung, Abfallwirtschaftsbetrieb, Untere Straßenverkehrsbehörde, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung- Bauordnung und Denkmalschutz) bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Belange des Denkmalschutzes (z.B. Umgebungsschutz) im konkreten Bauleitplanverfahren mit abzuarbeiten wären. Das Schul- und Kulturamt - ÖPNV - weist darauf hin, dass die Bushaltestellen neben der Richtung Wiefelstede und Jaderberg auch in süd-/östlicher Richtung die Ortsteile Hankhausen und Wahnbek anbinden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Sie hatten mir dankenswerter Weise zwischenzeitlich die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer zu diesem Konzept vorgelegt, der wir uns vollinhaltlich anschließen. Ich hatte bereits im Rahmen meiner Stellungnahme vom 16.03.2022 (Ansiedlung/Erweiterung von Verbrauchermärkten) eine Vorabschätzung aus raumordnerischer Sicht abgegeben und bezüglich des Aktiv-Irma-Marktes (Oldenburger Straße) darauf hingewiesen, dass ein neuer Ergänzungsstandort an dieser Stelle sich soweit von der Innenstadt entfernen würde, dass er in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich treten würde. Ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an einem nicht integrierten Standort verstößt jedoch gegen das Integrationsgebot und ist deshalb raumordnerisch unzulässig. Da dieses Vorhaben auch als Nahversorger nicht in Betracht kommt, ist dieses an dem vorgesehenen Standort nicht umsetzbar.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen stimmen mit der Einordnung des Planvorhabens in Kapitel 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 überein.

Unsere Einschätzung zu diesem Vorhaben ist nach Vorlage des Konzeptes unverändert. Es ist weiterhin nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Auch wird auf den nunmehr vorgelegten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 verwiesen, welches ausführt, dass eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Gartencenter Vorwerk nicht nur gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und evtl. Kongruenzgebot) verstößt, sondern im Lichte kannibalisierender Effekte zu Lasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe weiterhin nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zum an der Kleibroker Straße geplanten Edeka-Markt hatten wir bereits mit vorgenannter Stellungnahme vom 16.03.2022 darauf hingewiesen, dass wir uns aus raumordnerischer Sicht eine Ansiedlung am vorgeschlagenen Standort vorstellen können. Auch die Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hielten wir für dieses Vorhaben nicht für zwingend erforderlich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
In diesem Zusammenhang wurde von Ihnen auf vier weitere Planungen verwiesen, wofür uns zum Zeitpunkt der Stellungnahme im Jahr 2022 noch keine Gutachten vorlagen. Vor dem Hintergrund dieser vielen Erweiterungsvorhaben hatte sich dann für uns bereits die Frage gestellt, ob eine Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nach 7 Jahren - nunmehr 8 Jahren - nicht sinnvoll wäre, um weiterhin auf eine aktuelle Planungsgrundlage zurückgreifen zu können. Auch diesbezüglich schließen wir uns hier der Stellungnahme der Industrie-Und Handelskammer hinsichtlich der Anregung zur	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Fortschreibung des EEK an, zumal auch das vorgelegte Konzept ausführt, dass sich diese Planvorhaben (Edeka im ZVB Wahnbeck, Edeka im ZVB Innenstadt Rastede, REWE und Lidl im ZVB Oldenburger Straße) konzeptionell in die gesamtgemeindliche Empfehlungen einfügen.	
Insgesamt ist daher festzustellen, dass mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 keine Änderung meiner Stellungnahme vom 16.03.2022 verbunden ist. Ein Expertengespräch mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Handel, Investoren und Gutachtern zur Ermöglichung der Ansiedlung eines Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Am Vorwerk halten wir aufgrund der eindeutigen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer und auch unserer Einschätzung für nicht zielführend.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Handels- und Gewerbeverein in der Gemeinde Rastede e.V. in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 01.03.2022 nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.04.2023 und möchten von Seiten des HGV-Vorstandes folgende Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 von Dr. Lademann & Partner GmbH abgeben. Den Lademann Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit dem Ergebnis der Verhinderung der Ansiedlung des Aktiv-Irma Projektes betrachtet der HGV-Vorstand sehr kritisch! Wir haben kein Einzelhandelsverhinderungskonzept erwartet, sondern ein Einzelhandelsentwicklungskonzept! Der Lademann Entwurf zeigt keine Perspektive für andere Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung bzw. städtebaulichen Entwicklung auf.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst gilt es festzuhalten, dass es sich bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht um ein Konzept handelt, dass sich nur mit einem konkreten, möglichen Einzelhandelsprojekt beschäftigt, sondern mit den Entwicklungsperspektiven der Gemeinde insgesamt. Im Konzept wurden mehrere Vorhaben bewertet und damit auch sinnvolle und rechtlich zulässige Vorhaben möglich gemacht. Das Aktiv-Irma-Vorhaben steht nicht im Einklang mit den raumordnerischen Bestimmungen. Es hilft der Gemeinde Rastede nicht weiter, wenn im kommunalen Konzept ein Vorhaben forciert wird, dass dann im Rahmen der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung kollidiert und nicht umgesetzt werden kann.
Der HGV betrachtet die geschäftliche Nähe von Lademann zu Edeka, Rewe und Lidl sehr kritisch! Die sich auf die oben genannten Geschäftsbeziehungen von Lademann bezogenen Referenzen wurden zwischenzeitlich von der Lademann Homepage gelöscht. Wir fragen uns warum? Die Aussage mit den "kannibalistischen Effekten" sehen wir äußerst bedenklich! Hat Lademann vom Edeka Gutachten (S.103) abgeschrieben? In der Bevölkerung ist laut NWZ ebenfalls Zweifel an der Neutralität aufgekommen.	Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Unterseiten der Homepage von Dr. Lademann & Partner waren in den letzten Wochen kurzzeitig offline. Das lag aber nicht an einer „Verheimlichungstaktik“, sondern an einer Umstellung des Hosting-Diensts. Die Referenzen sind wieder auf der Homepage.

	Der Begriff Kannibalisierende Effekte ist nicht geschützt und ist durchaus üblich in der Gutachtersprache.
Weder werden wir in Rastede durch zwei neue Verbrauchermärkte eine Überversorgung bekommen noch bedarf es eines gesonderten Schutzes von Lidl und Rewe an der Oldenburger Straße. Letztendlich entscheidet der Kunde über seinen Einkauf und zwar dort, wo er das für ihn bessere Angebot, freundlichere Bedienung oder schönere Einkaufsatmosphäre findet. Nicht nur für den Rasteder Kunden ist das größere Angebot attraktiver, sondern auch für die Kunden aus dem Umland.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Jedes großflächige Vorhaben muss sich in die übergeordneten rechtlichen Vorgaben einordnen. Das deutsche Baurecht sieht dabei einen Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung vor.
Die negative Aussage zur Ansiedlung eines Aktiv-Irma Verbrauchermarktes mit dem dazugehörigen Quartier mit Garten Center, Gastronomie, Geschäftshaus, Wohnbebauung und Kita als soziale Einrichtung betrachtet der HGV-Vorstand als falsch und nicht zielführend. Es sollte darum gehen, den Standort am Vorwerk als prägendes Element von Rastede auch mit einer überregionalen Bedeutung mit einem qualitativ hochwertigen Aktiv-Irma-Konzept gestalten. Besonders auch die aktuellen Mitarbeiter des Gartencenters Zukunftsperspektive! Aus Sicht des HGV-Vorstandes ist das Aktiv-Irma Projekt für Rastede von herausragender und überregionaler Bedeutung und führt zu einer Stärkung des Einzelhandels in Rastede! Rastede ist ein Mittelzentrum mit zwei Grundzentren (Hahn-Lemden und Wahnbek). Das Oberzentrum Oldenburg liegt in nur 12 km Entfernung und hat einen sehr großen Einfluss auf den Kaufkraftabfluss, auch mit deren großflächigen Lebensmittelmärkten (z.B. Kaufland und Aldi), in Metjendorf (z.B. Edeka) und an der Alexanderstr. (z.B. Lidl), sowie der Oldenburger Innenstadt.	Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnebauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen.

Die Einzelhandelszentralität von Rastede liegt bei 81%, d.h. 19 % Kaufkraft fließt ab (z.B. ins Oberzentrum Oldenburg). Perspektivisch ist in Rastede bis 2030 mit einem steigenden Nachfragepotenzial zu rechnen, da Rastede aktuell dynamische Wachstumsraten (+0,6%) aufweist. Eine positive Prognose der Bevölkerungsentwicklung (+0,5%) bis 2030 wird erwartet. Die Kaufkraftziffer liegt bei 101,7.	
Für Rastede erhöht das Aktiv-Irma Projekt die Attraktivität als Einkaufsort und dient als Magnetbetrieb für eine erhöhte Frequenz aus dem Umkreis von 50 km (Oldenburg, Wesermarsch, Friesland und Ammerland). Eine erhöhte Kundenfrequenz führt zu weiterem Kaufkraftzufluss und Kaufkraftbindung, auch für den zentralen Versorgungsbereich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine erhöhte Frequenz aus einem Umkreis von 50 km wäre raumordnerisch deutlich kritisch einzustufen, da diese Ausstrahlung die zentralörtliche Versorgungsfunktion deutlich überschreiten würde.
Der Lademann Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 beschreibt zwei Möglichkeiten, die eine Ansiedlung von Aktiv-Irma ermöglichen: 1. Zukünftiges Nahversorgungszentrum Das Aktiv-Irma Projekt kann als zukünftiges Nahversorgungszentrum für das Baugebiet "Südlich Schloßpark" als Wohngebietszentrum ausgewiesen werden. Es wäre lt. Lademann auf S.15 zu fördern, denn auf S.53, S.57, S.64 besteht im Wohngebiet "Südlich Schloßpark" eine Versorgungslücke in der Nahversorgung. Perspektivisch kann eine Wohnbebauung Richtung Wahnbeck weitergeführt werden. Als Ausnahmeregel können Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Baugebiet "Südlich Schloßpark") und mit räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung (S.31) umgesetzt werden. (LROP 2017 2.3 Ziffer 10 Ausnahmeregelung)	Diese Möglichkeit wurde im Konzept so nicht dargestellt. Die Stellungnahme wird diesbezüglich zurückgewiesen. Die Festlegung eines Nahversorgungszentrums an dem Standort ist nicht möglich. Ein Standort mit Herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist nur in Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion möglich, also nicht für den Hauptort Rastede. Für ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung reicht auch das perspektivische Einwohnerpotenzial im fußläufigen Umfeld nicht aus, um die geplante Verkaufsfläche umzusetzen.
2. Fachmarktstandort "Südlich Oldenburger Straße" Wie auch der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (Aldi, Rewe, ABC, Hol ab, Eiskönig usw.) kann "Südlich Oldenburger Straße" zum	Diese Möglichkeit wurde im Konzept so nicht dargestellt. Die Stellungnahme wird diesbezüglich zurückgewiesen.

Fachmarktstandort deklariert werden mit: Fleischerei Susis Farm, Bäckerei Janßen, Vorwerk-Gelände mit Garten Center und Aktiv-Irma Verbrauchermarkt, Friseur, Nagelstudio, Gärtnerei Müller und Fahrrad Stückemann. Die Anbindung zum Oberzentrum und in die Wesermarsch ist sehr gut und führt zu überörtlichen Kaufkraftzuflüssen. Der Kunde aus der Wesermarsch entscheidet sich auf der B211, ob er zum Einkaufen nach Oldenburg oder nach Rastede fährt. Das Quartier von Aktiv-Irma wirkt als Magnetbetrieb für den Einkaufsort Rastede und erfüllt wichtige Nahversorgungsfunktion für das Baugebiet "Südlich Schloßpark". Auch ließe sich der neue Fachmarktstandort an den zentralen Versorgungsbereich anschließen (integrierter Versorgungsstandort = verbrauchernahe Versorgung).	Diese Möglichkeit wurde im Konzept so nicht dargestellt und wäre auch kein geeigneter Weg, um einen neuen großflächigen Verbrauchermarkt an dem Standort zu ermöglichen.
3. Gegebenenfalls gibt es eine gesetzliche Lösungsmöglichkeit über die Landesregierung, was noch zu klären wäre. Die Politik hat mehrheitlich die Ansiedlung von Aktiv-Irma aus guten Gründen gefordert. Auch die Bevölkerung (NWZ) wünscht sich mehrheitlich eine Aktiv-Irma Ansiedlung. Alle Beteiligten sollten gemeinsam nach Lösungen und Wegen suchen, um dieses Projekt umzusetzen.	Ein Gespräch mit dem zuständigen Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat stattgefunden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk gegen das LROP verstößt und damit unzulässig ist.
Der HGV stimmt folgenden Aussagen dem Lademann Entwurf zu: • Zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Rastede Sortimentsliste) sollten auf das Hauptzentrum Innenstadt Rastede wie beschrieben konzentriert bleiben (max: 200 qm oder 10 % Umsatzanteil).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
• Natürlich hat der Online-Handel auf Grund der 7 Tage/ 24 Stunden Einkaufsmöglichkeit einen starken und wachsenden Stellenwert. Es gibt auch Einzelhandelsbetriebe in Rastede, die mit ihrem Online-Handel gute Geschäfte machen. Aber	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

nicht für jeden Betrieb ist der Online-Handel praktikabel und gewinnbringend.	
Für die Zukunft wäre es wünschenswert in der Rasteder Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) einen Magnetbetrieb für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf und einer größeren Verkaufsfläche anzusiedeln, auch gerne einen Vollsortimenter oder Verbrauchermarkt. Der HGV weist darauf hin, dass es hierfür jedoch einer großen Parkmöglichkeit bedarf, die zusätzlich geschaffen werden müsste! Auch eine Fachmarktorientierung als mittelfristigen Bedarf im zentralen Versorgungsbereich mit Bekleidung, Wäsche, Spielwaren, Hobbyland, Sport und Camping und für den langfristigen Bedarf einen Elektrohandel als Frequenzbringer laut Lademann Entwurf positiv zu bewerten.	Mit der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ um die Potenzialfläche im Bereich Kleibroker Straße werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geschaffen. Bei Realisierung des Verbrauchermarkts auf dem Vorwerk-Gelände würden diese Planungen gleichwohl in Frage gestellt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Weiterhin befürwortet der HGV eine Gründungsinitiative für Einzelhandelsbetriebe seitens der Gemeinde (Wirtschaftsförderung) mit einem klugen Ansiedlungsmanagement.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der HGV-Vorstand befürwortet die Ansiedlung der zwei Verbrauchermärkte Aktiv-Irma und Edeka! Ein unbürokratischer und schneller Genehmigungsprozess für die Ansiedlung beider Projekte wird gefordert!	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung****Öffentlichkeit**

Stellungnahme 1	Bewertung
Ich verfüge in Rastede über ein rd. 3.000 qm großes Grundstück im Bereich Fabrikweg, welches bei der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts einer näheren Betrachtung unterzogen werden könnte. Vielleicht gibt es inzwischen perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück. Sei es durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede oder auch durch das am 07.05.2021 beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz.	Angrenzend an das genannte Grundstück befindet sich der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße. Eine weitere Stärkung dieses Standortes ist aufgrund der zu erwartenden negativen Entwicklungsmöglichkeiten anderer integrierter Standortlagen nicht vorgesehen (s. Seite 90).

Stellungnahme 2	Bewertung
anbei eine Stellungnahme meinerseits nach Teilnahme an der Sitzung am 13.03. sowie Lektüre der bisher nachfolgenden Presseberichte etc. der NWZ als Bürger unseres Ortes. Es wäre mein Wunsch, diese Stellungnahme inkl. dieser Mail auch an den Rat zu verteilen. Was mich hauptsächlich absolut irritiert, ist das Festhalten der vertretenen Politik an einem Ansatz (Ansiedlung Irma auf Vorwerk) dessen nicht vorhandene Realisierbarkeit in den vielen letzten Monaten mehrfach von unterschiedlicher Seite bereits klar offengelegt wurde. Alles in allem ist anzuerkennen, dass Irma ein unbestritten attraktiver Anbieter ist, jedoch wird und muss eine Ansiedlung m.E. an den einzuhaltenden bzw. zu erfüllenden Rahmenbedingungen scheitern. Nein, sie <u>ist</u> schon gescheitert. Das wird die noch an dieser zumindest zunächst nachvollziehbaren Idee festhaltende Politik früher oder später auch den aus ihrer Sicht verständlicherweise daran interessierten Bürgern und Wählern erklären müssen, aber auch können. Die Fakten dazu liegen schon längst auf dem Tisch der Kommune.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor.
Was ist aus Sicht der Politik falsch daran, auf die in solchen Dingen (Neuansiedlungen und Wettbewerbsverschärfungen in nicht dafür ausgewiesenen Lagen) vorgegebene Stärkung von ausgewiesenen Zentren in Rastede fokussiert zu sein? Was nutzen Appelle aus der Politik lösungsorientiert und perspektivisch zu arbeiten, Lösungsansätze aufzuzeigen wenn doch klare Fakten ohne echte und greifbare Spielräume den möglichen Handlungsrahmen in der Sache vorgeben?	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor.
Sicher kann man in der Sache als Ausschussmitglied persönlich anderer Meinung als der beauftragte Gutachter sein, darf aber	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

dennoch von einem durch die Kommune beauftragten, die Gesamtsituation bewertenden Einzelhandelskonzept zurecht immer absolute Neutralität und Klarheit in den Fakten erwarten. Das für Rastede tätige Hamburger Büro wäre auch schlecht beraten, wenn es in einem vollständigen Einzelhandelskonzept im Auftrag der Kommune Partei ergreifen würde. Absolute Neutralität und Klarheit lassen dagegen naturgemäß bei einzelnen Verträglichkeitsgutachten, die meist im Auftrag von Marktinteressenten verfasst werden, zumindest punktuell zu wünschen übrig. Da die Gutachten von CIMA und Stadt und Handel bei den Entscheidern Fragen aufwarfen, erteilte man als Kommune dem Hamburger Büro den Auftrag. Nun zweifelt man mit einer bemerkenswerten Fast-Geschlossenheit den Inhalt an, weil der nicht den sogar offen verkündeten privaten Wünschen und Vorstellungen entspricht, schiebt den Bürger- und wohl auch zu erfüllenden Wählerwillen vor? Sieht sich hier wohlmöglich in einer „Verantwortung“? Bemüht argumentativ sogar mögliche Gemeindeentwicklungspläne? Im Bericht der NWZ vom 17.03. spricht der Expansionsleiter von Irma in Ausübung seiner Funktion von Ansätzen für Lösungen, die auch sein Gutachter sieht. Wen verwundert das ernsthaft? Das bisherige Werk von Stadt und Handel warf viele Fragen auf, war aber auch bereits recht klar gekennzeichnet von den Intentionen seines Auftraggebers. Dass sich Irma nun an jeden Strohalm klammert, den Mandatsträger sicher aus freien Stücken, persönlicher Überzeugung, Verantwortung gegenüber ihren Wählern und hoher eigener Fachkompetenz hinhalten, ist verständlich. Dass auch Irma die Neutralität des Büros Lademann anzweifelt, liegt in der Natur der Sache. Nur sein Gutachter Stadt und Handel wird	Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

nach seiner Einschätzung die Situation „fachgerecht“ bewerten, sicher möglichst mit dem von Irma erhofften Ergebnis.

An den bereits erfolgten klaren Positionierungen von IHK und Landkreis, sowie den Bestimmungen von Landes- und Regionalplanung wird aber auch Stadt und Handel nichts ändern können. Das muss im Ergebnis nicht jedem Verfahrensbeteiligten gefallen und wird sicherlich auch nicht im Sinne aller Bürger sein.

IHK und Landkreis haben bereits vor vielen Monaten klar und auch öffentlich auf die Nichtgenehmigungsfähigkeit des Standortes Vorwerk für einen Irma-Markt hingewiesen.

Alles, was Irma in Rastede nicht völlig ungeschickt versucht, ist vor dem Hintergrund der Fakten und Gesetzeslage Augenwischerei und verzögert nur andere Vorhaben, welche die gewählten Entscheider vermutlich nicht von der gewünschten Entwicklung von „Vorwerk“ abtrennen werden.

Sehen Sie als Entscheider bitte den Fakten ins Auge. Fakten, die Ihnen persönlich wie gesagt nicht unbedingt gefallen müssen, denen Sie sich aber m.E. wohl werden beugen müssen.

Ein Gutachter wird nicht dadurch neutraler, hat dadurch keine größere Fachkompetenz, dass er Irma – einen nur in Oldenburg und naher Umgebung mit gewisser, aber berechtigter Bedeutung versehenen starken Anbieter mit anspruchsvoll gestalteten Märkten „nicht von der Stange“ – in seiner Referenzliste führt.

Was zählt sind einzig und allein sauber aufgearbeitete Fakten und die Einhaltung der Festlegungen von Landes- und Regionalplanung.

Zum möglichen Gesamtkonzept von Vorwerk sei noch angemerkt, dass zumindest laut wirkungsvoller, sogar sicher rein zufällig mit

einer KITA gespickter Präsentationsunterlagen auch weiterer Handel am Standort Vorwerk geplant ist.

Dass dafür die Chancen auch denkbar schlecht stehen, sehen die Ratsmitglieder sicher genauso, da ja der Fokus des Handelns sicher auf der Stützung des ZVB liegt, der es schon schwer genug hat. Zur Stärkung des ZVB kann ein weiteres, von einigen vorbei an den Fakten gewünschtes Nebenzentrum mit Irma als Ankermieter - heute und auch zukünftig im absoluten Süden unseres Ortes gelegen - nichts Positives beitragen.

Stellungnahme 3	Bewertung
die Ansiedlung eines Irma Aktiv Einzelhandelsgeschäfts nach den zuletzt in der NWZ veröffentlichten Entwürfen würde ich sehr begrüßen. M. E. gibt es im südlichen Bereich von Rastede bzw. Neusüdende, Hankhausen II u. Loy aufgrund der stark zunehmenden Anwohnerzahl einen Bedarf an einem Lebensmitteleinzelhandel Vorort. Dies würde aufgrund kurzer Wege die Umwelt schonen und auch eine verkehrstechnische Entlastung des zeitweise grenzwertig verkehrsbelasteten Ortskerns von Rastede bedeuten. Auch optisch wäre die Ansiedlung eine Aufwertung des ehemaligen "Vorwerk-Geländes".	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsgebot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 4	Bewertung
Ich finde, dass es genug EDEKA Märkte um Rastede herum gibt (Hahn Lehmden, Wiefelstede, Wahnbek, Metjendorf, Jaderberg), darum braucht in Rastede kein Markt mehr entstehen. Außerdem baut EDEKA immer nur unschöne, kubenmäßige viereckige Nutzbauten, die sich unschön in das Ortsbild einfügen. Wenn man dagegen das Konzept von Aktiv Irma anschaut, das sich ästhetisch in das vorhandene Ortsbild einfügt und auch noch eine schönen Ortseingang bildet. Außerdem wird bei dem Konzept auch noch ein Cafe für die Schloßparkbesucher und auch noch andere gewerbliche Aktivitäten entstehen. Und das ist sehr gut für das Rasteder Einzelhandelskonzept.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 5	Bewertung
seit 7 Jahren wohne ich in Rastede und verfolge die Entwicklung der Gemeinde. Als Zugezogener habe ich auch regelmäßig Besuch (auch aus dem Ausland) und daher erhalte ich einige Kommentare zur Lebensqualität in Rastede. Der Um- bzw. Ausbau des ehemaligen Vorwerkgeländes wäre für den südlichen Bereich der Gemeinde und die vielen Besucher des Schloßparkes vom Hirschtor aus ein erheblicher Zugewinn an Lebensqualität. Das in der Zeitung vorgestellte Konzept "Aktiv- Irma-Markt" begrüße ich daher ausdrücklich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsgebot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 6	Bewertung
Wir würden uns sehr darüber freuen, einen Einkaufsmarkt an der Kleibroker Straße zu bekommen. Damit hätten wir auch die Möglichkeit zu Fuß einkaufen zu gehen und nicht die weiten Wege zu den vorhandenen Märkten evtl. mit dem Auto zu benutzen. Der Ortsteil Kleibrok besitzt keine Möglichkeiten für Kurzeinkäufe(nachhaltig). Für die ältere Generation wäre das ein sehr großer Zugewinn. Um die Nachhaltigkeit in unserer Gesellschaft zu fördern, wäre die zeitnahe Umsetzung des Neubaus zu begrüßen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 7	Bewertung
vor 20 Jahren bin ich der Liebe wegen von Oldenburg nach Rastede gezogen. Damals war Rastede noch überschaubar. Aber in den 20 Jahren ist sehr viel passiert... Rastede wächst und wächst. Insofern muss auch die Infrastruktur mitwachsen, das bedeutet für mich: warum nicht zwei neue Einkaufsläden? Wenn es Bewerber gibt, für die Rastede interessant ist, warum sollte man Edeka und Aktiv / Irma den Zutritt verweigern? Konkurrenz belebt das Geschäft! Im Übrigen ist noch gar nicht bewiesen, dass Lidl und Rewe dadurch beeinträchtigt werden. Und wenn... Im Rasteder Norden haben wir Aldi und Rewe. Brauchen wir wirklich zwei Rewe Märkte? Lieber etwas vielfältiger... Die Konzepte von Edeka und auch von Aktiv /Irma sehen attraktiv und chic aus.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Stellungnahme 8	Bewertung
Als Kleibroker würden wir einen Lebensmittelladen an der Kleibrokerstr. sehr begrüßen. Wir wissen, dass auch viele, gerade ältere Menschen darüber dankbar wären. Begründung: Ob Auto, Rad oder zu Fuß, wir müssen über die Kreuzung um zum Rewe oder Aldi zu kommen, und stehen dann auf dem Hin-u. Rückweg grundsätzlich vor den Schranken im Stau. Beim Weg durch den Ort, um zum kleinen Rewe bzw. Lidl zu kommen, sieht es oftmals nicht besser aus, der Weg ist auch weiter. Zu Fuß für ältere Menschen daher wieder schlechter zu erreichen. Ein weiterer Lebensmittelladen am Hirschtor ist für uns nicht relevant.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 9	Bewertung
Ich würde den Bau von Edeka an der Kleibrocker Straße begrüßen. Dort fehlt definitiv noch eine vernünftige Einkaufsmöglichkeit. Zudem ist es für die Anwohner ein kurzer Weg, insbesondere für ältere Anwohner. Der Bau von Aktiv/Irma macht aus meiner Sicht gar keinen Sinn, da die Ecke gut erschlossen ist mit Rewe und Lidl, zudem eine weitere Möglichkeit eines Cafés bei Vorwerk. In der Kleibrocker Straße ist in nächster Nähe aber kein weiterer Einkaufsmarkt, so dass es ideal wäre.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibrocker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 10	Bewertung
Ich möchte die Ansiedlung von Aktiv & Irma.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsgebot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 11	Bewertung
Ich spreche mich für einen Edeka Markt an der Kleibroker Str. aus. Ein Edeka macht Sinn, da der nächste Edeka Markt erst in Hahn ist. Zudem würde ein Edeka Markt die Einkaufslage und Verkehrslage entzerren. Zudem gibt es im näheren Umfeld nur Netto. Bei dem anderen Vorhaben aber bereits mit Lidl und Rewe zwei andere Märkte. Es würde somit ein Ungleichgewicht entstehen sowie eine Verdichtung. Außerdem wäre ein Edeka Markt für sehr viele Rasteder Bürgerinnen zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und somit umweltfreundlich im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 12	Bewertung
Die Bewertung der Gutachter zum Einzelhandels u. Zentrenkonzept halte ich für sehr einseitig und auf Grund der einseitigen Referenzen für äußerst bedenklich. andere Gutachten werden daher auch auf eine gegenteilige Auslegung kommen können. Im Norden haben wir bereits ein überhöhtes Verkehrsaufkommen, was durch einen zusätzlichen Supermarkt noch verstärkt würde. In der Planung kann man bereits sehen, was für ein Klotz hier mit in ein Wohngebiet gepresst werden soll. Im Süden dagegen wird ein Konzept vorgeschlagen, das sich wesentlich besser in das Gesamtheitsbild einfügt. Bezahlbarer Wohnraum und sogar eine Sozialeinrichtung (evtl. Kindergarten) sind hier eingeplant. Ein Cafe soll auch vorgesehen sein, Das wäre für viele Parkbesucher am Hirschtor eine willkommende Möglichkeit, hier zu einzukehren. Der Eingangsbereich nach Rastede von südlicher Seite würde nachhaltig aufgewertet werden. Und wenn man ich ehrlich ist, dann ist im südlichen Bereich doch auch in Zukunft wesentlich mehr Erweiterungspotenzial für neue Wohnbaugebiete als im Norden vorhanden.	Die Ausarbeitung des Einzelhandels. und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Dr. Lademann & Partner arbeitet bundesweit für die wesentlicher Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels und nicht nur für die Edeka. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist

--	--

Stellungnahme 13	Bewertung
Das Zentrum in Rastede ist nach meiner Ansicht sehr gut mit Einkaufsmöglichkeiten versehen. Die Planung Vorwerk ergibt ein völlig neues Einkaufskonzept. Lebensmittel, Gartenwelt und vieles mehr. Sicherlich wird ein tolles Cafe und diverse Wohnungen erbaut. Also, was spricht gegen das Vorwerk...	Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 14	Bewertung
Ich möchte hier Mal mitteilen, dass wir hier in der Nähe nur den absolut katastrophalen Netto haben. Die älteren Menschen zb aus der AWO oder auch Menschen, die nur zu Fuß unterwegs sind, gehen nicht ganz zu Aldi und Rewe. Denen bleibt nichts anderes übrig, außer zu netto zu gehen. Davon ab, würde es auch gut sein für den Wochenmarkt. Es wären genug Parkplätze dort und die uhlhornstrasse würde nicht immer dicht geparkt werden. Viele kaufen nach dem Wochenmarkt noch ein oder trinken einen Kaffee. Also, was spricht gegen einen Edeka? Früher war da auch ein Harms Einkaufsmarkt... Und da wo Aktiv hin soll, da sind unmittelbar Rewe und Lidl. Hiermit spreche ich FÜR EINEN EDEKA.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 15	Bewertung
Wir sind seit zehn Jahren direkter Anwohner im hinteren Bereich des Vorwerk Geländes. Auch Ihnen in der Gemeinde ist durch diverse Begehungen der Zustand vor dem Verkauf und auch z.T. jetzt noch bekannt. Überwiegend glich (und gleicht) das Gelände eher einem Abladeplatz für Schrott und Unrat. Insofern begrüßen wir die Aufräumarbeiten seit dem Verkauf sehr. Mit den neuen Eigentümern und auch mit dem Betreiber des Gartencenters sind wir zuweilen auch im direkten Austausch, auch innerhalb der gesamten Nachbarschaft "Im Vorwerk". Nachdem die ersten Informationen noch informell an uns gelangten waren wir von den Veröffentlichungen in der Tagespresse begeistert. Ein toller Entwurf, nicht nur mit dem neuen und modernen Gartencenter, einer für den Bereich Hirschtor sicher idealen Gastronomie, dem eher hochwertigen Supermarkt, modernem Wohnraum, der in die Umgebung passt und der dringend benötigten Kita. Umso verstört lässt uns nun das gesamte unsägliche Procedere der vergangenen zwei Jahre zurück. Es kann aus unserer Sicht nicht sein, dass die Pläne in der bekannten Form der Gemeinde nicht schon vor dem Verkauf oder zumindest in direktem zeitlichen Zusammenhang bekannt gewesen sein sollen. Insofern muss man folgende Fragen stellen: 1. War der Gemeinde bekannt, dass die Planungen und Entwürfe nicht dem Einzelhandelskonzept und den Vorgaben der Raumordnung entsprechen würden? 2. Wenn ja, warum wurde nicht rechtzeitig darauf hingewiesen? 3. Wenn nein, warum nicht? Ist es nicht ureigenste und dringendste Aufgabe und Verantwortung, die Regularien zu beherrschen? Lächerlich geradezu mutet nun das Gutachten der Hamburger Kommunalberatung Dr. Lademann und Partner an. Abgesehen von	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Fragestellung der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Standortes ist seit den ersten Gesprächen wesentlicher Gegenstand in der Bearbeitung des Ansiedlungsbegehrens gewesen. Infolgedessen wurden die fachlichen Träger öffentlicher Belange bereits vor der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um fachliche Bewertung gebeten. Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und

den Kosten dafür, die die Gemeinde sicher besser hätte verwenden können. Ich kann inzwischen die Politikverdrossenheit vieler Bürgerinnen und Bürger verstehen. Wo sind die Fachleute? Wie kann so etwas immer wieder passieren? Politik und Verwaltung versagen hier auf ganzer Linie. nicht zum ersten Mal. Schlimmer noch treiben uns hier am Vorwerk jedoch die potentiellen Alternativen um: • Alles bleibt, wie es ist. Das führt über kurz oder lang in eine städtebauliche Katastrophe. Die Investoren warten schon. Wir sollten für regionale und heimatverbundene Lösungen eher dankbar sein, als diese zu verhindern. • Eine mehrgeschossige dichte und sämtliche Grenzen ausnutzende Wohnbebauung. Kaum erstrebenswert! Das Areal auf der ehemaligen Schlossgärtnerei Oldenburger Straße ist abschreckendes Beispiel genug. • Einstellung des Gartencenters. Das "Gerücht" kursiert, da das Center in dieser Form nicht wirtschaftlich (und darüber hinaus energetisch leider nur katastrophal) betrieben werden kann. Das wäre das Ende des Areals und eine Brache würde vermutlich entstehen. Es ist kaum vorstellbar, dass versierte Unternehmer sich im Vorfeld des Kaufs solchen unkalkulierbaren Risiken ausgesetzt hätten. Da "wurde sicher nicht mit offenen Karten gespielt". Insgesamt ist der gesamte Vorgang mehr als peinlich für Politik und Verwaltung. Insofern sollte schnellstens an einem Strang gezogen und das Thema im Sinne einer modernen Lösung für die Bürger gelöst werden. Wir jedenfalls stehen einer Monopolisierung durch	Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

die Discounter und deren Einfluss auf die Stadtentwicklung sehr kritisch gegenüber.	
---	--

Stellungnahme 16	Bewertung
Ich wohne am Vorwerk und ich wünsche mir einen Aktiv Irma damit der ORTSEINGANG wieder einladender aussieht. Das Gartencenter ist ablegereif. Lieber einen Aktiv Irma mehr als 2 Rewemarkte wo man gezwungen wird einzukaufen was es im Lidl nicht gibt.	Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsgebot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 17	Bewertung
Wir sind ausdrücklich für die Ansiedlung von Aktiv/Irma auf dem Vorwerkgelände. Zum einen wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt der den Ortseingangsbereich aufwertet. Zum anderen ist die Einkaufsmöglichkeit für die Bürger südlich der Gemeinde bisher erheblich schlechter. Die vorhandenen Märkte bieten nicht das vollständige Sortiment. Edeka sollte sich dem zusätzlichen Markt ggf stellen. Außerdem erscheint uns das Gutachten aus Hamburg nicht neutral.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)“ mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist gerade im Ammerland nach Rücksendung mit dem Kreis sicher möglich.	Der Landkreis Ammerland hat die fehlende Kompatibilität mit den raumordnerischen Zielen wiederholt bestätigt.
---	---

Stellungnahme 18	Bewertung
nach Durchsicht der 116seitigen Planungsunterlage, die m.E. sehr gut die Situation in Rastede darstellt, komme ich zu dem Schluss, dass dieser gefolgt werden sollte. Also die Ansiedlung eines Edeka-Marktes (Kleibroker Str.) beschlossen, aber ein "Aktiv & Irma Markt" auf dem Vorwerkgelände abgelehnt werden sollte. Mit großer Überraschung habe ich gelesen, dass der Rat sich mehrheitlich über die entsprechende Vorlage der Verwaltung hinweggesetzt hat und eine Ansiedlung von "Aktiv & Irma" durchsetzen will. Ich bin nicht gegen "Aktiv & Irma", sondern gegen die Lage. Ich denke, dass unbedingt das Zentrum gestärkt werden muss! Es sollten nicht die Ränder gestärkt werden. Diese Planung (Vorwerk) erinnert mich an die 70er Jahre, als große Märkte "auf der grünen Wiese" entstanden sind - sehr autofreundlich, aber "tödlich" für die Innenstädte.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren“ wird die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche forciert.

Stellungnahme 19	Bewertung
Unabhängig von bestehenden rechtlichen Vorgaben, wie Grundversorgung pro Einwohner, möchte ich zu bedenken geben, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Rastede in den kommenden Jahren auf Grund der Ausweisung von Bauarealen wachsen wird. Es wird deshalb notwendig sein zusätzliche Grundversorger anzusiedeln. Ein EDEKA Markt an der Kleibroker Straße würde meiner Meinung nach sehr in diesen Gemeindeteil passen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass nach dem Umzug der Firma Bohmann, Wohnraum auf diesem Areal entstehen soll. Die Erreichbarkeit eines solchen Marktes, wäre für die Anwohner des Ortsteils Kleibrok sicher optimal. Die Planung der Firma IRMA auf dem Gelände der Gärtnerei Vorwerk steht meiner Meinung nach nicht im Konflikt mit anderen Märkten an der Oldenburger Straße. Auch hier gilt das oben gesagte, dass der Bevölkerungszuwachs in den Wohngebieten hinter dem Vorwerk eine zusätzliche Ansiedelung rechtfertigen würde. Die Vorgabe, dass pro Anzahl Anwohner X eine Fläche von X m² für einen Einkaufsmarkt vorgeschrieben (?) bzw. vorgesehen sind, hat für mich rein theoretischen Charakter. Diese Zahlen sollten sich mehr an den örtlichen Gegebenheiten wie Erreichbarkeit, vorhandene Parkplätze und natürlich auch an der	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept berücksichtigt ein jährliches Bevölkerungswachstum von +0,5% pro Jahr. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist. Diese „Vorgabe“ ist im Einzelhandelskonzept nicht enthalten.

Bevölkerungsdichte und der erwartete Zuwachs in einem solchen Gebiet orientieren.	
---	--

Stellungnahme 20	Bewertung
Es ist schon merkwürdig, dass immer der Vergleich zwischen Aktiv und Irma zu REWE und Lidl mit 500 m Entfernung erwähnt wird. Netto und EDEKA würden dann nur etwa 100 m voneinander entfernt sein. EDEKA mit geplanten 2800 m² ist zu Netto mit 1590 m² inklusive Lager und Cafe auch noch etwa doppelt so groß und bei einem Markt in dieser Größe von EDEKA wird dann von einer Stecknadel bis zum Auto alles angeboten und somit stirbt dann automatisch der Ortskern noch schneller. Auch dass ein EDEKA-Markt in der Größe jetzt in einem Wohngebiet erlaubt werden soll ist schon merkwürdig, wobei es vor Jahren noch verpönt war, einen solchen Markt an der Stelle anzusiedeln. Woher kommt auf einmal dieser Sinneswandel? Als vor ein paar Jahren die Vergrößerung vom Nettomarkt anstand, wurde von der Verwaltung (bzw. von Ihnen) angemerkt und wir wurden gebeten, dass dort nicht all zu groß angebaut werden sollte. Bedenken sollte man auch, dass es in den Orten um Rastede herum schon größere Supermärkte gibt, wie Wahnbek, Wiefelstede, Hahn-Lehmde, Jaderberg. Der Altbürgermeister Dieter Decker sagte damals zu mir, als er noch Bürgermeister war. Für den Ort Rastede haben wir schon genug Supermärkte, danach ist noch Lidl an der Oldenburger Str. und REWE an der Raiffeisenstraße neu gekommen und Aldi hat sich vergrößert und Netto auch auf 1590 m². Wenn ich mir so die Parkplätze bei den jetzigen Supermärkten in Rastede anschau, sind diese immer sehr übersichtlich (also sieht man, dass die Kapazität nicht überbelastet ist). Zu dem Schallschutz bei Netto möchte ich noch anmerken, dass die Auflagen hier schon sehr erheblich sind, obwohl dort in der Nachbarschaft auch Gewerbe angesiedelt ist. Denn es darf z.B. ein LKW mit laufender Kühlung nur zwischen 8 und 22 Uhr angeliefert werden. Dieses dürfte bei EDEKA in einem reinen Wohngebiet noch größer werden. Z.B. mussten auch die Glascontainer bei Netto	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 diesen wäre eine Ansiedlung dann möglich, wenn zulasten anderer Zentren und der verbrauchernahen Versorgung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist durch ein separates Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat auf Basis der Angebots- und Nachfragebewertung einen zusätzlichen Bedarf im Lebensmittelbereich erkannt, sodass zusätzliche Verkaufsflächen als verträglich angesehen werden, um heutigen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden (s. Kapitel 7.2). Die Bewertung weitere Belange ist nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies obliegt einem ggf. später durchzuführenden Bauleitplanverfahren.

entfernt werden, weil es immer wieder wegen dem Schall Probleme gab mit den Nachbarn. Es wurde in der Zeitung geschrieben, dass eine geringe Bürgerbeteiligung zu diesem Thema vorhanden ist. Das liegt vielleicht auch daran, dass der Anschein erweckt wird, dass z.B. mit EDEKA schon alles entschieden ist. Meine langjährige Erfahrung hat gezeigt, dass Gutachten immer doch sehr einseitig sind und sich fast ausschließlich an den Wünschen des Auftraggeber orientieren.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

Stellungnahme 21	Bewertung
gegen die geplante Ansiedlung eines „Großen Verbrauchermarktes“ (Edeka mit 2075 m² VKF) im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede haben wir als Bürger der Gemeinde und als Anwohner des angrenzenden Wohnbereiches erhebliche Bedenken und Einwände. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 von Dr. Lademann & Partner fehlt die Betrachtung der Auswirkungen auf die angrenzenden/bestehenden nordöstlichen Wohngebiete hinsichtlich des Verkehrs, der massiven Beeinträchtigung/Veränderung der Lebens- und Wohnqualität sowie von Umweltaspekten. Der geplante Bau mit monumentalem Charakter soll weit in das bestehende Wohngebiet hinein reichen. Keine Erwähnung findet hierbei, dass hierzu eine Gebietsumwandlung des Flurstückes 20/1 (Uhlhornstraße 7) nötig sein wird, bei dem es sich bisher um reines Wohngebiet handelt. Lediglich die Änderung des B-Planes im Mischgebiet wird genannt. Insbesondere der Verkehr aus den etwas weiter entfernten nordöstlichen Gebieten, einschließlich der Neubaugebiete, wird als direkte Verbindung durch das Wohngebiet erheblich zunehmen. Schon jetzt werden außerdem die angrenzenden Nebenstraßen als Abkürzung bzw. Umgehung genutzt, um potenzielle und häufig auftretende Verstopfungen durch den motorisierten Verkehr in der Oldenburger Straße zu umgehen. Der direkte Begegnungsverkehr in den engen Straßen wird vor allem durch die Kraftfahrzeuge zu häufigen gefährlichen und lebensbedrohlichen Situationen führen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grundschule Kleibrok sowie ein Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten mit Kita ist geplant. Verkehr und Gefährdung steigen hierdurch zusätzlich. Auch sonstige unmotorisierte Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer, Fußgänger, ältere und beeinträchtigte Mitbürger werden dieser Gefahrenlage massiv ausgesetzt sein.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung weiterer Belange, beispielsweise Schallschutz oder Verkehr, ist nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies obliegt einem ggf. später durchzuführenden Bauleitplanverfahren.

Auch in den nahen Hauptstraßen wird vor allem der motorisierte Kraftfahrzeugverkehr erheblich zunehmen, um den Magnet- und Frequenzbringer Edeka auch von auswärts zu erreichen. Der geplante Kreisel sowie die Nordwestumgehung dürften die Situation hierbei mit allen negativen Auswirkungen noch verschlimmern, da die Verkehrsdichte noch weiter zunehmen wird. Auch die Lärmbelastung wird überaus zunehmen.

Mit der geplanten Ansiedlung des Marktes einschließlich der Parkflächen wird wieder eine sehr große Fläche im Innenstadtbereich maximal versiegelt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Aufheizung der Innenstädte und der Probleme bei Starkregenereignissen ist dies unverständlich. Auch Dachbegrünungen, unterirdische Auffangbecken etc. rechnen diese Belastungen nicht auf.

Edeka betitelte sein Konzept als „Bauen im Grünen“. Durch den Bau des riesigen Marktgebäudes wird jedoch kein Grün des jetzigen eingewachsenen Idylls (Flurstück 20/1) mehr übrig sein. Damit verbunden sein wird ein enormer Verlust an gewachsener Natur, einschließlich der Vogel- und Insektenwelt.

Als direkte Anwohner (Uhlhornstraße 9) sehen wir uns weiteren beträchtlichen, zu erwartenden Einschränkungen und Belastungen ausgesetzt:

- Durch die durchgehende, kompakte und hohe Bauweise wird unser Grundstück in den Herbst- und Wintermonaten ab Mittag in den Schatten gelegt. Die Dachflächen mit westlicher Ausrichtung sind dann zur Installation von Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen nicht zu gebrauchen. Auch das Gebäude erreicht dann keine natürliche Wärmestrahlung mehr.
- Die Lärmbelastungen werden durch den Autoverkehr erheblich zunehmen. Außerdem durch Lieferverkehr, Kühl- und sonstige Anlagen.
- Veränderung der Umwelt unseres naturnahen Gartens mit Absterben bestehender Bäume (auch Obstbäume) und sonstigen Bepflanzungen, sowie Beseitigung der Grenzbepflanzung sind zu

befürchten. • Es drohen Beschädigungen und Absackungen etc. an unserem Gebäude durch die nötigen großflächigen Bauarbeiten auch in die Tiefe. • Unsere Lebensqualität wird durch die monumentale straßen- und rückseitige Ansicht mit erdrückendem Charakter erheblich beeinträchtigt. • Die gesamte Wohnstruktur und Lebensumwelt unseres direkten Wohnumfeldes wird sich stark negativ verändern. • Es wird ein erheblicher Wertverlust unseres Grundstückes und unseres Hauses eintreten. (Hier wird bei einer Gebietsumwandlung des Flurstückes 20/1 durch die Gemeinde eine rechtliche Prüfung auf „Schadensersatz“ unsererseits erfolgen. Hier noch einige Anmerkungen unsererseits, die für Sie vermutlich ohne Relevanz sind aber unsere Meinung wiedergeben und immer wieder in Gesprächen mit Nachbarn und Freunden auch aus anderen Gemeindegebieten gespiegelt werden: Große und kleine Verbrauchermärkte sind im Rasteder Kerngebiet auch bei steigenden Einwohnerzahlen in ausreichender und für alle gut erreichbarer Anzahl vorhanden. Ein Versorgungsengpass besteht nicht. Es besteht eher der Eindruck einer Überversorgung. Ein Innenstadtkonzept kann nicht darin bestehen, einen riesen Markt bis weit in ein bestehendes Wohngebiet zu bauen. Einen „Großen Verbrauchermarkt“ in die Innenstadt zu ziehen, schafft starke negative Auswirkungen im Verkehrsbereich und für die Wohnstruktur. Es ist unverständlich, wie sehenden Auges große Probleme für die Zukunft geschaffen werden sollen. Rastede wird durch eine Ansiedlung eines so großen Marktes im Zentrum in keinsten Weise eine Aufwertung erfahren. Geschaffen wird hingegen eine weitere seelenlose und autobasierte Innenstadtzone, wie man sie leider schon aus unzähligen anderen Orten und Gemeinden in Deutschland kennt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

Die erwähnten unterversorgten Bedarfe in Rastede werden angezweifelt, bzw. als nicht relevant angesehen. Noch vorhandene kleine Geschäfte mit ähnlichen oder gleichen Sortimenten werden weiter geschwächt und längerfristig bedroht. Das Konzept von Lademann & Partner darf ebenfalls angezweifelt werden, wenn ursprünglich Edeka als Referenz angegeben wird.	Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)“ mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Dr. Lademann & Partner arbeitet bundesweit für die wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels und nicht nur für die Edeka.
---	--

Stellungnahme 22	Bewertung
ich wohne seit knapp 8 Jahren sehr zufrieden im Baugebiet "Südlich Schlosspark 1", Am Vorwerk. Wir haben in ca. 1 km Entfernung Rewe UND Lidl (zudem einen Bäcker und einen Fleischer in direkter Nachbarschaft), so dass wir hier im Baugebiet mehr als ausreichend mit Supermärkten versorgt sind. Ich bin ausdrücklich gegen die Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Gelände der Gärtnerei Vorwerk. Einen zusätzlichen Supermarkt braucht hier kein Mensch! Außer Abgasen und Lieferverkehr -direkt am historischen Hirschtor - würde dies keinerlei Vorteil bringen. Wir Bewohner hier möchten unsere "kleine Idylle" gerne weiterhin ungestört genießen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht keine Ansiedlung im Bereich Vorwerk vor.

35

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. Anmerkung: Hier wird eine EDEKA-Ansiedlung empfohlen.

Im gleichen Kontext wird eine Versorgungslücke südöstlich von REWE/LIDL ausgemacht. Hier heißt es: 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 nicht optimal versorgten Personen in Hankhausen II und Südende nicht aus. **Anmerkung:** Hier wird eine Erweiterung von REWE/LIDL empfohlen – statt attraktiver Neu-Ansiedlung bei noch weiteren in Aussicht stehenden Bevölkerungszuwachs durch Bebauung, trotz Unterversorgung Leuchtenburg/Kleinenfelde/Südende II.

S. 56: Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Rastede sollte daher mit dem Fokus der „aktiven“ Sicherung der Bestandsmärkte erfolgen. Anmerkung: Unter Weiterentwicklung ist im Konzept nur gemeint: Sicherung vorhandener Strukturen. Das Konzept ist durchgehend ausgerichtet auf Bestandssicherung vorhandener Märkte und Neuansiedlung EDEKA. Keine Alternativen werden in Betracht gezogen. Es ist zudem anzuzweifeln, ob plötzlich Netto, Lidl und REWE konkrete und umsetzbare Erweiterungsziele verfolgen und schon Anträge existieren.

S. 57: 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. Anmerkung: Das ist kein Lösungsvorschlag

S. 64: Eine Ausnahme könnte hier der geplante Edeka-Markt in der Innenstadt sein, durch den eine größere Versorgungslücke im östlichen

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP.

Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Es bestehen konkrete Erweiterungsplanungen für Bestandsbetriebe in Rastede, die auch im Konzept genannt sind.

Gemeindegebiet geschlossen werden könnte. Anmerkung: Die gelernten und im Kopf fest verankerten Einkaufsgewohnheiten erfordern hier keinen zusätzlichen Standort. S. 78: 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. Anmerkung: Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist an sich keine Attraktivierung, insbesondere nicht am vorgesehenen Standort. S. 93: Vor dem Hintergrund der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ ist möglichst ein konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standorte vorzunehmen. Anmerkung: Abgrenzung des Zentrums kann anders definiert werden und berücksichtigt nicht die unterversorgten Siedlungsräume. S. 99: 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. Anmerkung: Weder fügt sich ein Verbrauchermarkt dieser Größe in den Wohnsiedlungsbereich ein, noch ist er in diesem hochfrequentem oft unübersichtlichen Verkehrsbereich gut erreichbar. Dass hier ein Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich gesehen wird, ist nicht belegt. S. 99: Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den	Ein zusätzlicher Magnetbetrieb führt zu höheren Kundenfrequenzen in der Innenstadt. Auch die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann nicht beliebig erfolgen und unterliegt rechtlicher Vorgaben. Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs und damit ein zulässiger Standort im Sinne des LROP (Integrationsgebot)
---	--

Planstandort von Edeka weiterhin vor, eine Potenzial-/Entwicklungsfläche für die Nahversorgung auszuweisen, die integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist. Anmerkung: Dieser Passus muss erläutert werden. S. 100: 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 großen Verbrauchermarkts konzeptionell nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen. Anmerkung: Die Aussage ist widerlegbar und tendenziös. Warum hier entgegen anderen Formulierungen im Zusammenhang mit EDEKA von einem „großen“ Verbrauchermarkt gesprochen wird, kann als negative Beeinflussung des Lesers bewertet werden. 3. Ansiedlungsabwägung aktiv & irma zu EDEKA 1. Verkehr/Standort: Der Bereich Vorwerk Gartenwelt ist gut erschlossen, ein zusätzlicher VM würde für Kunden- und Anlieferverkehre nur unwesentliche Ergänzungen im öffentlichen Verkehrsraum erfordern. Der gesamte Bereich wirkt großzügig, begünstigt durch die Verkleinerung des Gartencenters. Der heute bereits temporär überlastete Kreuzungsbereich Oldenburger Str. / Kleibroker Str. wäre erheblich zusätzlich belastet. Die Kleibroker Str. muss mit einigem Aufwand ertüchtigt werden (Abbiegespur etc.). Die Verkehrsentwicklung in den Nebenstraßen wird als sehr kritisch beurteilt wird zu Widerstand seitens der betroffenen Bürger*Innen führen. Die räumliche Enge incl. Parkflächenmangel wird städtebaulich keinen positiven Gesamteindruck entstehen lassen. Blickt man auf die immer wichtigeren Möglichkeiten der ÖPNV-Anbindung, spricht alles für den Standort Vorwerk Gartenwelt.	Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs, auch wenn sich auf der Fläche heute noch kein Verbrauchermarkt befindet. Der Vorwerk-Standort steht im Gegensatz zum Edeka-Vorhaben nicht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen. Die Bewertung weiterer Belange, beispielsweise Schallschutz oder Verkehr, ist nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies obliegt einem ggf. später durchzuführenden Bauleitplanverfahren.
--	--

2. Zuspruch Bevölkerung: Das Meinungsbild im Ort und Bekundungen in der Presse geben der Ansiedlung aktiv & irma mehrheitlich bis eindeutig den Vorrang. 3. Der Handel- u. Gewerbeverein vertritt das örtliche Gewerbe und positioniert sich zu Gunsten des Standortes Vorwerk. 4. Die Politik hat sich ebenfalls für das Vorhaben auf dem Vorwerk-Gelände ausgesprochen. 5. Architektur: Hier steht die klassische VM Kastenbauweise in seiner Eintönigkeit und Ineffizienz dem anspruchsvoll und modern gestalteten Vorhaben auf dem Vorwerk-Gelände gegenüber. Der Ortseingang aus Richtung Oldenburg erfährt eine erhebliche Aufwertung; dies kommt dem gesamten Residenzort zugute. 6. Sortiment: Auch wenn aktiv & irma etwa 80 % seines Sortimentes von EDEKA bezieht, besticht das weitere Sortiment durch einen sehr ausgeprägten Regionalitätsbezug. Hier zeigt der Einkauf in Oldenburg seine Vorteile im Gegensatz zur Sortimentsteuerung des EDEKA-Konzerns. 7. Betriebsstruktur/Kaufkraft: Rastede ist reichlich bestückt mit Lebensmittelmärkten deutscher Großkonzerne und ihrer eindimensionalen, rein auf Funktionalität getrimmten Einheitsstruktur. Dagegen wird auf dem Vorwerk-Gelände eine Atmosphäre der besonderen Art entstehen, mit einem Café in alter Scheune, einem Pflanzen- u. Blumenmarkt und mit einem Bereich Wohnen und/oder Kinderhort. Dieses Zusammenspiel wird sowohl bei der umliegenden Einwohnerschaft hohe Akzeptanz finden als auch zusätzliche Kaufkraft aus dem Durchgangsverkehr sowie aus den Bereichen Loy, Südende, Neusüdende generieren, nicht zu vergessen die am Hirschtor parkenden Schlosspark-Besucher*Innen. <u>Schlussbemerkung:</u> Wenn das 108-seitige Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner Zusammenfassung mit dem nachfolgenden Schlusssatz auf S. 103 endet, könnte ein böser Bub auch an dieser Stelle vermuten, die Verfasser folgen einem speziellen nicht neutralen Interesse.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen.
--	---

Entsprechende Zweifel wurden bereits auch in der Presse in den Raum gestellt. Dies sollte seitens Dr. Lademann & Partner auch im eigenen Interesse entkräftet werden. Hier der Schlusssatz aus dem Konzept: Eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Gartencenter Vorwerk allerdings verstößt nicht nur gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot und evtl. Kongruenzgebot), sondern ist im Lichte kannibalisierender Effekte zulasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe weiterhin nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar. Der vorliegende Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 der Gemeinde Rastede basiert auf klassischen, althergebrachten Analysemethoden, beruft sich auf Vorgaben des LROPs, blendet aber weiche Faktoren aus. In Rastede hat sich ein Meinungsbild festgesetzt, dass den Empfehlungen des Entwurfes hinsichtlich der Ansiedlungspläne EDEKA (Kleibroker Str.) und aktiv und irma (Vorwerk Gartenwelt) fundamental widerspricht. Insofern ist zu wünschen, dass dieses Konzept nicht Grundlage weiterer Planungen nach dem LROP und dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird. Ein Fehler, der Generationen betreffen wird, muss vermieden werden.	Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Ein kommunales Einzelhandelskonzept kann sich nicht über die raumordnerischen Vorgaben hinwegsetzen. Es hilft der Gemeinde Rastede nicht weiter, wenn im kommunalen Konzept ein Vorhaben forciert wird, dass dann im Rahmen der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung kollidiert und nicht umgesetzt werden kann. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 24	Bewertung
1. Die von Edeka geplante Ansiedlung im ZVB Innenstadt am Standort Kleibroker Straße wird positiv beurteilt. Ausdrücklich wird ausgeführt, dass die entsprechende Fläche für die Nahversorgung ausgewiesen werden soll und sie „integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist“. 2. Demgegenüber wird das Ansiedlungsvorhaben Aktiv & Irma am Vorwerk Gartencenter negativ beurteilt. Entscheidend ist zum einen der Gesichtspunkt, dass es sich um einen Koppelstandort mit	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

dem Gartencenter handeln würde, sodass ein Verbrauchermarkt an diesem Standort „deutlich über die verbrauchernahe Versorgung hinausgehen“ würde. Vor diesem Hintergrund ist gut nachvollziehbar, wenn der Sachverständige im Entwurf zu dem Ergebnis kommt, dass eine Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts konzeptionell nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen ist.

3. Zudem versorgen die Verbundstandorte Lidl und Rewe bereits heute das südliche Stadtgebiet von Rastede und werden als Nahversorgungszentrum angesehen. Da der Standort des Gartencenters außerhalb des ZVB's/ Nahversorgungszentrums liegt, ist mit einer Ansiedlung eines Aktiv & Irma Verbrauchermarktes an diesem Standort eine Schädigung des in der Nähe gelegenen ZVB's/ Nahversorgungszentrums verbunden. Das Ansiedlungsvorhaben würde dem geltenden Raumordnungsrecht widersprechen und muss deshalb weiterhin negativ beurteilt werden.

4. Die Argumentationen und Schlussfolgerungen aus dem Einzelhandelskonzept über die Ansiedlungsvorhaben von Edeka und Aktiv & Irma werden zudem durch die bereits bekannten Fachgutachten der Cima unterstützt.

5. Als heutiger Betreiber in den Ortsteilen Wahnbeck, Hahn-Lehmden und durch das große Interesse an einer möglichen Ansiedlung an der Kleibroker Straße von Rastede ist die Edeka direkt von den weiteren Handelsentwicklungen in Rastede tangiert. Dementsprechend möchten wir als Edeka an der Expertenrunde / dem Runden Tisch gerne teilnehmen.

Stellungnahme 25	
in der Gemeinde Rastede besteht nunmehr seit einigen Jahren der Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelvollsortimenters seitens Aktiv & Irma im Bereich des bestehenden Betriebes Vorwerk Gartenwelt. Dabei soll die Verkaufsfläche des Gartencenters zu Gunsten des avisierten Lebensmittelvollsortimenters reduziert werden. Stadt+Handel hat diesbezüglich im Jahr 2021 eine Begutachtung vorgenommen* und die Voraussetzungen – im Zuge einer Anpassung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2015 – dargestellt. * Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie die Umstrukturierung eines Gartencenters in Rastede, Oldenburger Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Standort des Vorhabens Aktiv & Irma wird im Entwurf des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes 2022 wie folgt charakterisiert: „Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar.“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). Demnach handelt es sich offensichtlich um einen nahversorgungsrelevanten Standort. Dieser wurde im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Rastede 2022 jedoch nicht entsprechend ausgewiesen. Als Gründe wurden herangeführt: [1] „Er würde jedoch als Koppelstandort mit dem Gartencenter (sonntags geöffnet) auch nennenswerte Streuumsätze binden und damit deutlich über die verbrauchernahe Versorgung hinausgehen.“ (ebd.). Der Lebensmittelmarkt ist – ebenso wie die weiteren klassischen Lebensmittelmärkte – nicht am Sonntag geöffnet, sodass keine Synergieeffekte resultieren. Die Bewertung ist demnach nicht nachvollziehbar. [2] Der im Vergleich zum bestehenden und auch 2015 schon in der Form existierende Standort REWE/LIDL wurde im Entwurf nunmehr	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

als zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagen. Es handelt sich um zwei Einzelbetriebe, getrennt durch einen Straßenzug mit jeweils eigener Parkplatzanlage (inkl. Tankstelle), ebenfalls an der Oldenburger Straße situiert. Demnach ist das Argument im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 nicht nachvollziehbar: *„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.“* (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). Der Standort hat sich zu 2015 nicht verändert (zentrentypische Funktionsvielfalt nicht gegeben) und ist somit nicht als solcher auszuweisen.

Insbesondere da der FMS Raiffeisenstraße nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird, da ihm *„aber für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich der dafür notwendige Mix an ergänzenden Dienstleistern [fehlt]“* (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 90). Gleichzeitig wird beim vorgeschlagenen Nahversorgungszentrum Oldenburger Straße (REWE/LIDL) seitens Dr. Lademann & Partner festgestellt, dass kaum Aufenthaltsqualität gegeben ist sowie kaum ergänzende Nutzungen vorhanden sind (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 79). Somit wird dem Standort – ebenso wie dem FMS Raiffeisenstraße – eine funktionale Struktur zugewiesen (ebd.). Ein zentraler Versorgungsbereich lässt sich aus dem Bestand heraus an diesem Standort ebenso wenig rechtlich begründen wie am Vorhabenstandort.

[3] *„Zudem stehen prospektiv auch raumordnerische Ziele der Verwirklichung des Vorhabens entgegen.“* (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). In diesem Zusammenhang wurde bereits in der Auswirkungsanalyse Stadt+Handel 2021 ein entsprechender Vorschlag unterbreitet.

In der vorliegenden Stellungnahme werden nunmehr konkrete Empfehlungen zur Modifizierung des Einzelhandels- und

Der Standort Vorwerk ist nicht für eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort geeignet, die für eine Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erforderlich wäre.

Rewe und Lidl übernehmen bereits die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet, daher besteht kein signifikantes Versorgungsdefizit, das durch Aktiv-Irma behoben werden könnte – bzw. rechtfertigt sich der geplante Verkaufsflächenumfang nicht. Auch bestehen in den zentralen Versorgungsbereichen alternative Entwicklungsmöglichkeiten, sodass ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort für die Gewährleistung der Nahversorgung nicht erforderlich ist.

Die Einstufung des Rewe-/Lidl-Standorts als Nahversorgungszentrum oder Nahversorgungsstandort ändert nichts an der Einordnung des Vorwerk-Standorts.

Zentrenkonzepts Rastede 2022 gegeben, um einer Umsetzung des Standortes nachzukommen:

- „*Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar.*“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). Dr. Lademann & Partner erkennt die Versorgungsfunktion des Standortes an.
- „*Eine weitere Versorgungslücke besteht südöstlich von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße.*“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 53). Der Standort kann die räumliche Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet optimieren.
Daher wird empfohlen den Vorhabenstandortes des Aktiv & Irma im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungsstandort² auszuweisen.

² In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, keine Agglomerationslage auszubilden. Demnach bspw. kein gemeinsamer Parkplatz, keine gemeinsame Bewerbung des Standortes, kein gemeinsamer Eingangsbereich (vgl. auch Arbeitshilfe LROP). Die Synergieeffekte zwischen beiden Betrieben sind als gering zu erachten (deutlich differentes Sortiment/Fristigkeiten). Ausrichtung der Öffnungs-/Eingangssituation des Lebensmittelvollsortimenters auf die Wohnbebauung.

- Gemäß REHK Landkreis Ammerland sind „Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern auszustatten, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 32). Demnach würde das Vorhaben als Lebensmittelvollsortimenter auch dem REHK Landkreis Ammerland entsprechen.
Bei Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes wäre auch eine grundsätzliche Konformität zum REHK Landkreis Ammerland gegeben.
- Im derzeitigen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 wird auf das Instrument der Nahversorgungsstandorte verzichtet. Diese sollten jedoch –

wie vorstehend beschrieben – aufgenommen worden und in den Steuerungsempfehlungen verankert werden. Aufnahme der Kategorie Nahversorgungsstandort in die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. • Wie vorstehend beschrieben, handelt es sich bei dem Standort REWE/LIDL – ebenso wie im bestehenden Konzept 2015 festgestellt – aus rechtlicher Sicht um keinem ausweisbaren zentralen Versorgungsbereich. Selbst dann handelt es sich um keine Rückstufung des Standortes, da auch mit der Ausweisung als Nahversorgungsstandort eine Weiterentwicklung des Standortes möglich ist (auch aus Sicht des LROP). Beibehaltung des bestehenden REWE/LIDL-Standortes als Nahversorgungsstandort (Entwicklungsmöglichkeiten sodann nicht ausgeschlossen).	
---	--



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022



Entwurf

Im Auftrag der Gemeinde Rastede
Hamburg, 27.02.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022

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	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Rasteder Liste“	91
8.3	Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	92
9	Sonstige Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Rastede	96

10	Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept	98
11	Zusammenfassung	102
I	Glossar	104

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: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	95

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	43
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“)	91

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 Neuaufrstellung 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 mittelfunktionalen Kongruenzraumes (aperiodisch) zu. Den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek ist zudem jeweils eine **grundzentrale Versorgungsfunktion** zugewiesen.

Die Gemeinde Rastede kann ihre mittelfunktionale 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.

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.

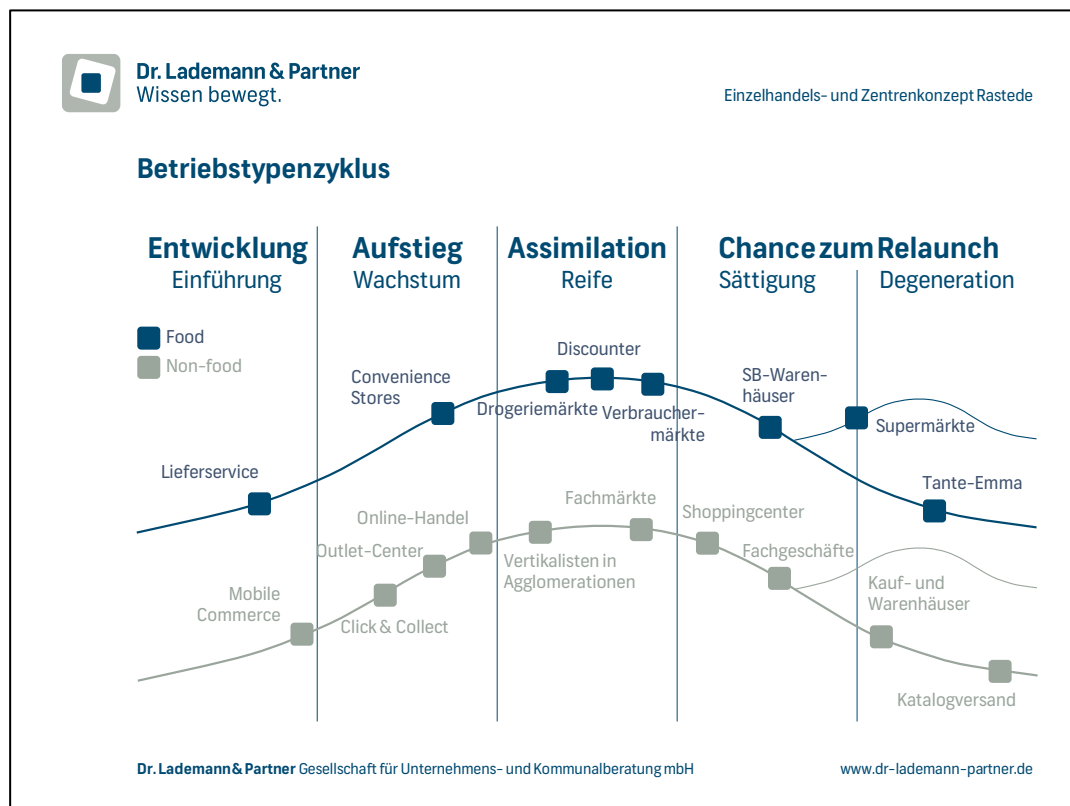


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

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.

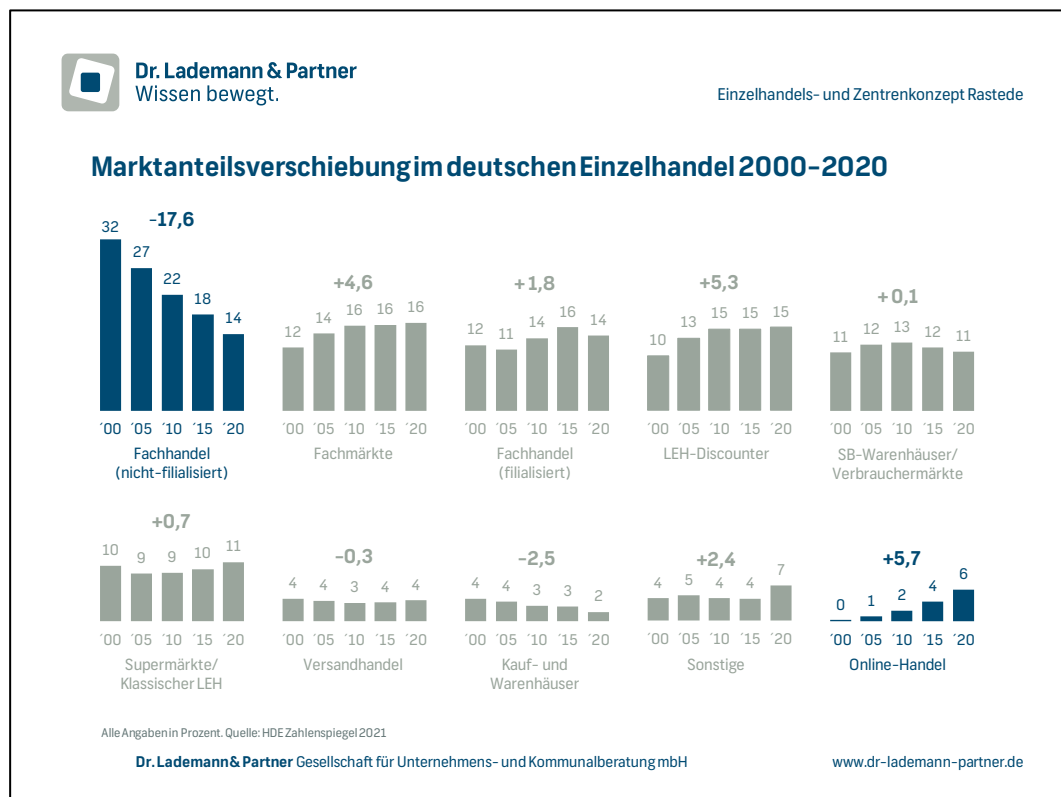


Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

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.

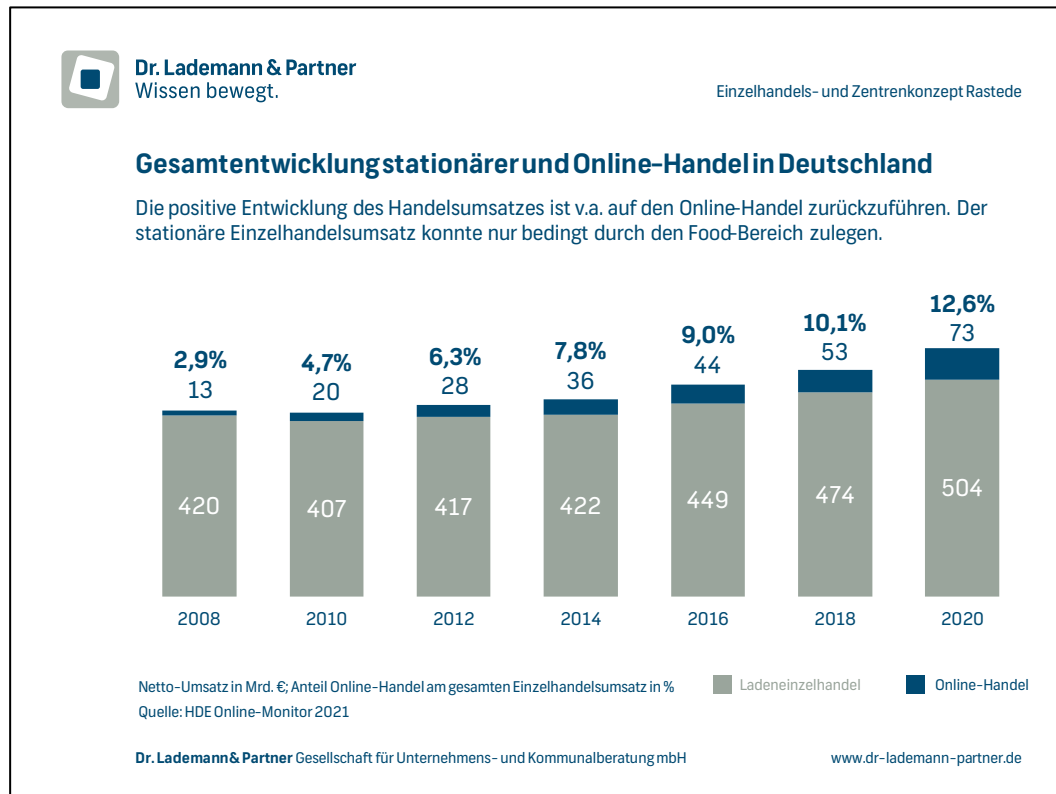


Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz

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 Discounter 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 innenstadtypischen 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 Volls Sortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarkenanteil	autoorientiert; preisaggressiv; hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	autoorientiert; Volls Sortiment; 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 einzukaufen 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 Unterstützungsleistungen 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 in den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbeek zugleich **zwei Grundzentren** ausgewiesen.

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.

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	Veränderung
				in %	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 Rasteder 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.

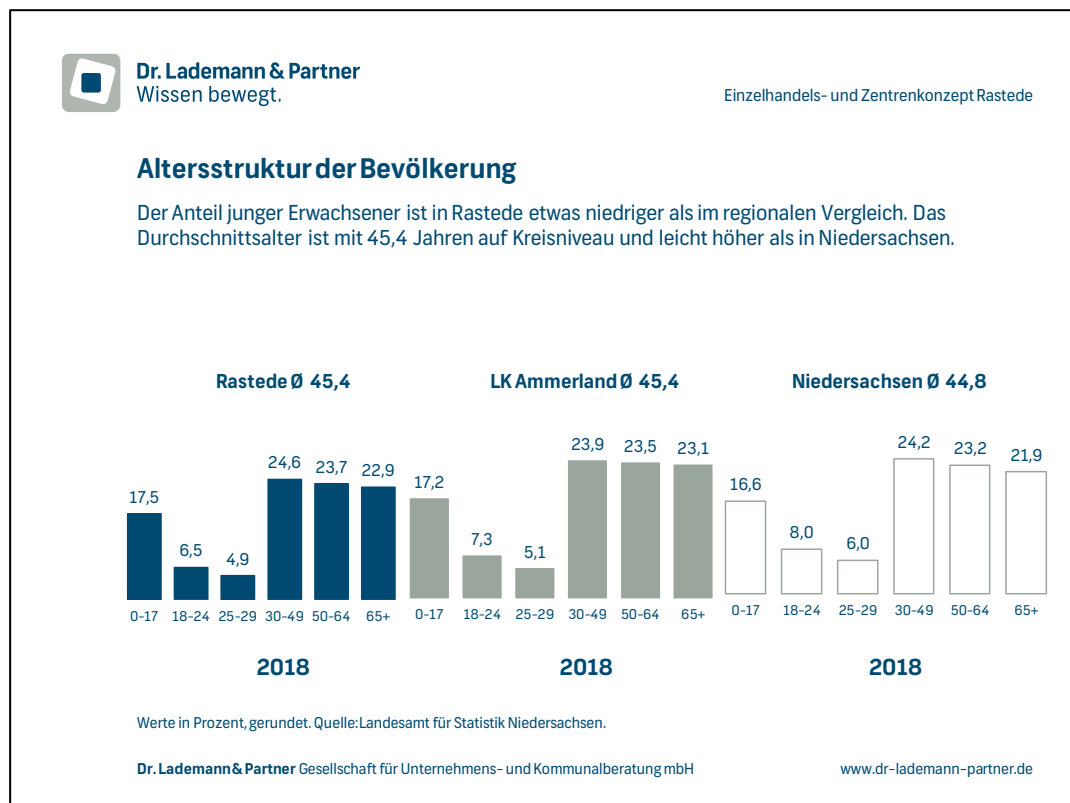


Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich

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.

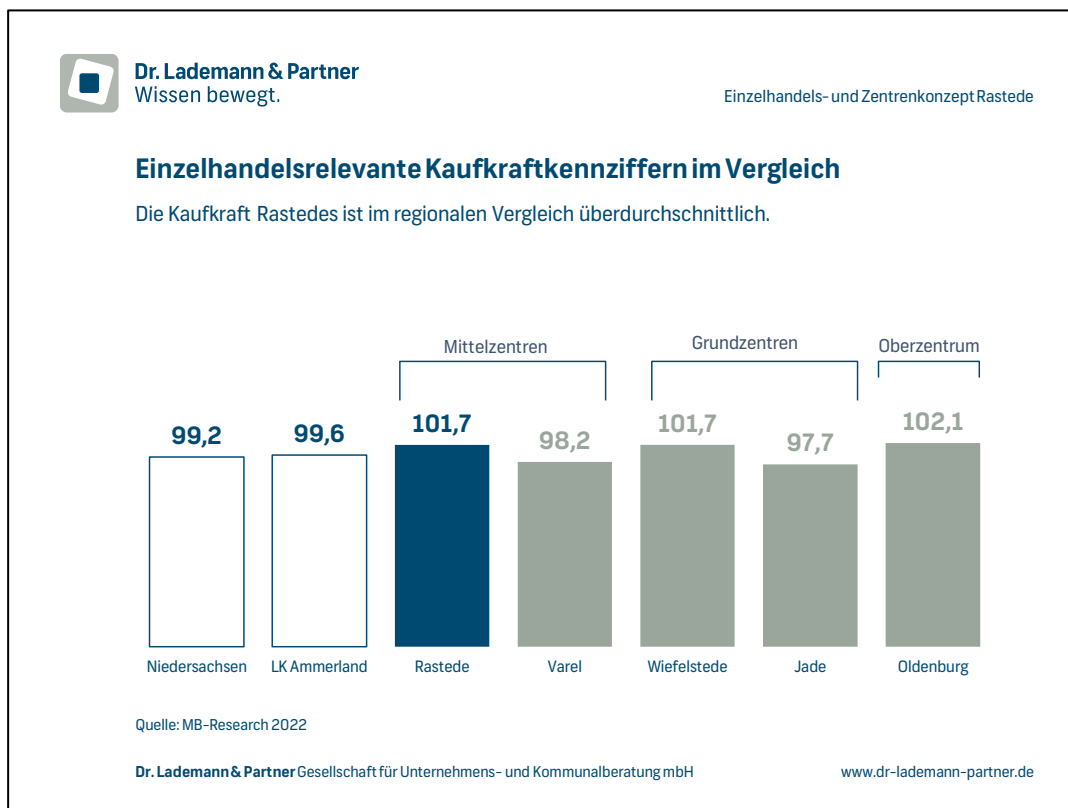


Abbildung 7: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

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 Pendlersaldo 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.

 Tourismusedwicklung 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: Tourismusedwicklung 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 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.

¹² Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996. In 2017 wurde die Absicht zur Neuaufstellung 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, 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.

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 anschmiegen. 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 Grenzbereichen 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 Anschließen 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)

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.

Wenngleich in der Flächengemeinde Rastede bereits neben dem Mittelzentrum (Kernort) zwei Grundzentren ausgewiesen sind, die insbesondere eine qualifizierte Nahversorgung möglich machen, könnte ansonsten für die dezentralen Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek als weitere Siedlungsschwerpunkte, die Regelung zur qualifizierten örtlichen Grundversorgung sinnvoll erscheinen. 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).

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 ≥ 200 m² 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, Wahnбек, 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 Wahnбек zwei Grundzentren innerhalb der Gemeinde Rastede ausgewiesen.

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 Innenstadt Einzelhandels.

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.

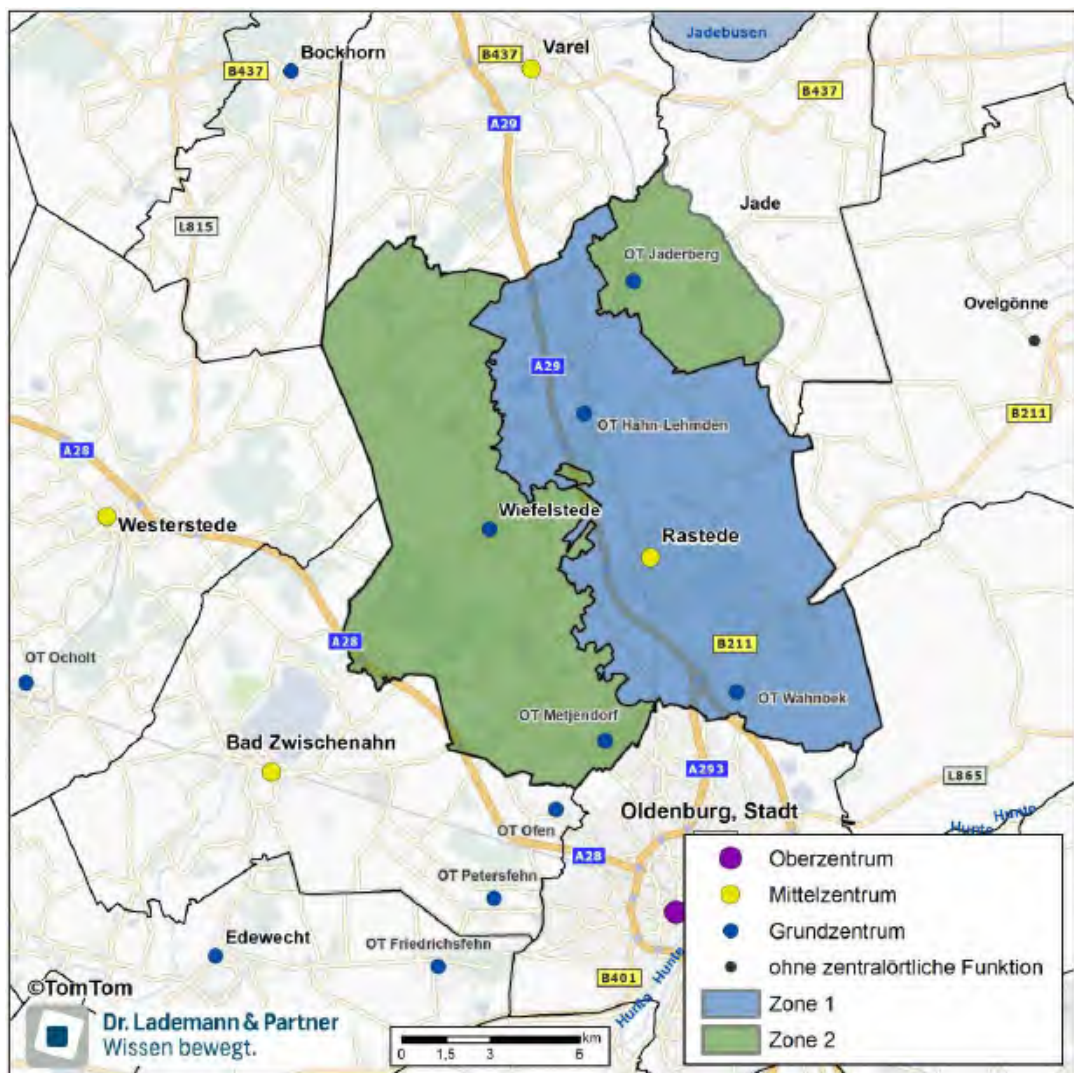


Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels

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 **einzelhandelsrelevantes 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 einzelhandelsrelevantes 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. €.

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 Entflechtung des Gemeindegebiets aufgrund von drei zentralen Orten zu beachten.

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.

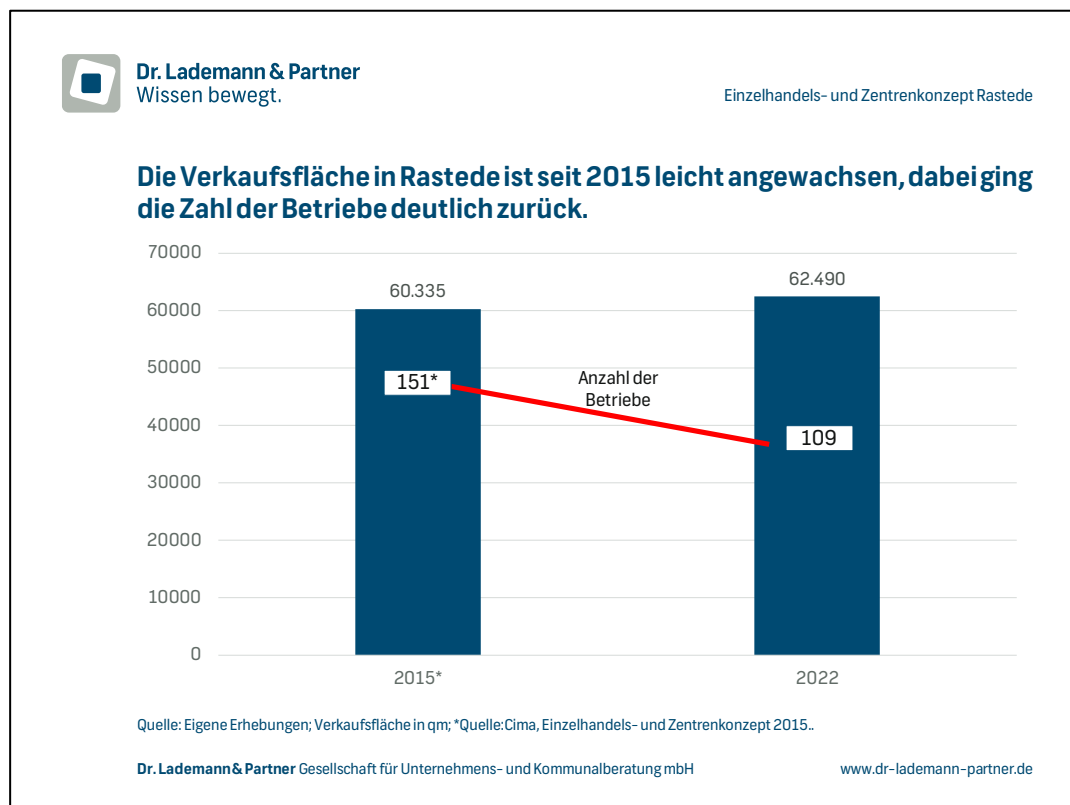


Abbildung 10: Entwicklung des Einzelhandels in Rastede seit 2015

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:

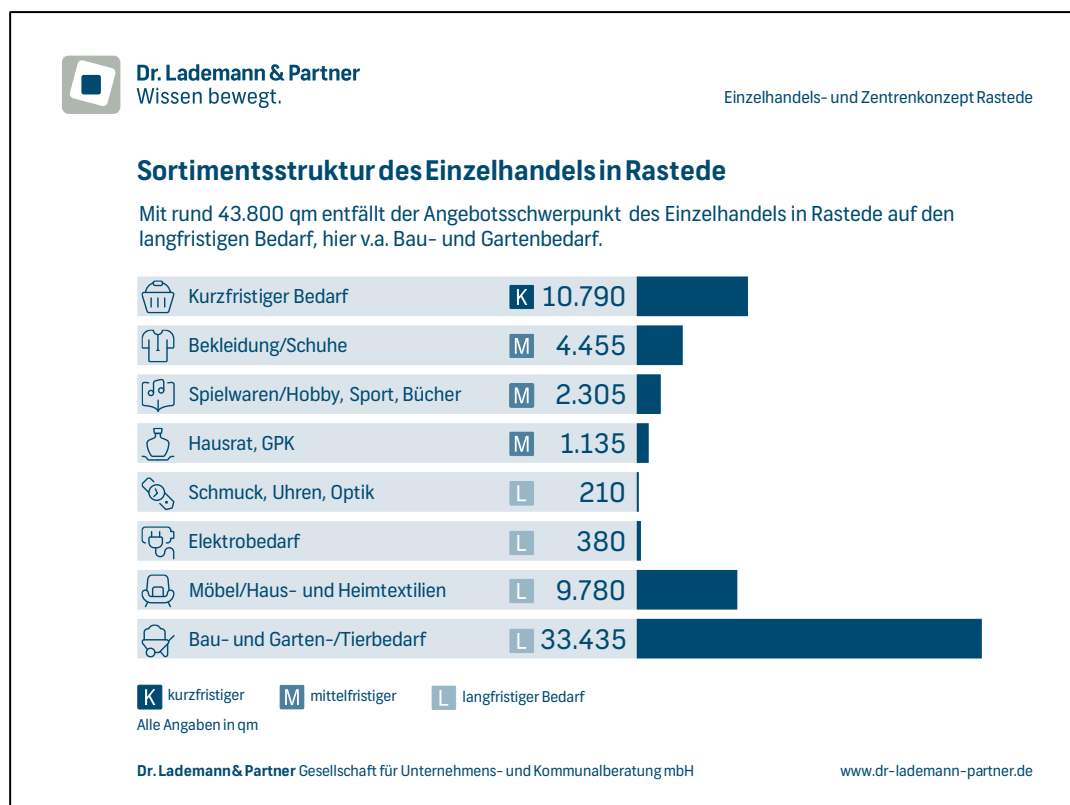


Abbildung 11: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede

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 %.

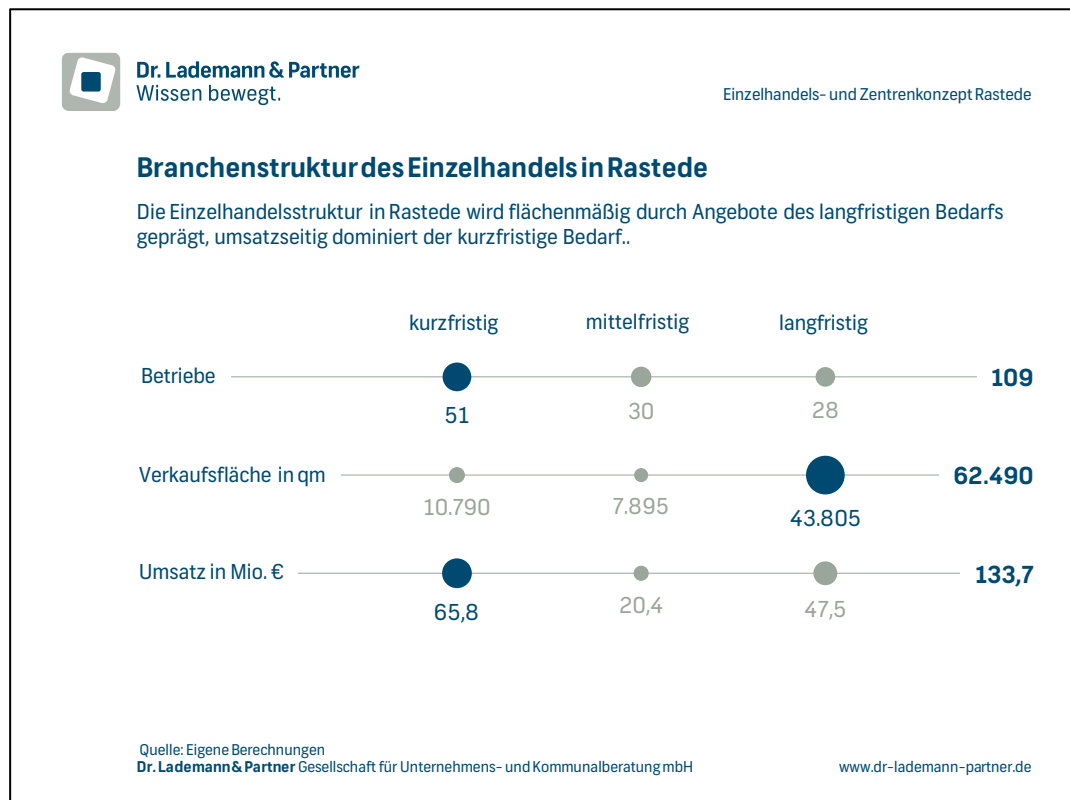


Abbildung 12: Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede

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-Lehmnden 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.

Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche²⁴ zeigt sich folgende Struktur:

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

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



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.

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 Wahnbek	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. €.

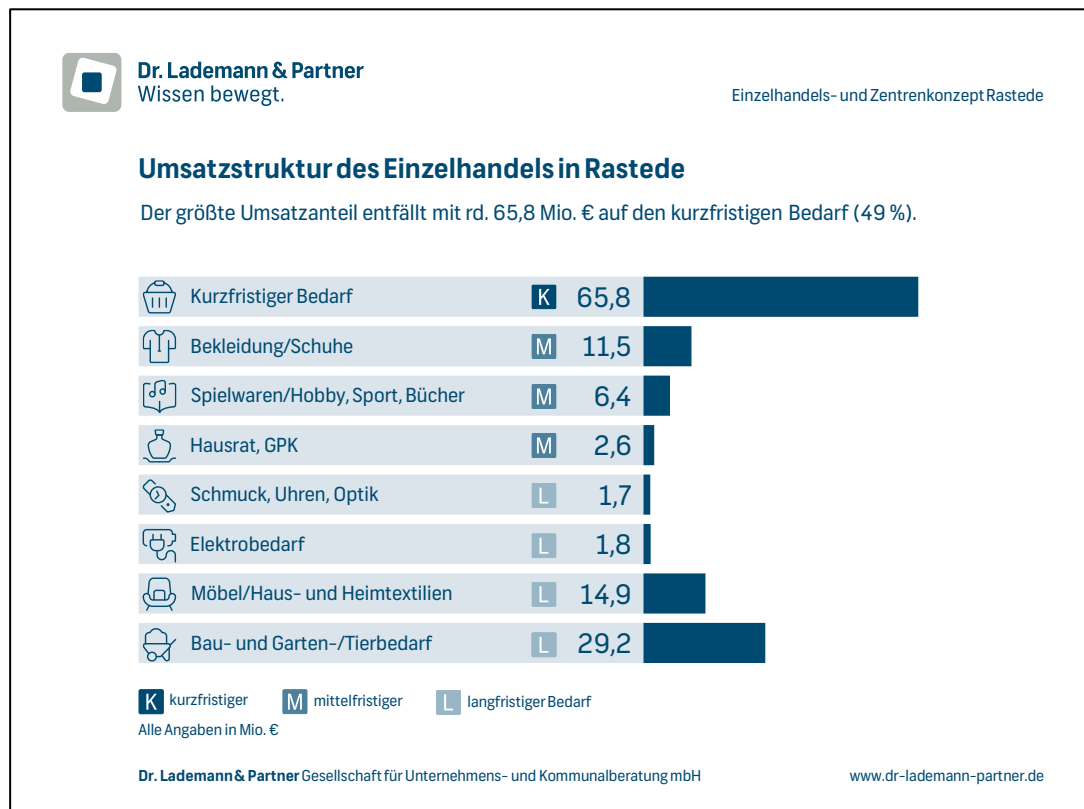


Abbildung 14: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede

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 Rasterder 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 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.

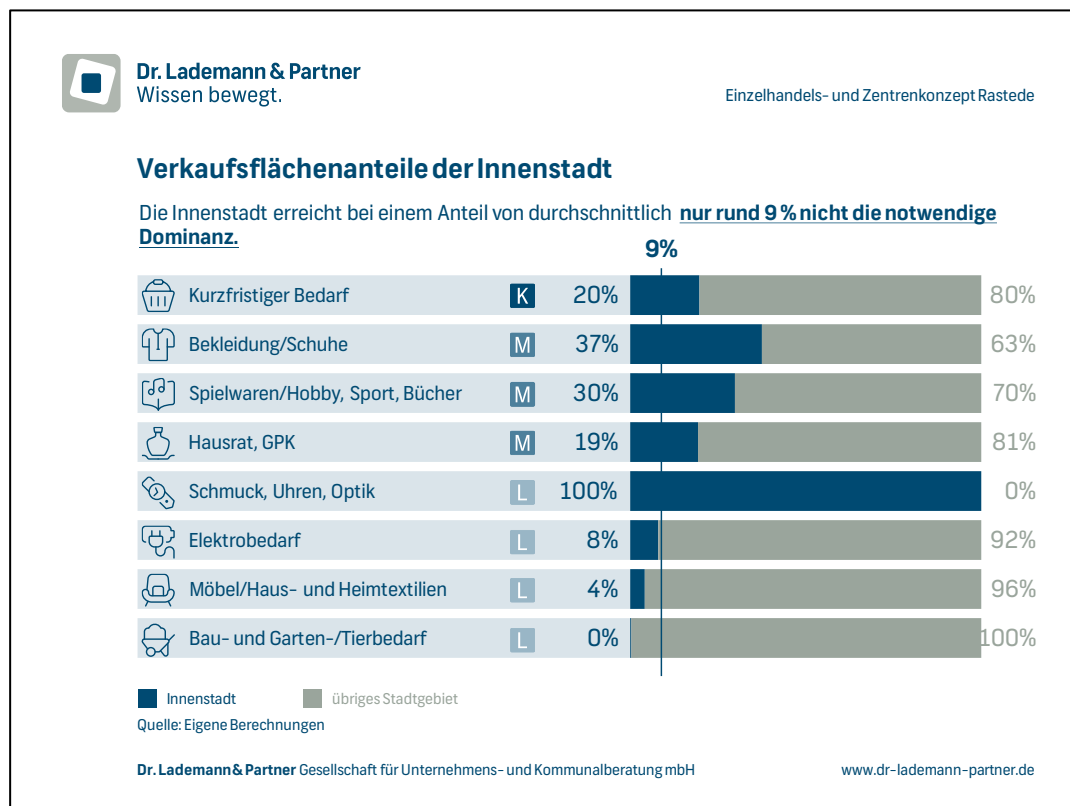


Abbildung 15: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtgemeinde

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 Belebung 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 nicht optimal versorgten Personen in Hankhausen II und Südende nicht aus.

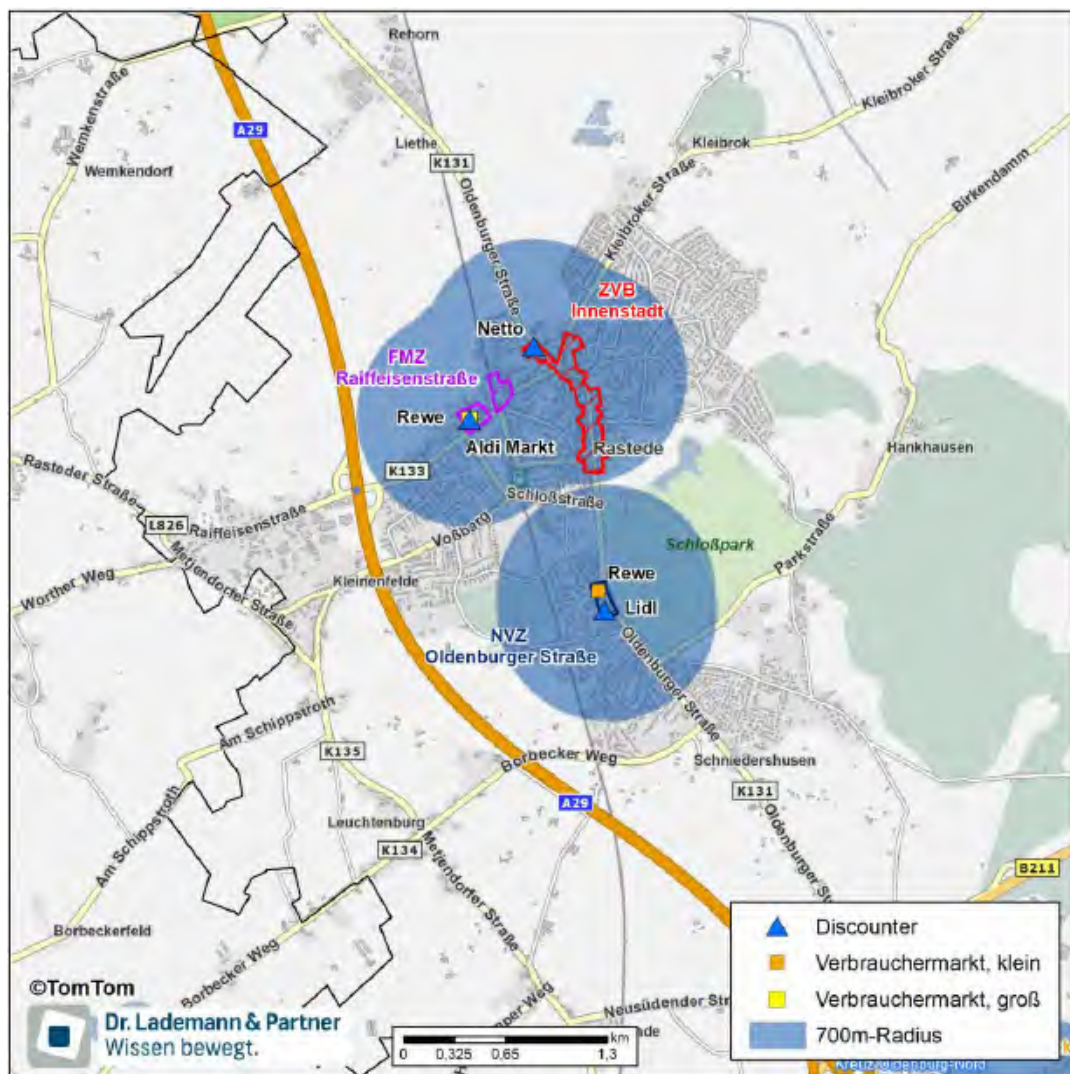


Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Rastede – Kernort

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.

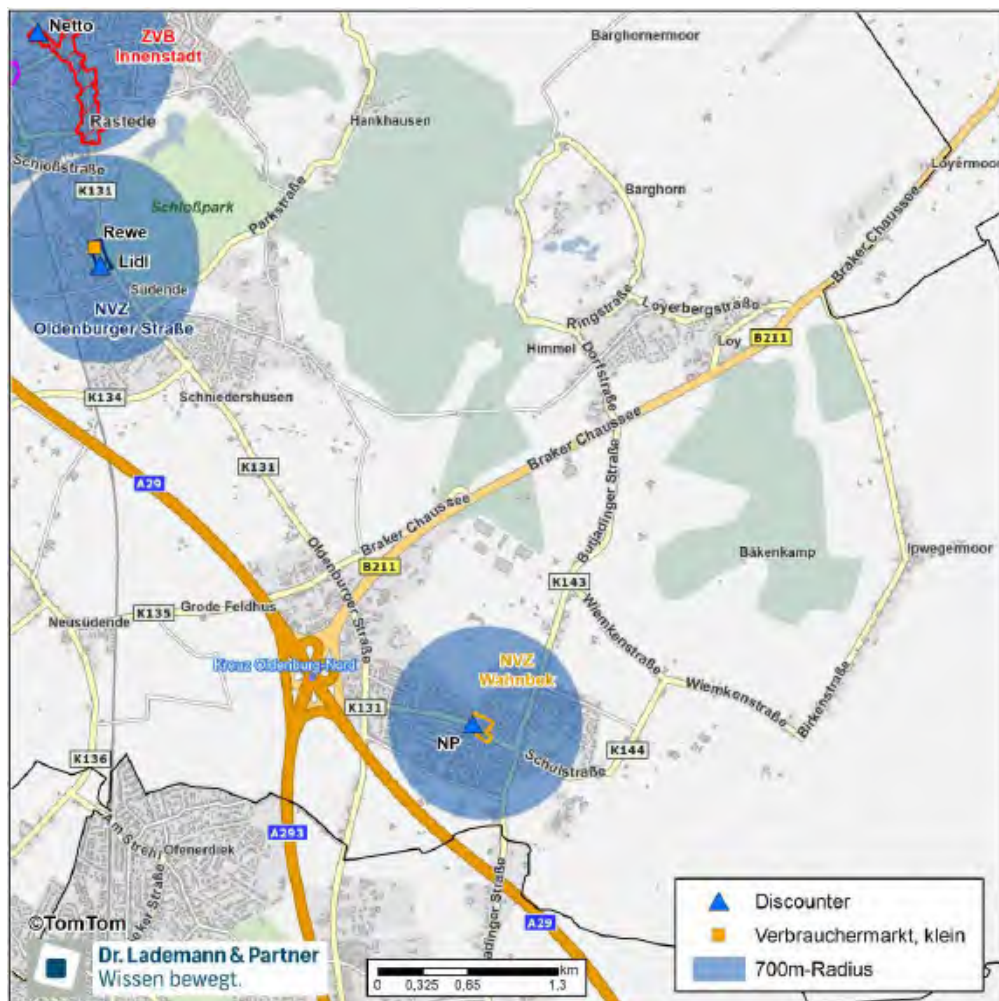


Abbildung 17: Nahversorgungssituation in Rastede – Wahnbek

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 Vollversorgung 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.

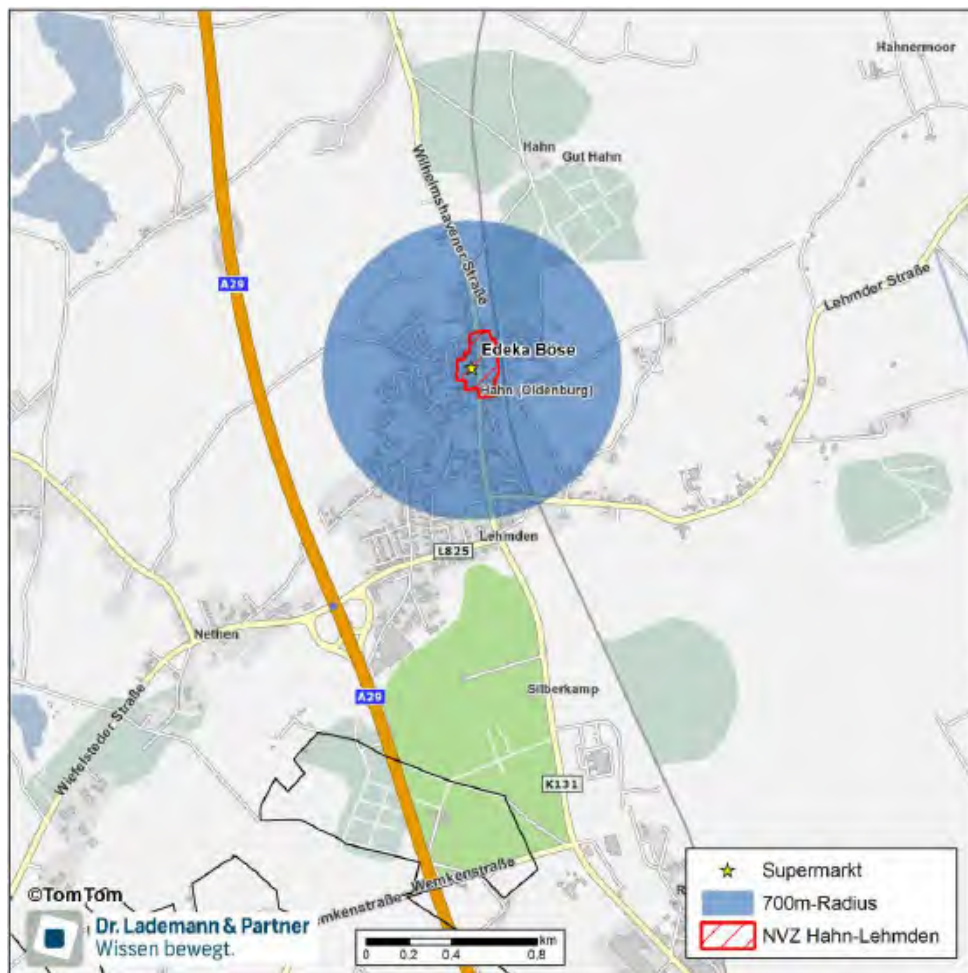


Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Rastede – Hahn-Lehmden

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 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 Kleinflächen 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 Wahnbeck 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:

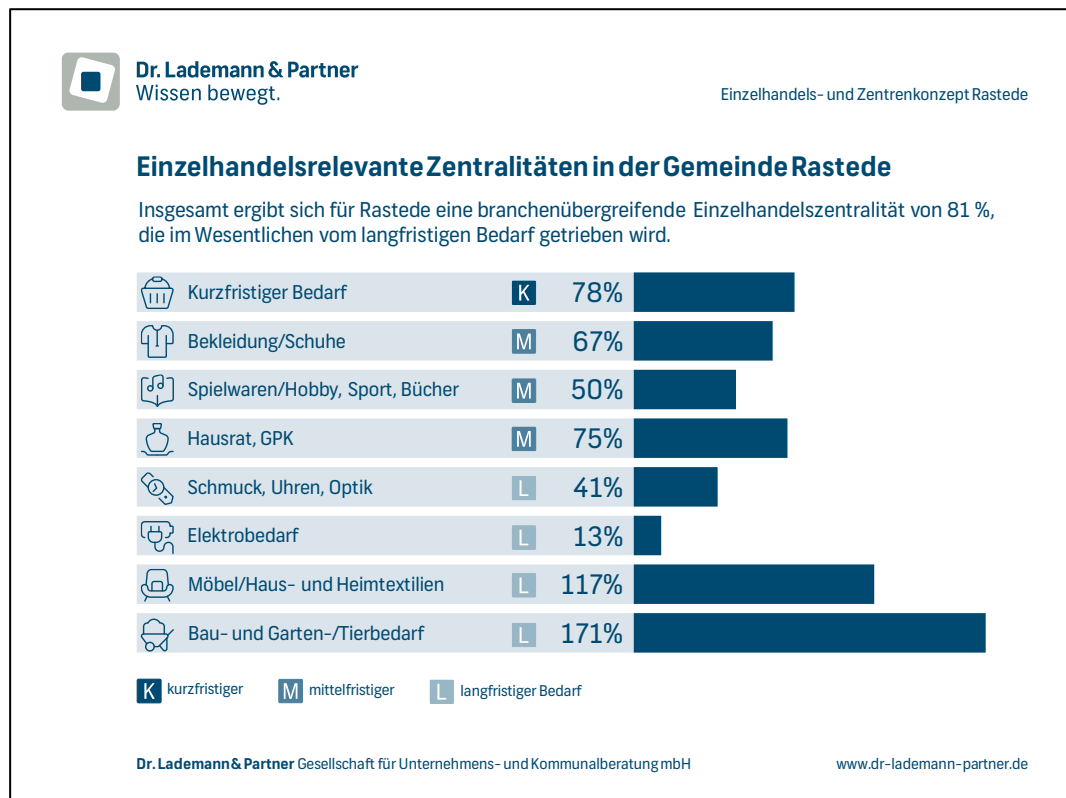


Abbildung 19: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde

- 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 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 %).

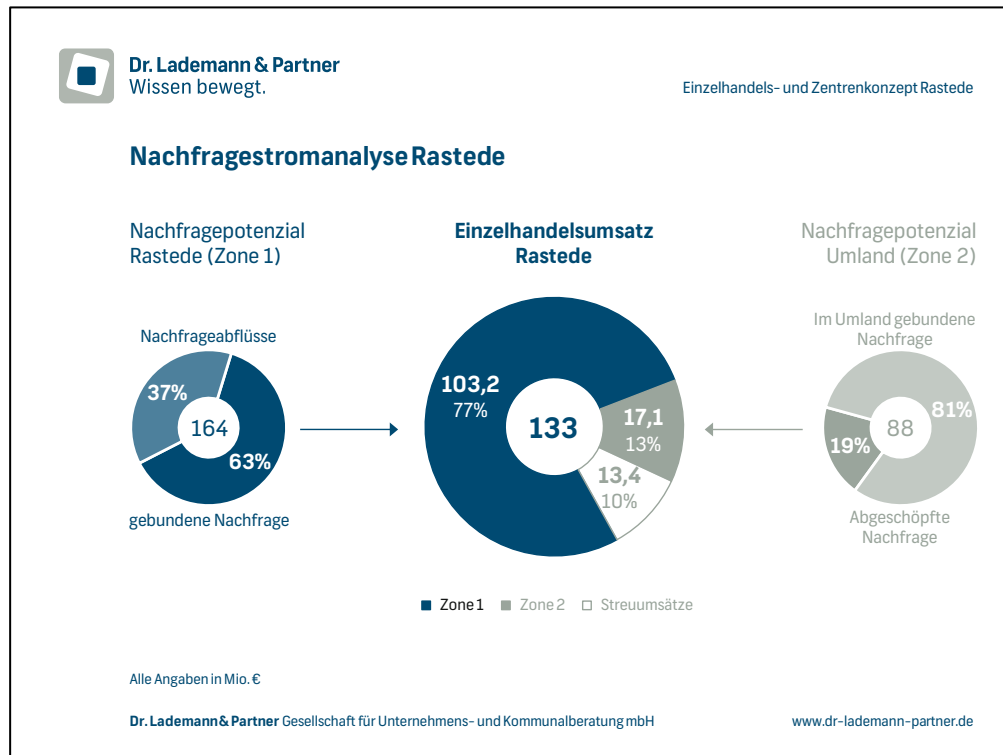


Abbildung 20: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Rastede

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 mittelzentralen 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 Wahnbek 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 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 Großflächen²⁶ 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.

²⁶ 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 Verkaufsfläche²⁷.

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

²⁷ 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 Hahn-Lehmden und Wahnbeke 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 dienen²⁸ 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.

²⁸ 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**²⁹ 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.

²⁹ 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.

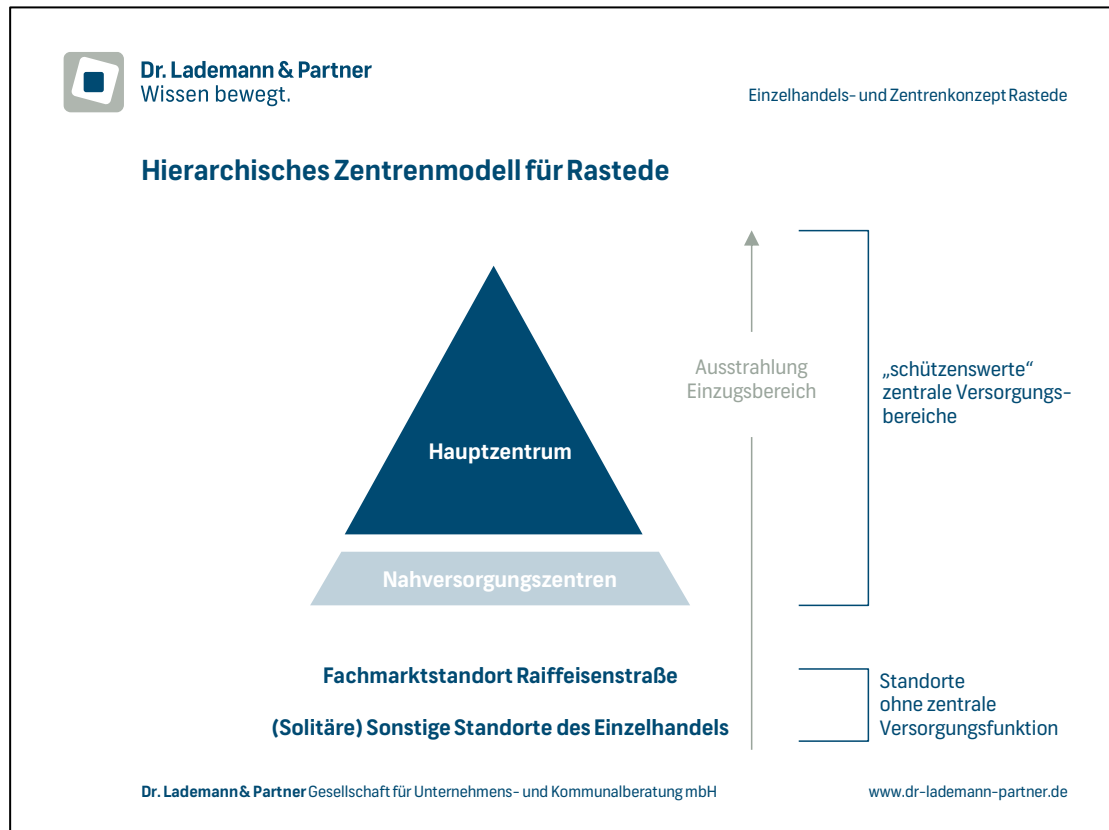


Abbildung 25: Hierarchisches Zentrenmodell für die Gemeinde Rastede

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:

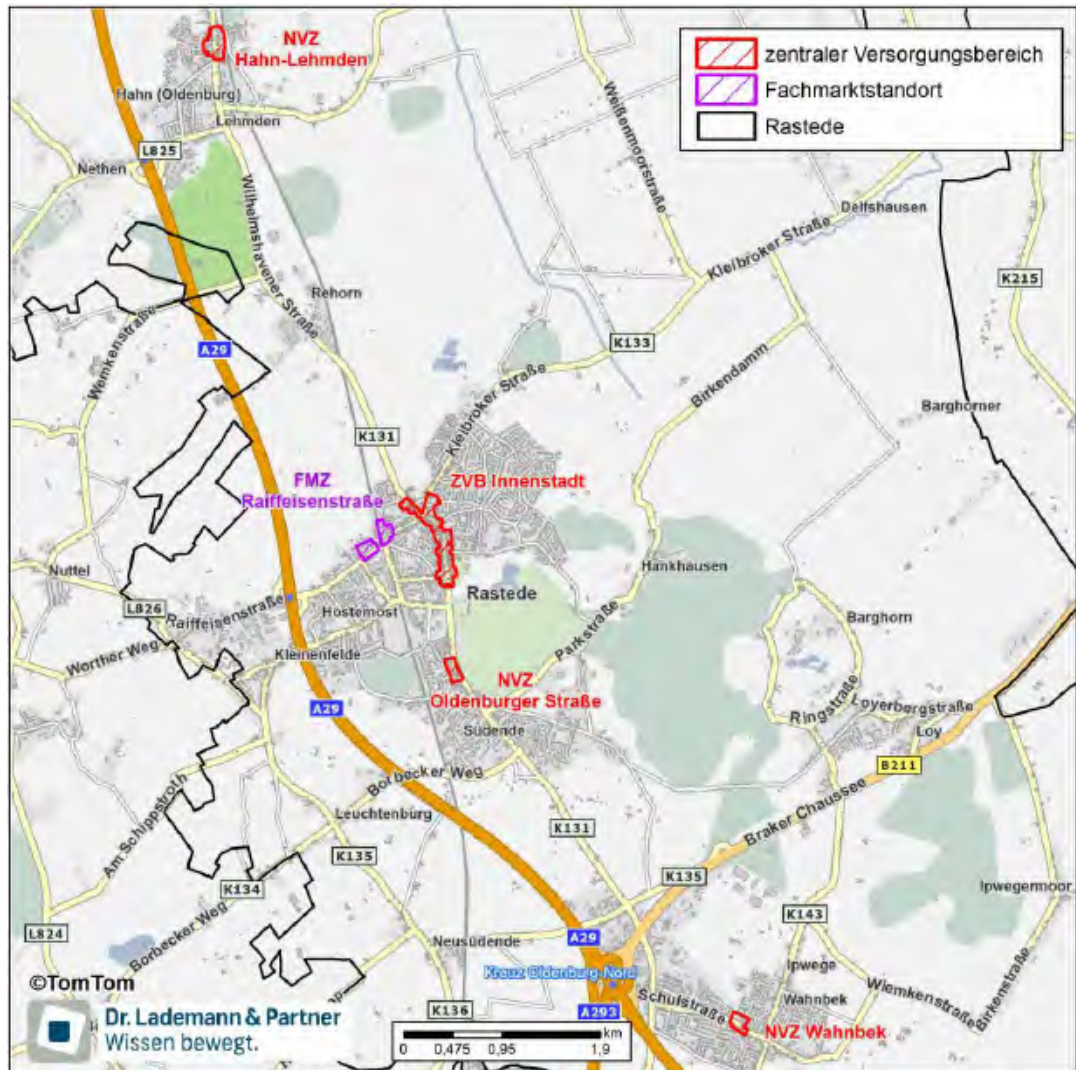


Abbildung 26: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede

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

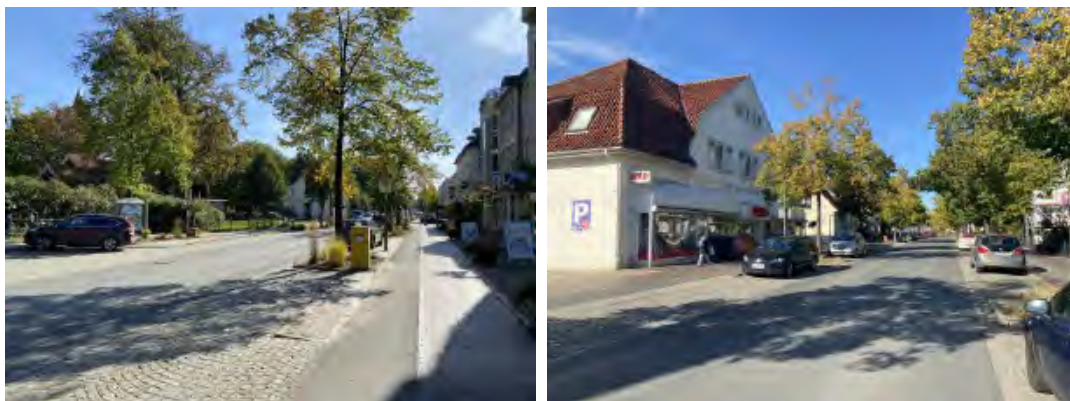


Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede

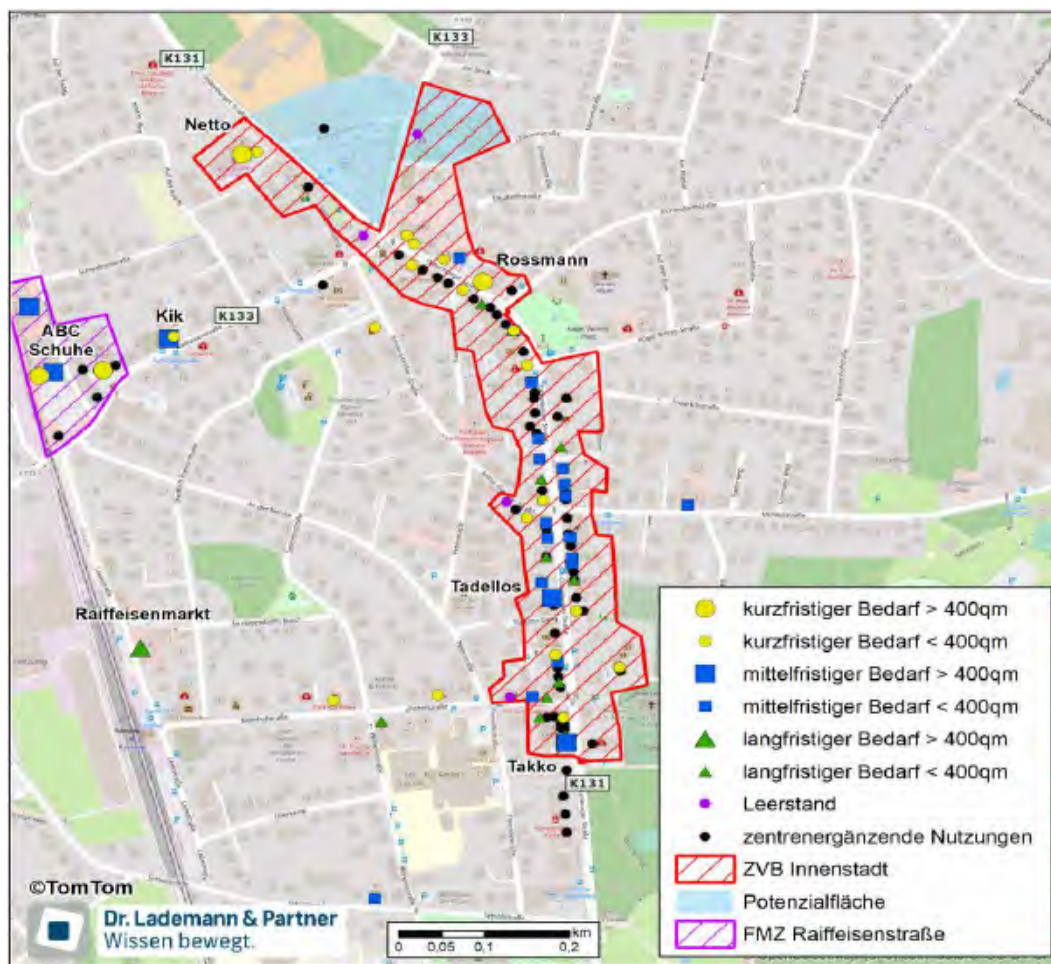


Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Innenstadt Rastede

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

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

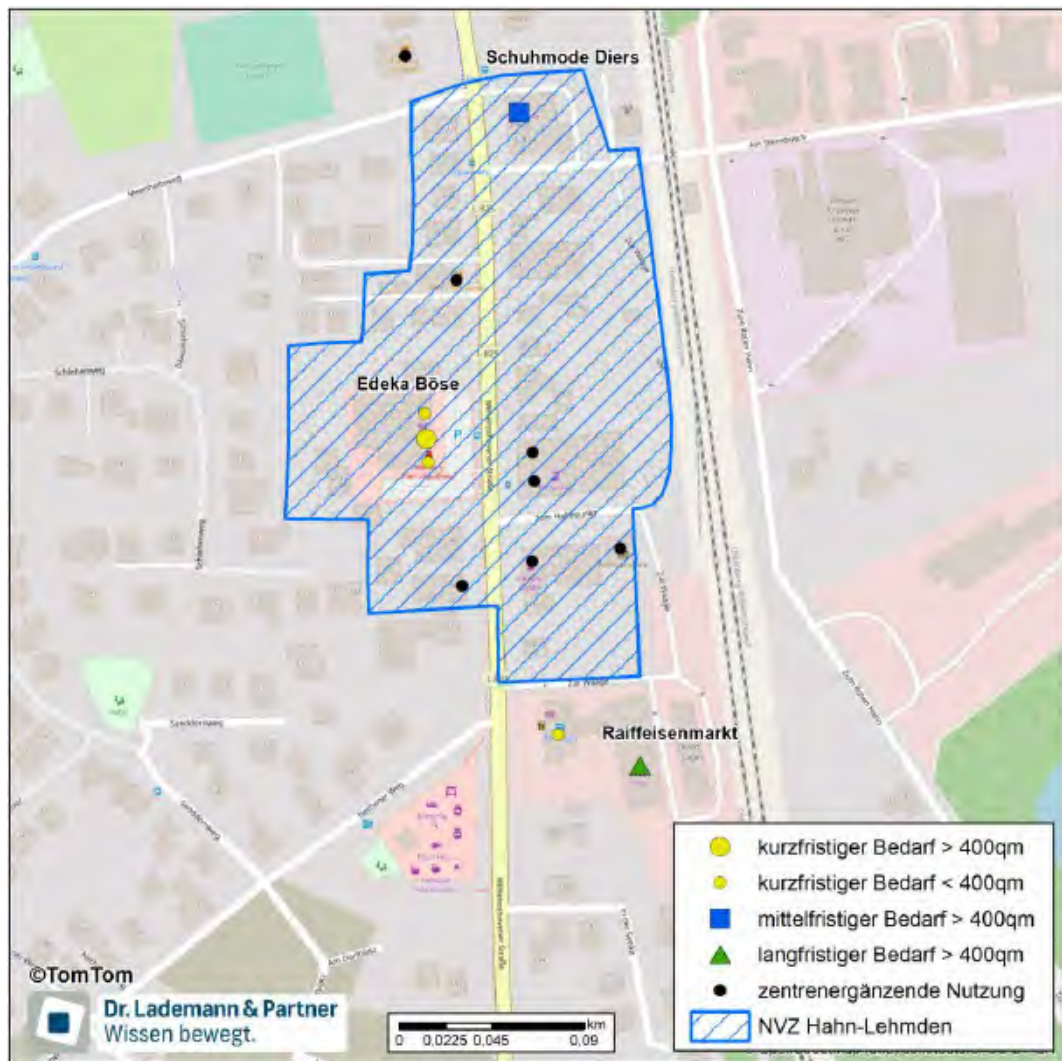


Abbildung 32: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden

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.

Zentrenpass

8.1.4 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wahnbek

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Ortsteil Wahnbek an der Schulstraße gelegen

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum

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 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

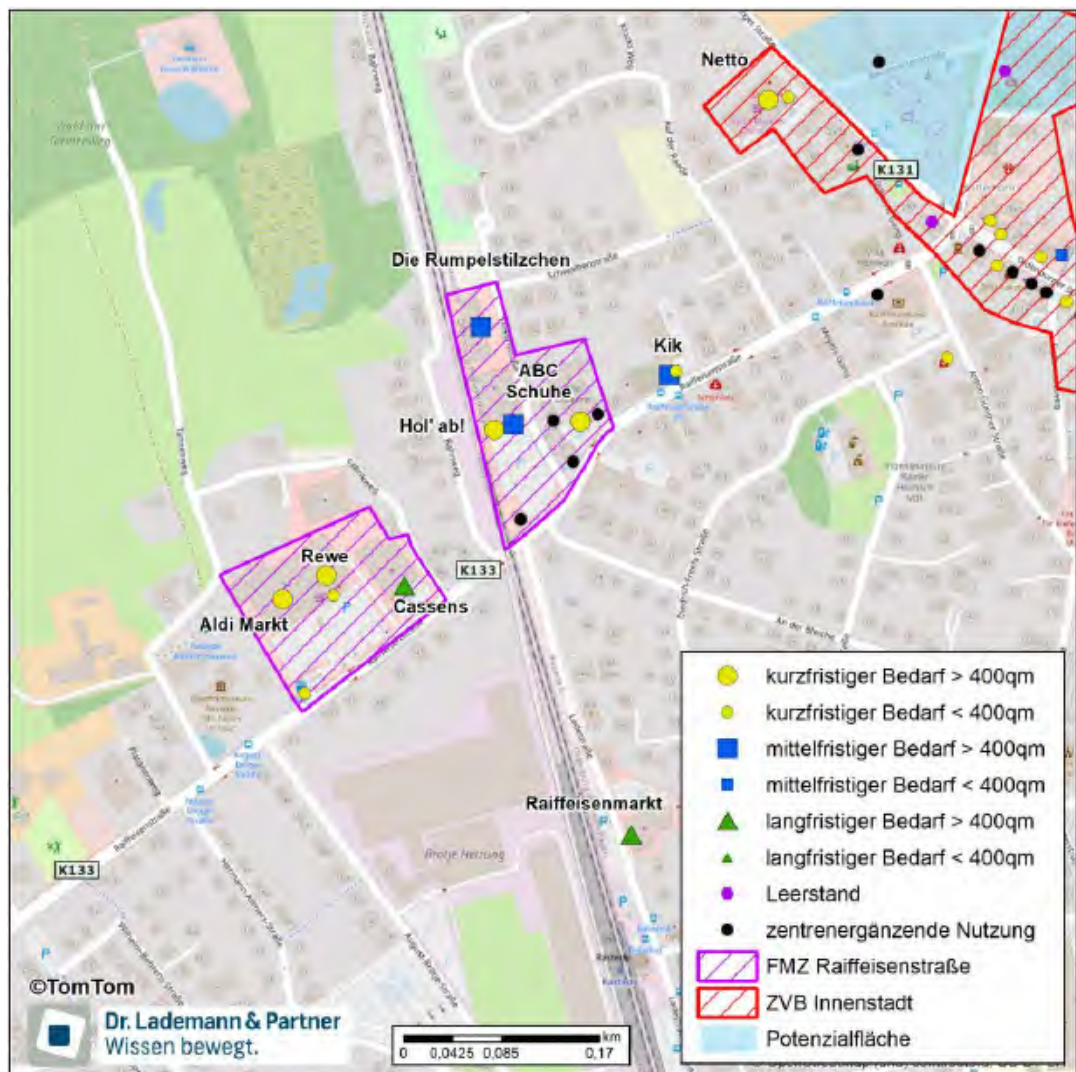


Abbildung 36: Abgrenzung FMS Raiffeisenstraße

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 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	Weiß 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.

8.3 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 nahversorgungsrelevanter³⁰ 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 VKF³¹ 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

³⁰ Drogeriefachmärkte gehen mit ihrem Sortiment über die reine Nahversorgung hinaus (> 10 % Rand- und Nebensortimente). Sie sind daher in Rastede als zentrenrelevant zu bezeichnen.

³¹ 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.

- möglichst eine nur geringe Überschneidung (10 %-20%) eines Kern-Einzugsgebiets (700 m) eines Vorhabens mit den Einzugsbereichen bestehender Lebensmittelmärkte vorliegt.

Großflächigernahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an sonstigen Standorten nur möglich, wenn dieser nach dem LROP 2017 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 Neuan-siedlung 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 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 qm³² 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 qm³³ je Betrieb jedoch nicht überschreiten. Außerdem ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweiligen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“)³⁴.

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.

³² 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.

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 zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich ist.

³⁴ Vgl. Kapitel 3.3 Kongruenzgebot des LROP.

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.

Änderungen im Bestand/Bestandsschutz

Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der Bestandschutz 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 37: 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 Bau-recht 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 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 Hirschtöres/Schloßpark befindet sich ein überörtlich bedeutsames Gartencenter. Es wird erwogen, nicht mehr betriebs erforderliche 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 großen Verbrauchermarkts konzeptionell nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen. Zudem stehen prospektiv auch raumordnerische Ziele der Verwirklichung des Vorhabens entgegen.

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 Kongruenzraum³⁵ für das Grundzentrum Hahn-Lehmden (ca. 3.700 Einwohner) fungiert (u.a. Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).

³⁵ Lehmden, Hahn, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg

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 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 mittelfunktionale 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 Rasteder 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.

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 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 kannibalisierender Effekte zulasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe weiterhin nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar.

Hamburg, 27. Februar 2023

Sandra Emmerling

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar³⁶

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

³⁶ 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

Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Voll-sortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

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 Bedienungs- 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

■ Fachmarkttagglomeration

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 Bauplanungsrecht³⁷

■ 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

³⁷ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung 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 sortimentsspezifisch 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.

Besuch bei Miriam Staudte, Niedersächsische Ministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, im Niedersächsischen Landtag Hannover am Mittwoch, 03.05.2023, von 17:00 bis 18:05 Uhr.

- **Ansiedlung eines Aktiv&Irma-Marktes auf dem Vorwerk-Gelände**
- **Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des Landesraumordnungsprogramms**

Anwesend sind von der Gemeinde Rastede: Bürgermeister Lars Krause, Horst Segebade (SPD); Hendrik Lehnert (CDU), Christian Meyer-Hullmann (FDP), Jan Hoffmann (Bündnis 90/Die Grünen), Ralf Kobbe (Verwaltung).

Vom Niedersächsischen Ministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: u. a. Ministerin Miriam Staudte, Dominik Thierfelder (pers. Referent der Ministerin) und Dr. Stephan Löb (Referatsleiter Raumordnung, Landesplanung).

Seitens der Gemeinde Rastede wurden bereits im Vorfeld des Ortstermins alle zur Verfügung stehenden Unterlagen mitsamt dem Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, weitergehenden Beschlussvorlagen und dem konkreten Ansiedlungswunsch des Unternehmens Aktiv & Irma dem Ministerium zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Unterredung nahm Bürgermeister Krause noch einmal eine Zusammenfassung vor und bat um eine rechtliche Einschätzung, ob und inwieweit die Ansiedlung eines Aktiv & Irma - Marktes auf dem Vorwerk-Gelände mit einer Verkaufsfläche von rund 2000 Quadratmetern möglich ist, obwohl die im Einzelhandelsentwicklungskonzept geforderte Zentralität nicht in der erforderlichen Form gegeben ist.

Ministerin Staudte bemerkte, dass die Unternehmensgruppe Aktiv & Irma ein attraktives Angebot vorhält und architektonisch ansprechende Märkte baut, sodass der Wunsch der Rasteder Politik auf eine Ansiedlung des Unternehmens nachvollziehbar ist, jedoch im Entscheidungsprozess die fachliche Beurteilung ausschlaggebend ist.

Dr. Stephan Löb ergänzte, dass die Gemeinde Rastede nicht als Insel betrachtet werden darf und durch den Aktiv & Irma - Markt ein erheblicher Kaufkraftabzug aus dem Umland und dem Zentrum zu erwarten ist. Dies wird umfänglich auch in den vorliegenden und aussagekräftigen Gutachten der IHK und des Landkreises zum Ausdruck gebracht. Vor dem Hintergrund das zwei Nahversorger, fußläufig (max. 1,3 km) zu erreichen sind, kann der erforderliche Bedarf für einen weiteren Verbrauchermarkt nicht aufgezeigt werden.

Bürgermeister Krause weist darauf hin, dass eine weitere Bebauung im südlichen Bereich des Hauptorts möglich sei, womit mittelfristig der Bedarf für eine wohnortnahe Versorgung erhöht werden könnte und somit ein Entwicklungspotenzial bestünde.

Herr Dr. Löb legt dar, dass eine mögliche künftige Entwicklung bei der Betrachtung keine Rolle spielt und die Nahversorgungssituation immer im Verhältnis zum vorhandenen Kundenvolumen zu betrachten ist. Bei dem vorgesehenen Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 2000 Quadratmetern würde beispielsweise ein Jahresumsatz von 10. Mio. Euro generiert, wofür ein Kundenstamm von 10.000 Bürgerinnen und Bürger erforderlich wäre. Dies würde zu einer enormen Verdrängung führen und nicht nur die benachbarten Märkte von Rewe und Lidl in Bedrängnis bringen, sondern das Rasteder Zentrum „kaputt machen“. Dessen ungeachtet würde das vorhandene Vorwerk-Gartencenter auch in abgespeckter Version in Kombination mit einem Verbrauchermarkt den Kaufkraftabzug aus dem Zentrum noch verschärfen. Erstes „Opfer“ des Verdrängungswettbewerbs wäre der Mini-Markt in Loy; derartige kleine Nahversorgungsmöglichkeiten will die Landesregierung aber gerade stärken.

Auf Nachfrage von Frau Logemann hinsichtlich möglicher Lösungsansätze erklärt Herr Dr. Löb, dass das LROP nicht so flexibel angewandt werden kann, um den großen Verbrauchermarkt im Bereich des Vorwerks rechtfertigen zu können. Gleichwohl wäre es ein Ansatz zu versuchen, nicht nur das Heil im Einzelhandel zu suchen, sondern ein attraktives Unternehmen anzusiedeln, das nicht zentrumsrelevante Sortimente anbietet. Darüber hinaus ist auch das schon ins Spiel gebrachte Zielabweichungsverfahren kein Lösungsansatz, da die Rasteder Situation dort nicht eingeordnet werden kann.

Herr Lehnert hinterfragt vor dem Hintergrund, dass der Edeka-Konzern immer größer wird, ob es gegebenenfalls möglich wäre, Aktiv & Irma in Rastede anzusiedeln und dem Unternehmen eine Chance zu geben, in einen Konkurrenzkampf einzutreten.

Herr Dr. Löb verweist auf das EU-Diskriminierungsgesetz, wonach kein Unternehmen wie beispielsweise Aktiv & Irma im Wettbewerb begünstigt werden darf und zudem ein ruinöser Wettbewerb nicht zulässig wäre.

Auf Nachfrage einiger Ratsmitglieder erläutert Herr Dr. Löb, dass die Vergrößerung des zentrumsrelevanten Versorgungsbereichs sehr gut begründet sein muss, zumal in Rastede gerade von der Schloßstraße bis hin zum Hirschtor mit der Parkanlage große Grünflächen vorherrschen und wenig

bis gar kein Einzelhandel vorhanden ist. In diesem Zusammenhang hat auch das OVG negative Urteile gesprochen, um die bestehenden Zonen zu schützen.

Herr Hoffmann hinterfragt, ob es möglich wäre, die handelnden Akteure zu einem (städtebaulichen) Vertrag zu bewegen, um somit das Einverständnis der Mitbewerber für das Vorhaben am Vorwerk einzuholen.

Herr Dr. Löb betont, dass unabhängig von einer möglichen vertraglichen Regelung die Planung rechtswidrig sei und jederzeit vor Gericht angreifbar wäre.

gez. Kobbe



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 Discountern 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.

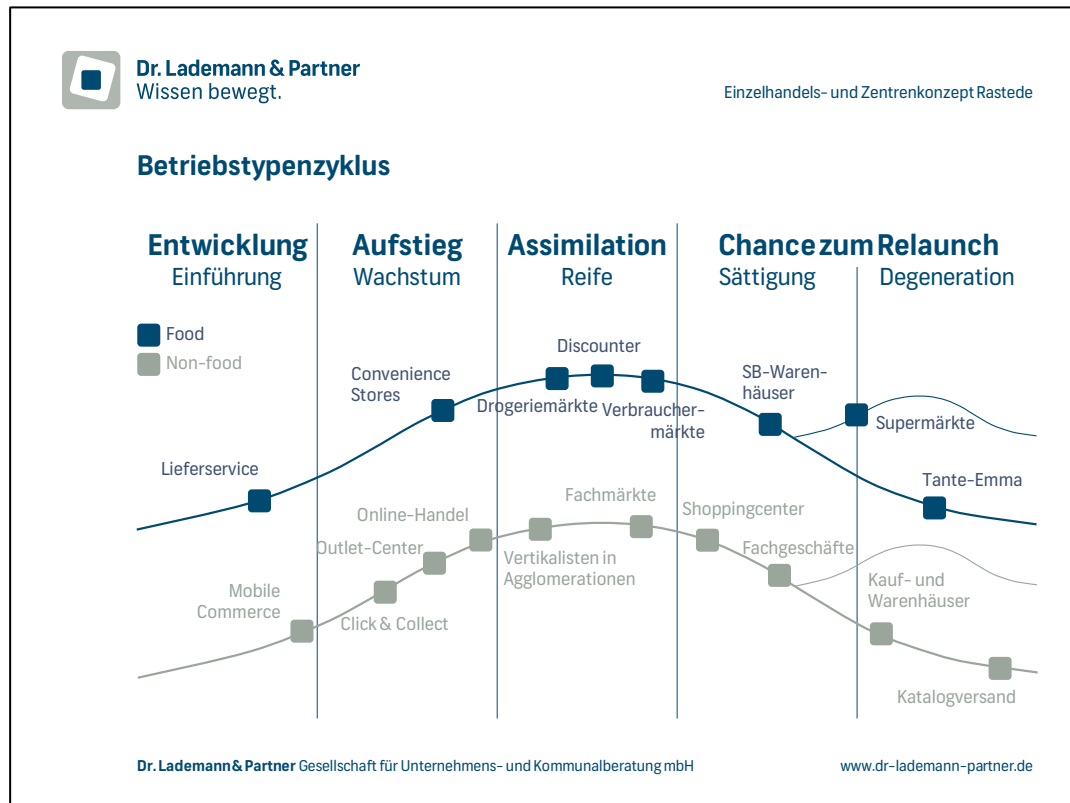


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

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.

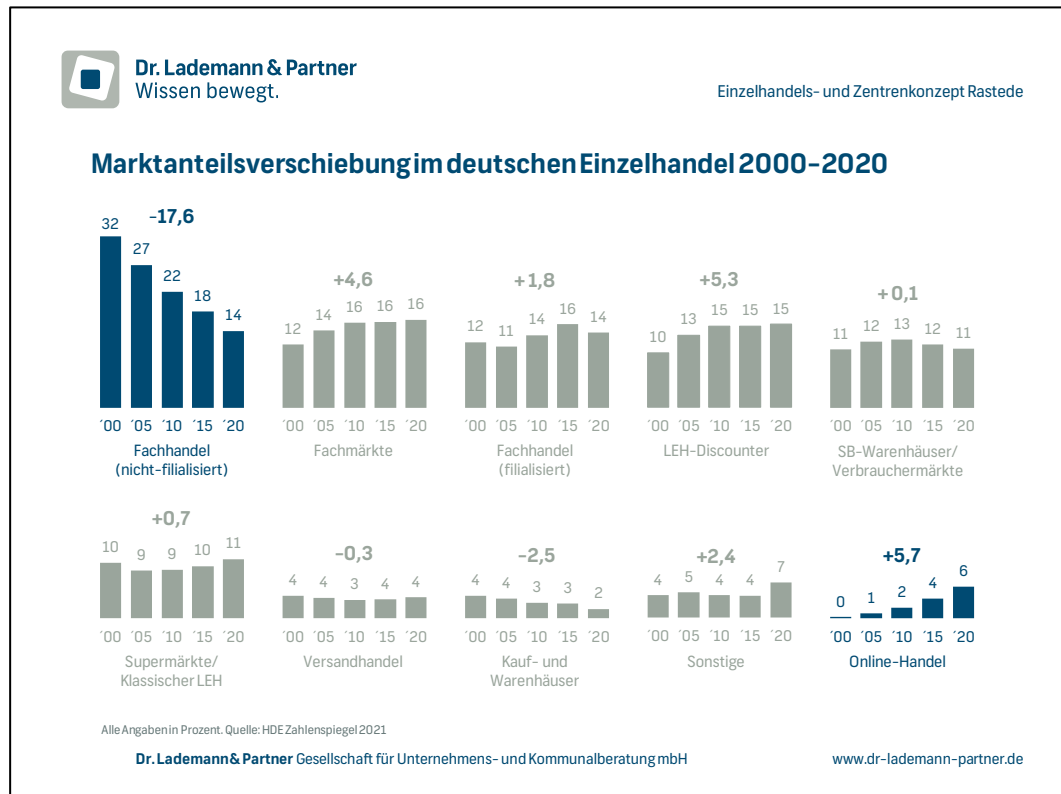


Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

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.

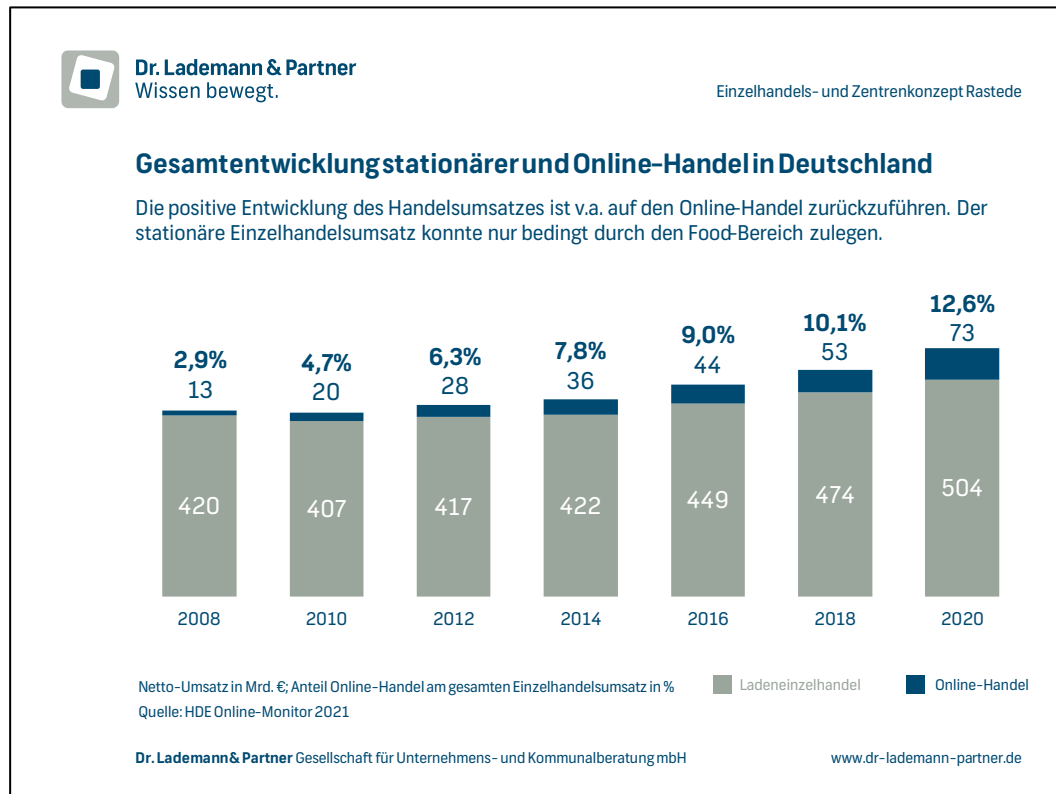


Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz

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 „Lock-downs“ 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 Osna-brück 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.

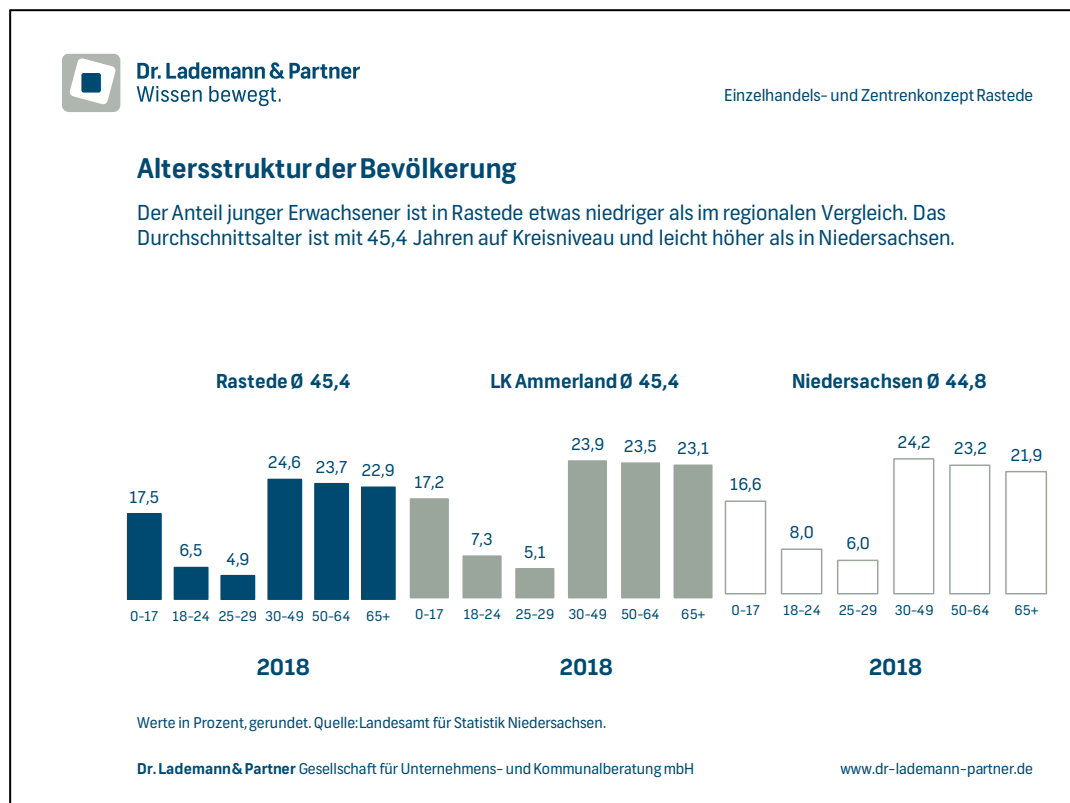


Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich

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.

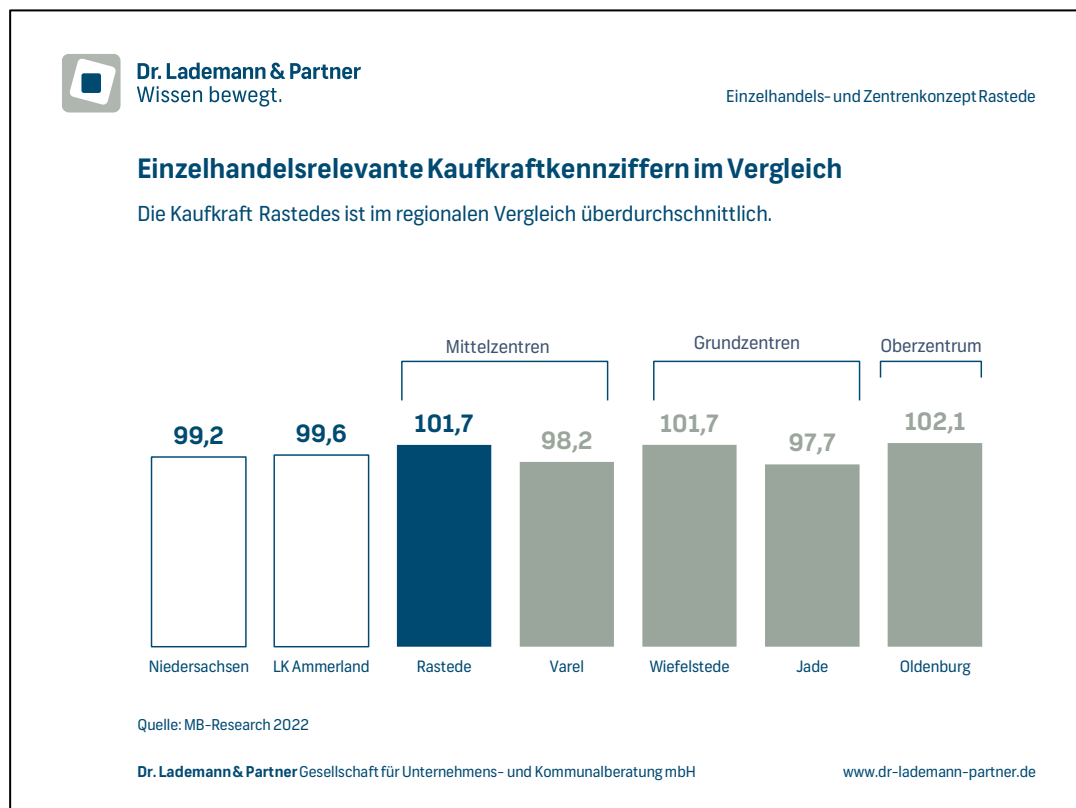


Abbildung 7: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

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 Wahnbeek 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.

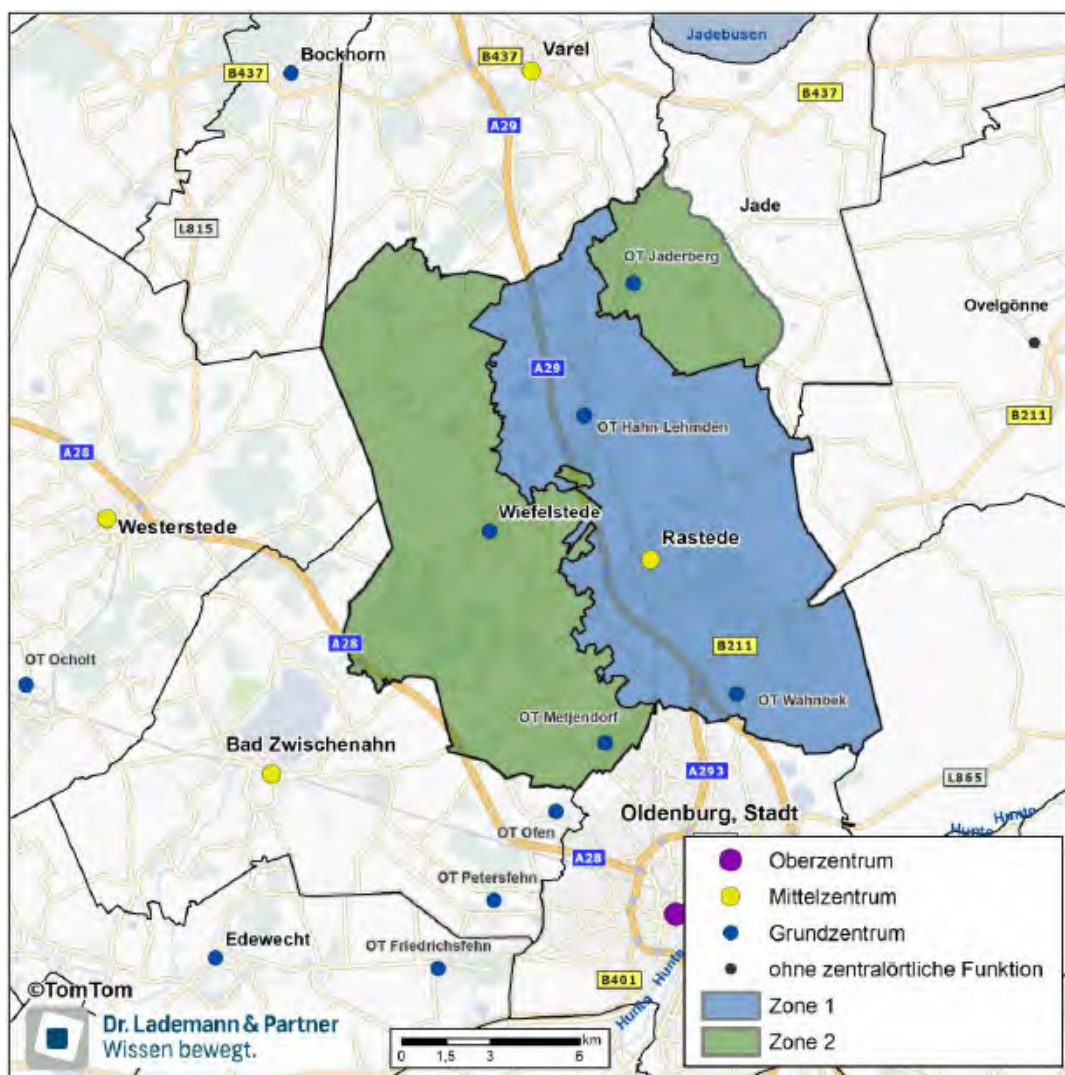


Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels

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.

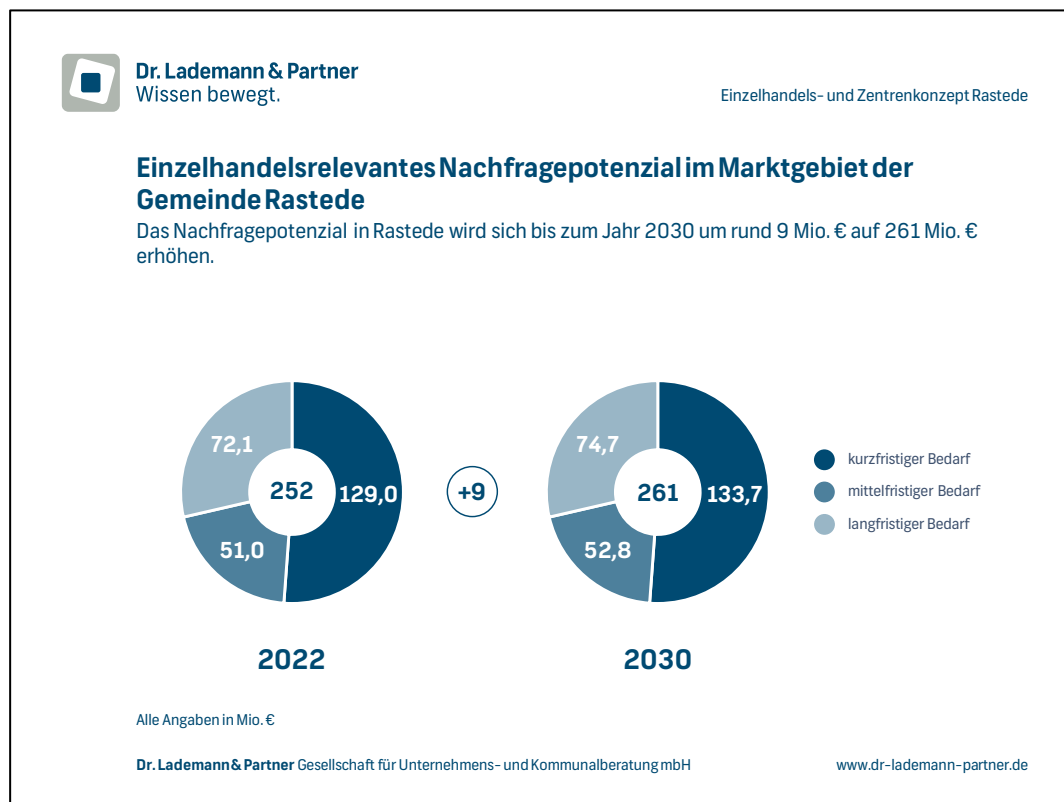


Abbildung 9: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Rastede

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.

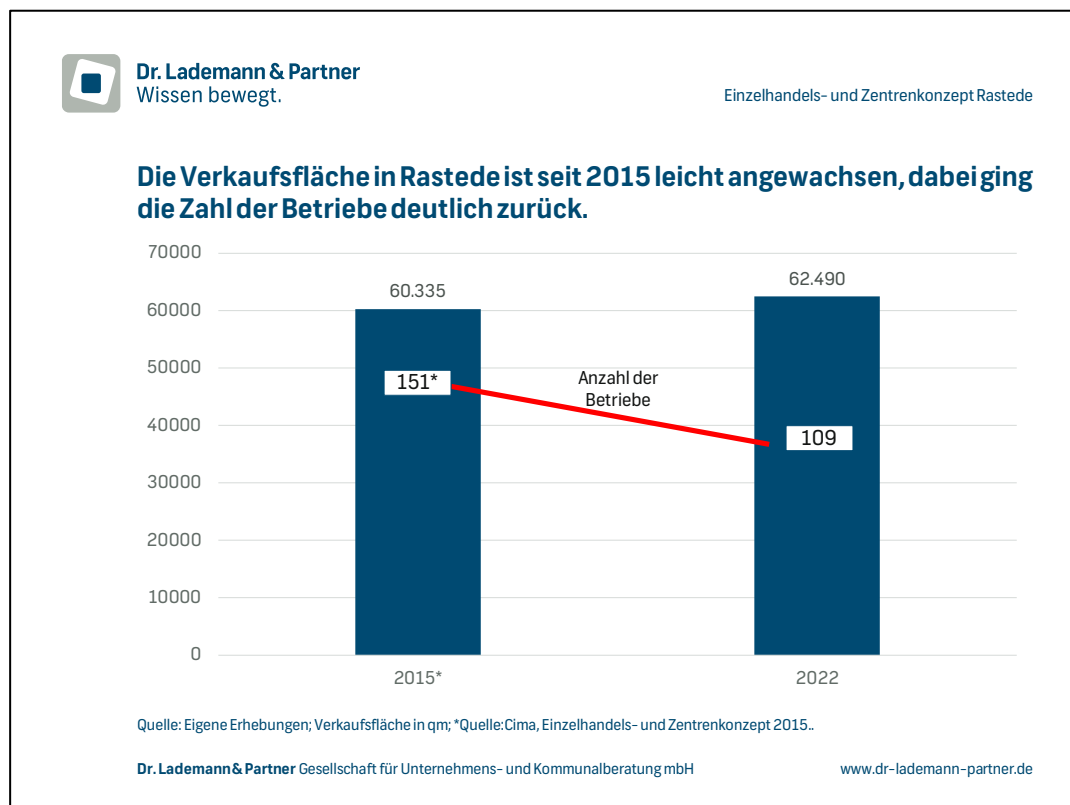


Abbildung 10: Entwicklung des Einzelhandels in Rastede seit 2015

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:

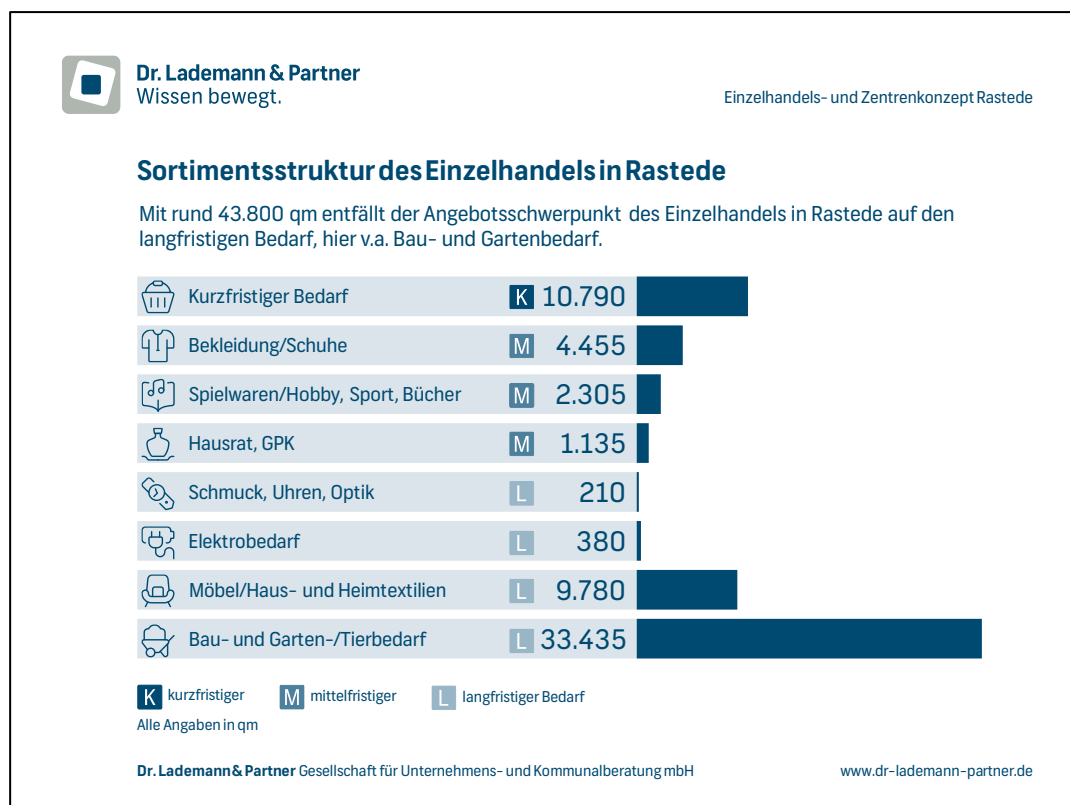


Abbildung 11: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede

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 %.

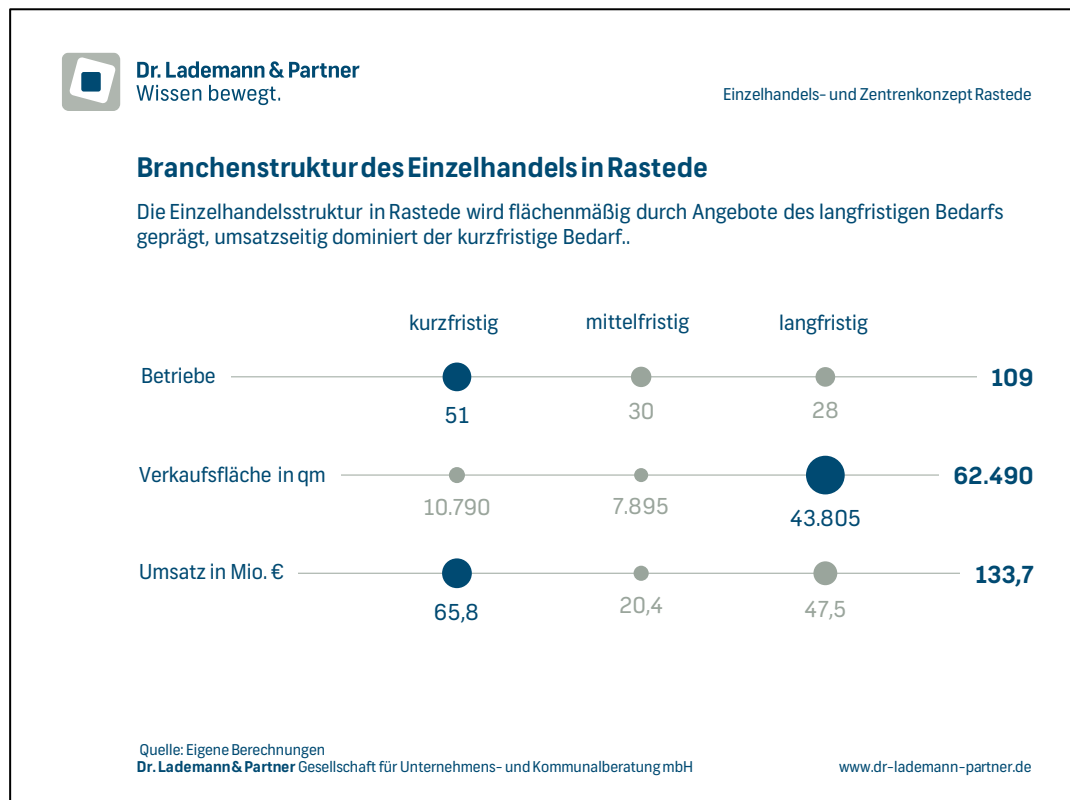


Abbildung 12: Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede

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:

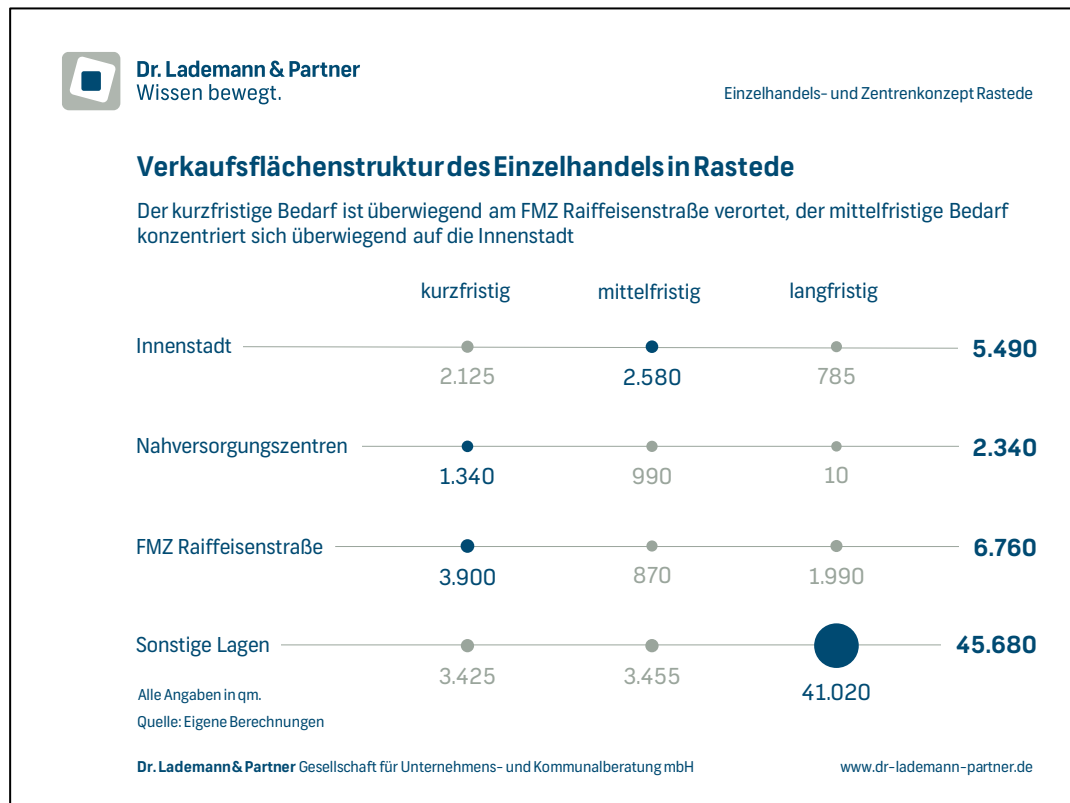


Abbildung 13: Räumlich-funktionale Struktur des Rasteder Einzelhandels

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. €.

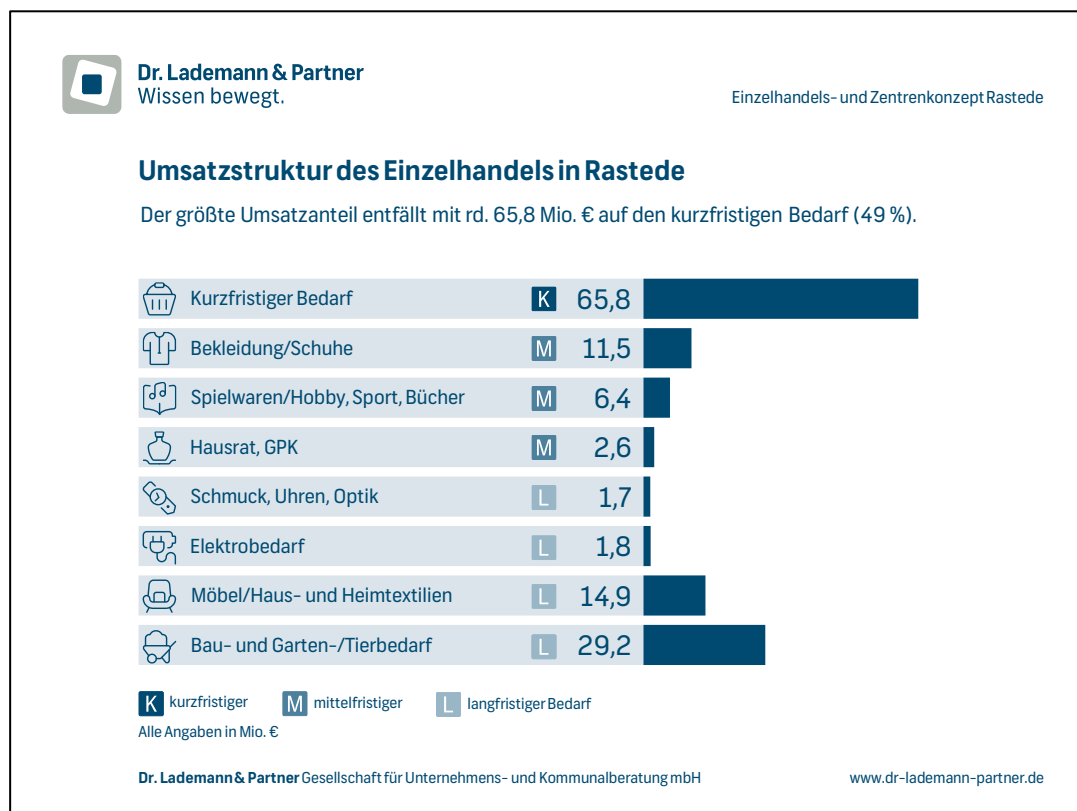


Abbildung 14: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede

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.

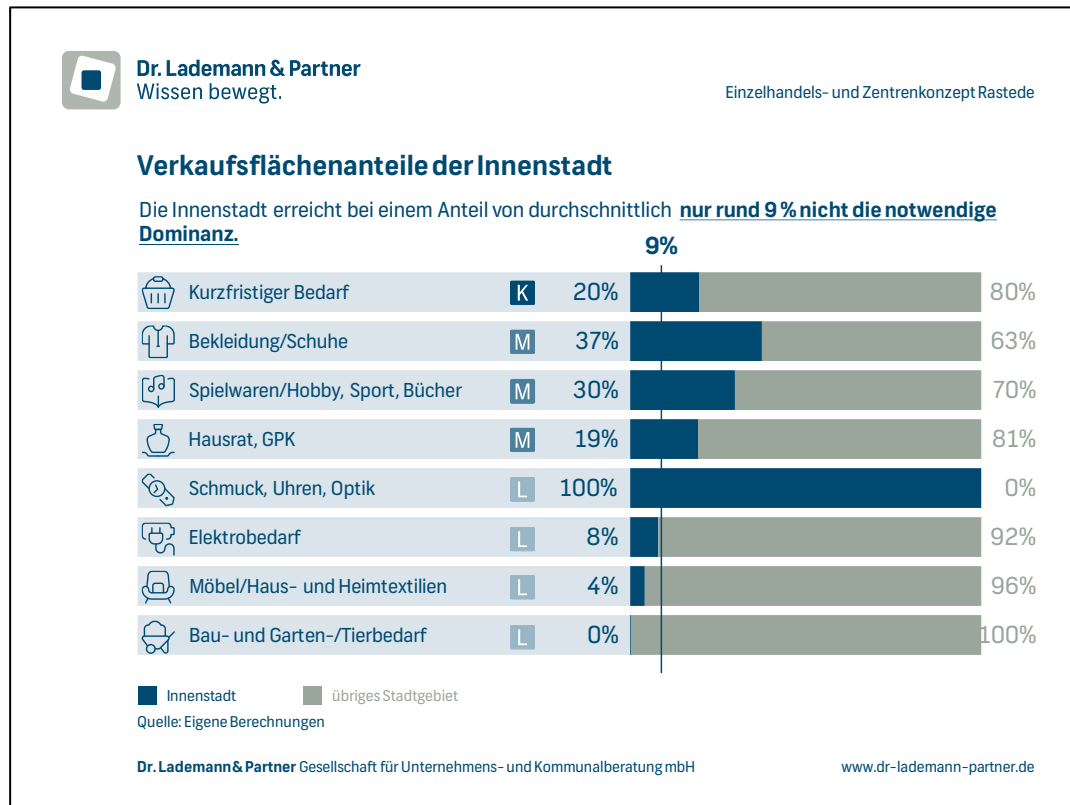


Abbildung 15: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtgemeinde

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.

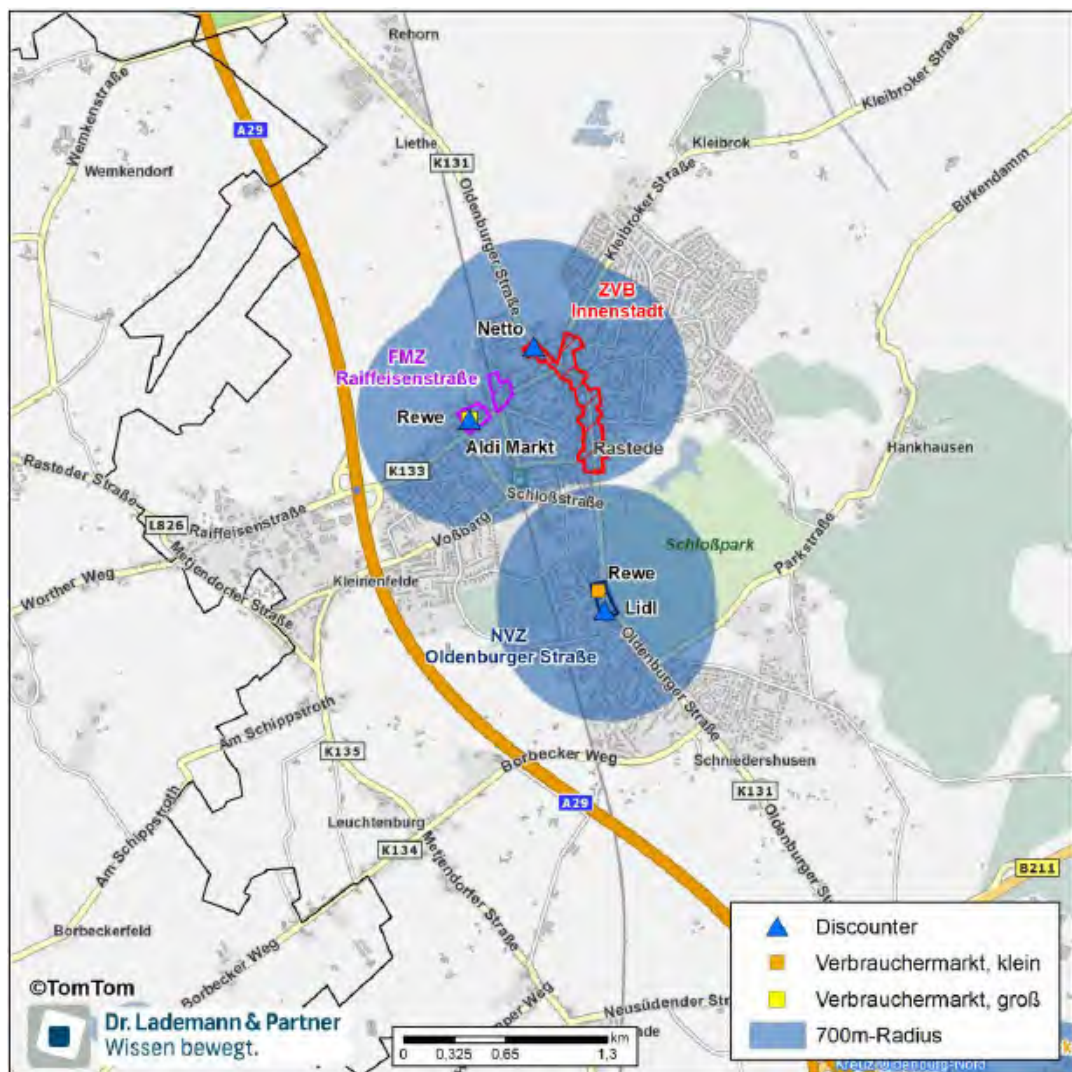


Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Rastede – Kernort

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.

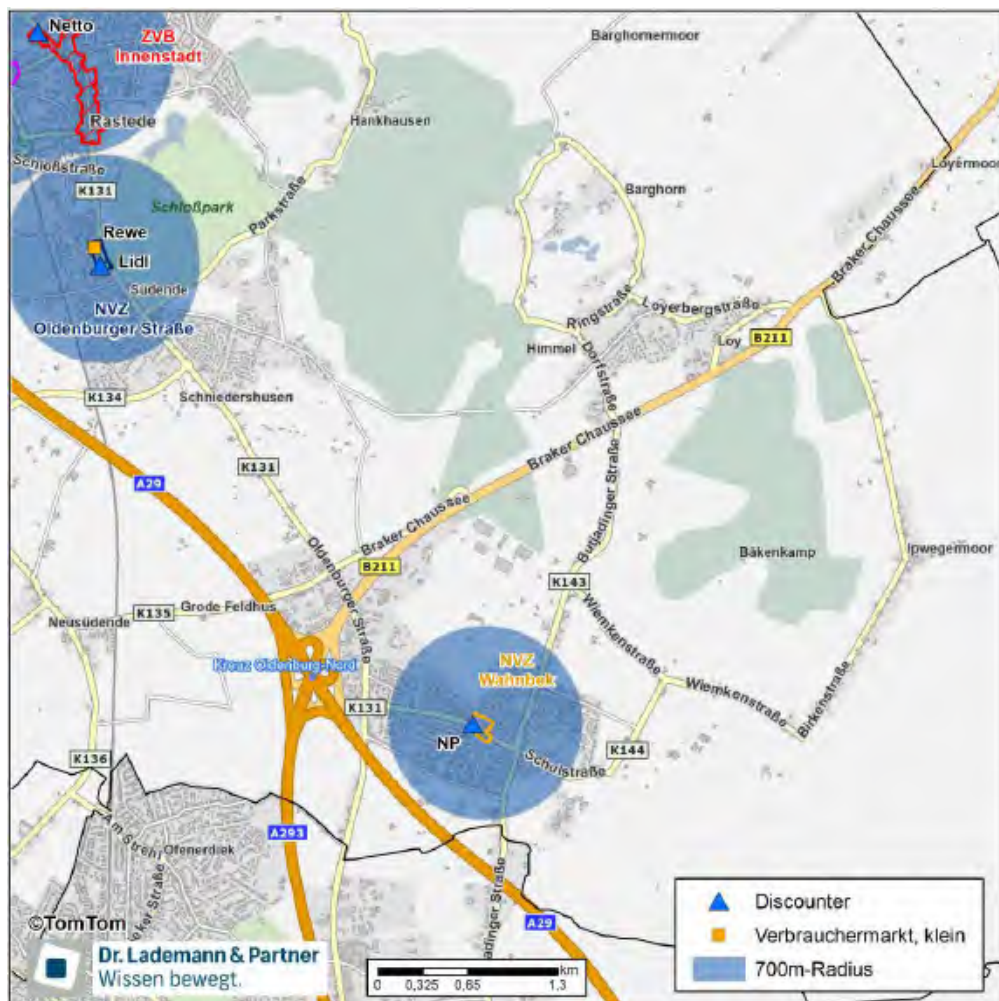


Abbildung 17: Nahversorgungssituation in Rastede – Wahnbek

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.

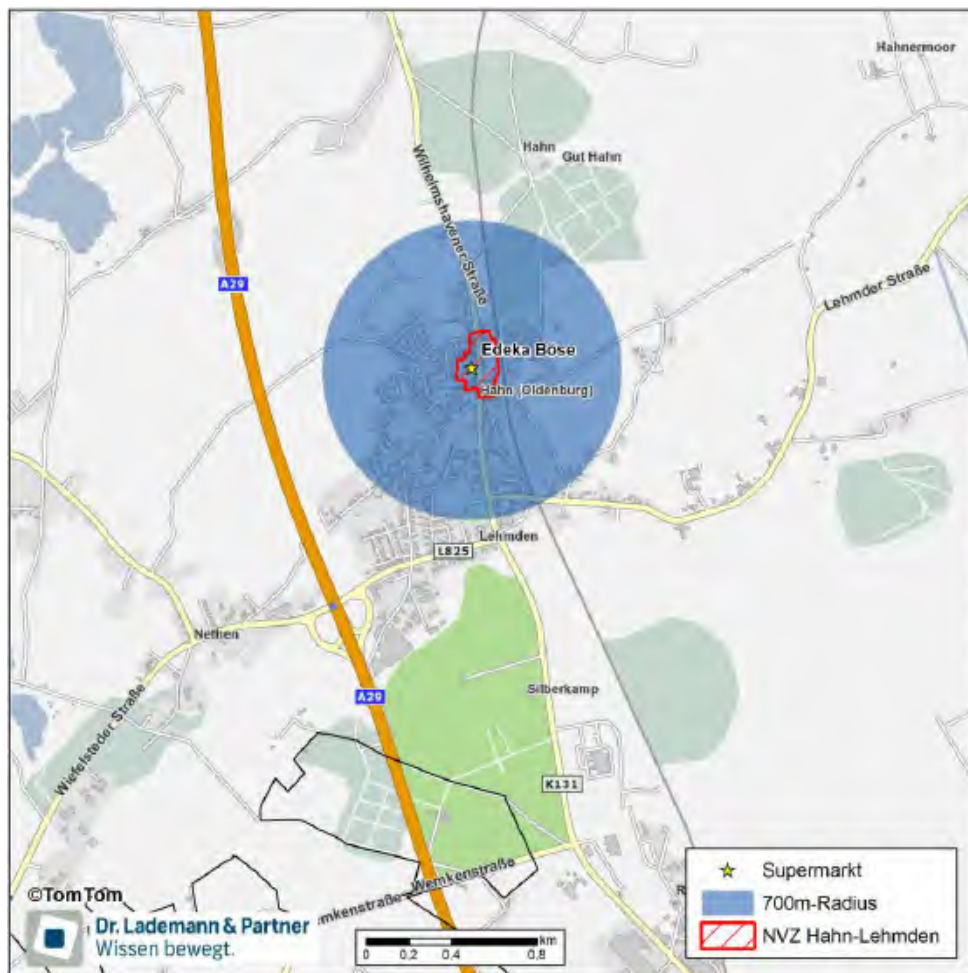


Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Rastede – Hahn-Lehmden

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 Verkaufsflächenenerweiterung 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:

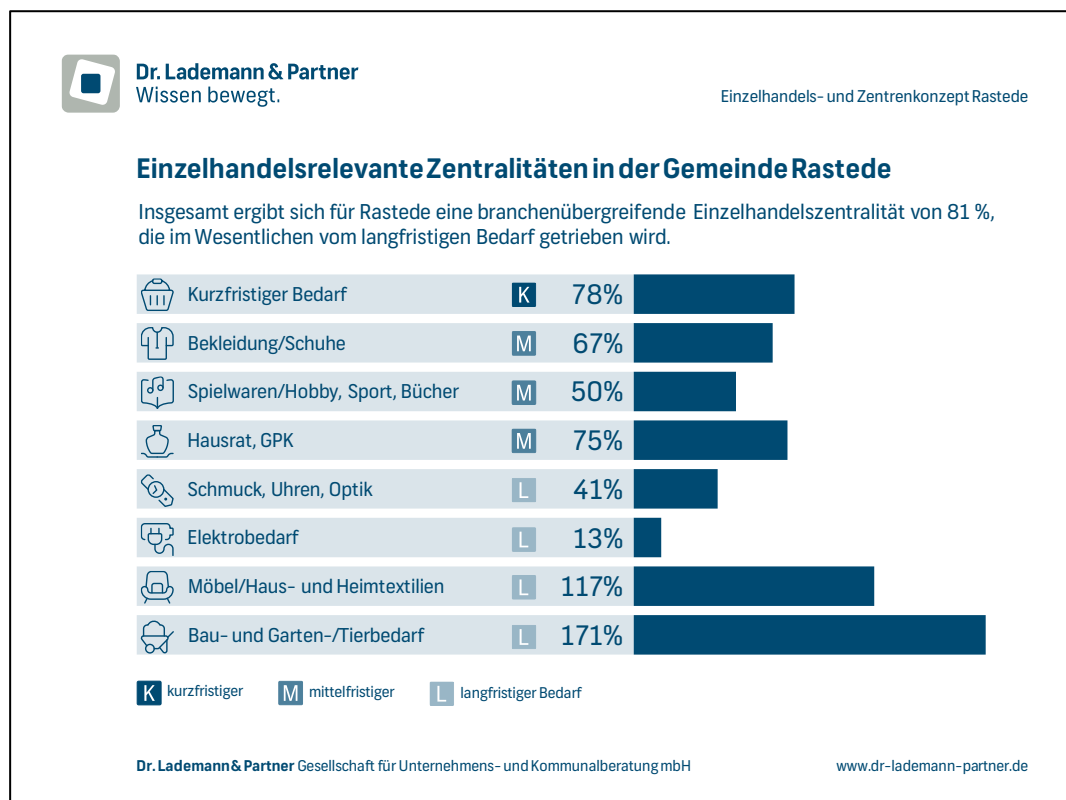


Abbildung 19: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde

- 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 %).

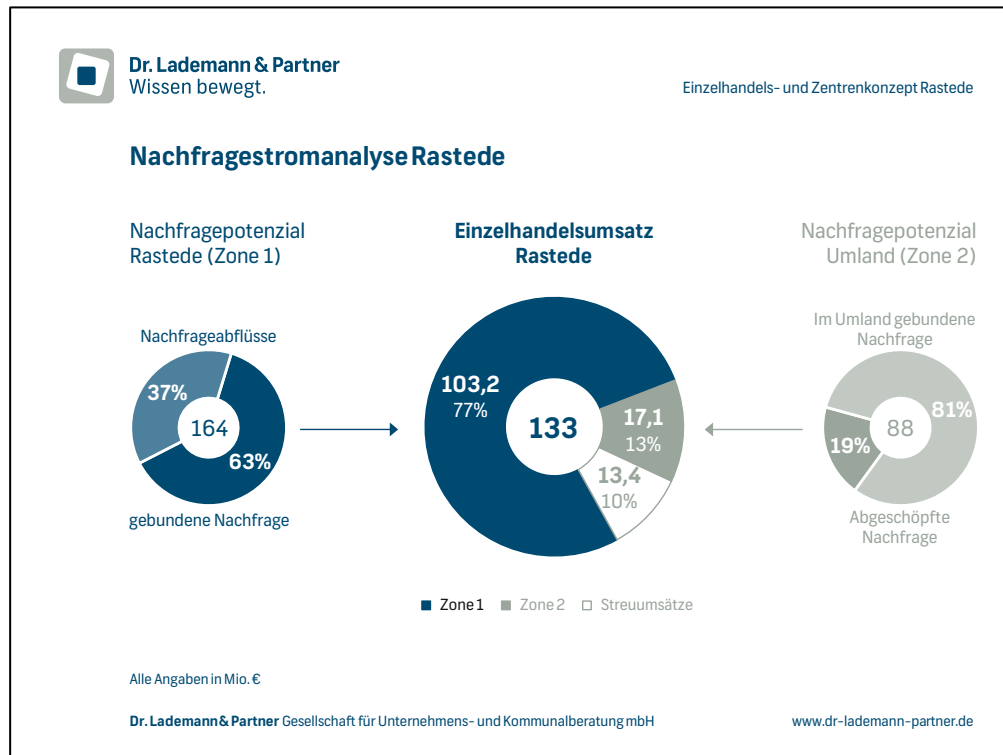


Abbildung 20: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Rastede

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 mittelzentralen 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 Wahnbek 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.

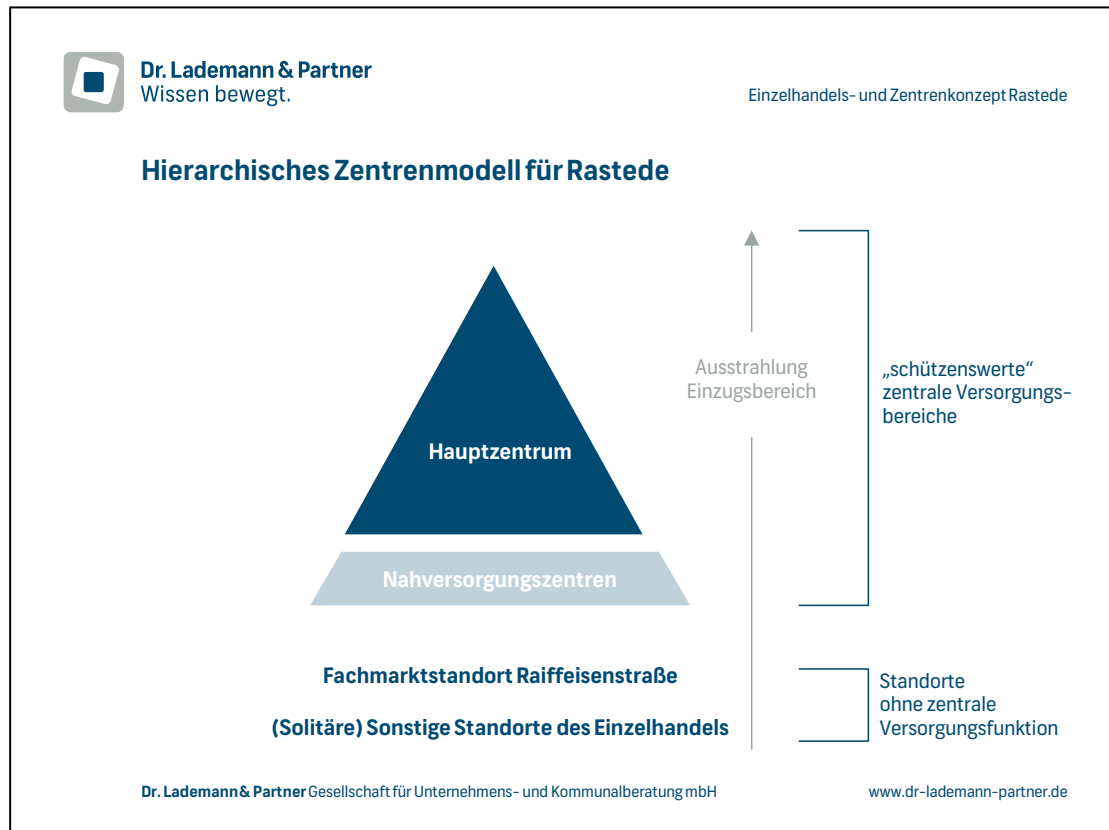


Abbildung 25: Hierarchisches Zentrenmodell für die Gemeinde Rastede

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:

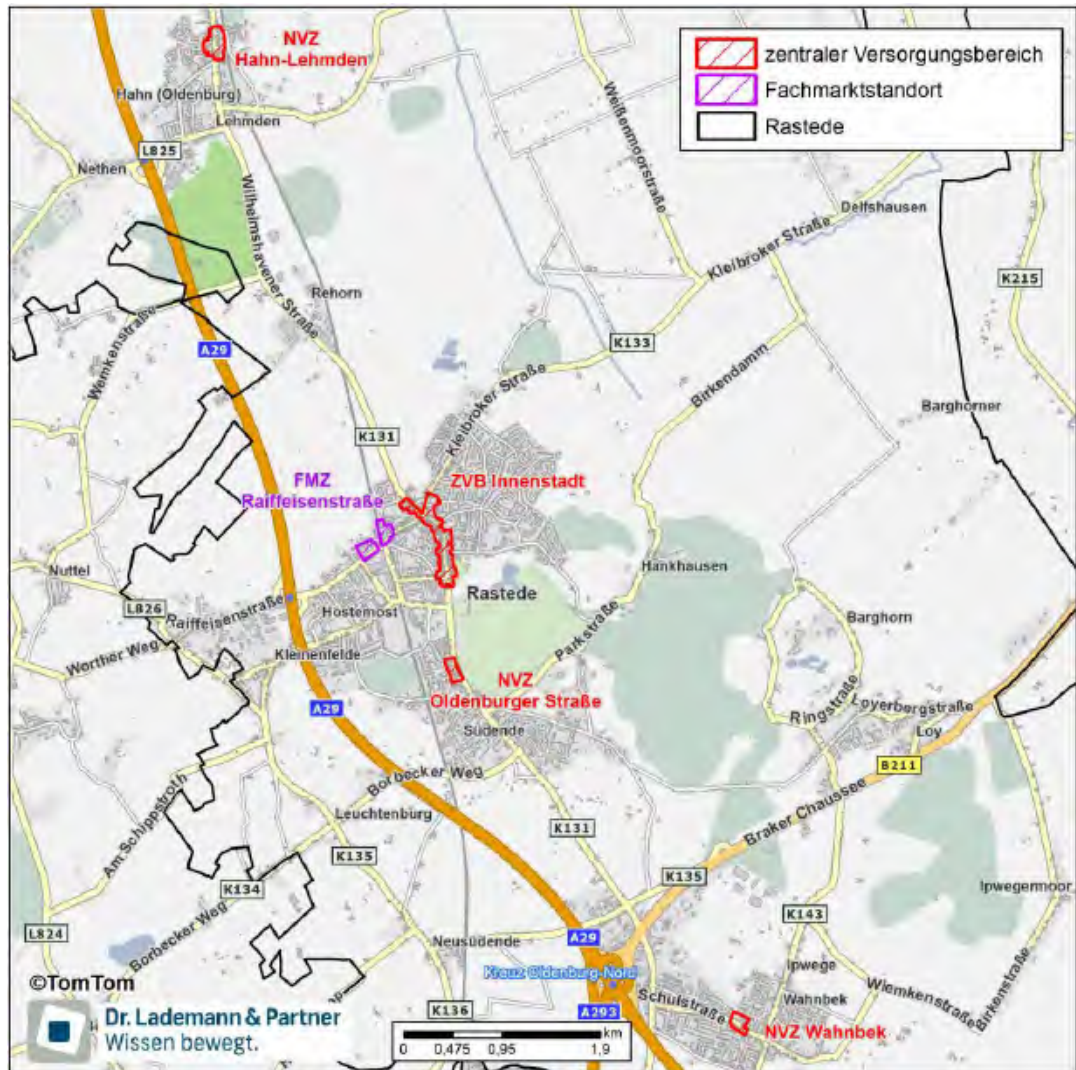


Abbildung 26: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede

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

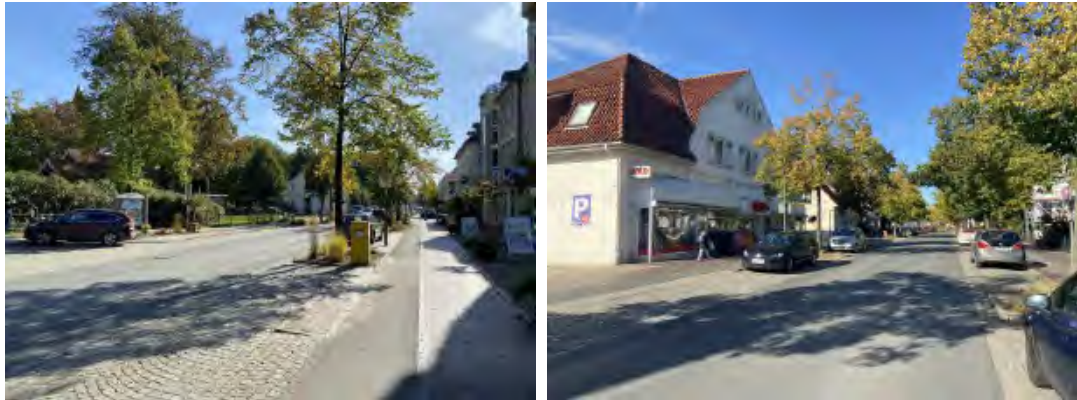


Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede

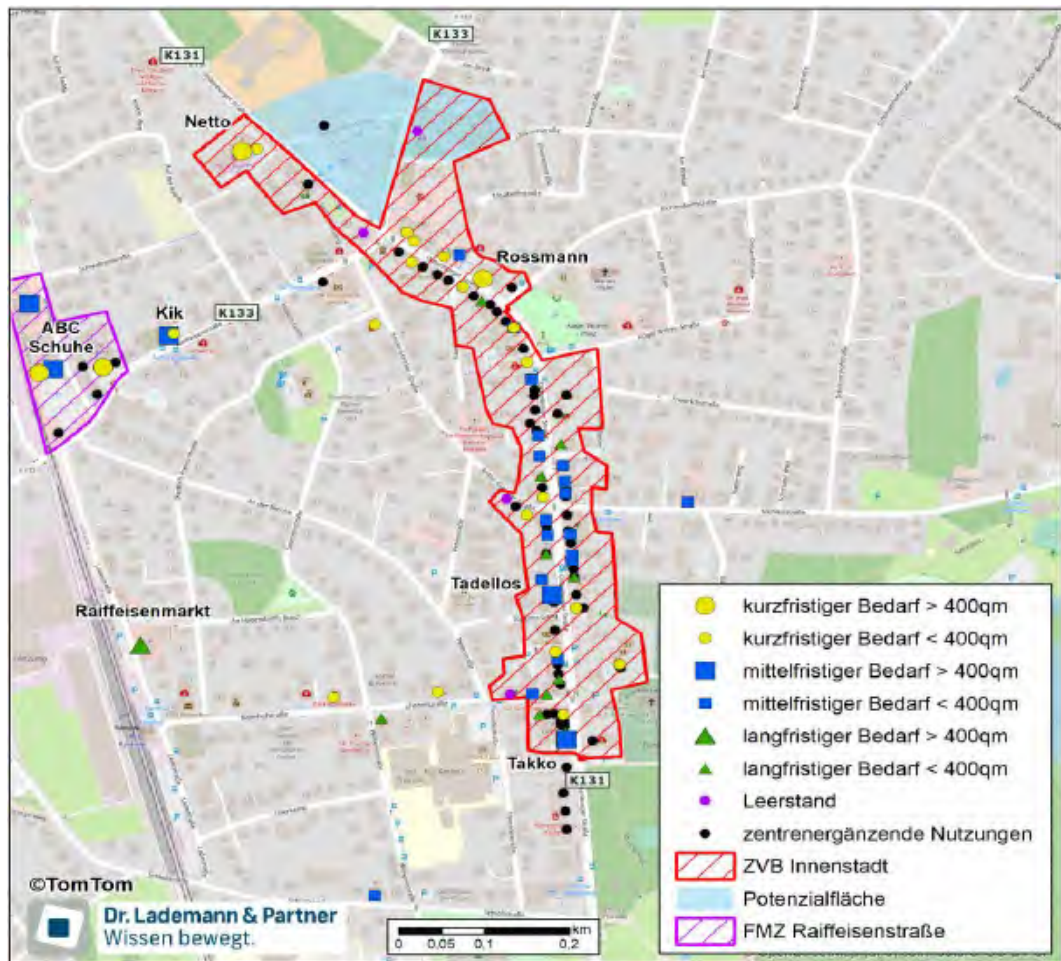


Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Innenstadt Rastede

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

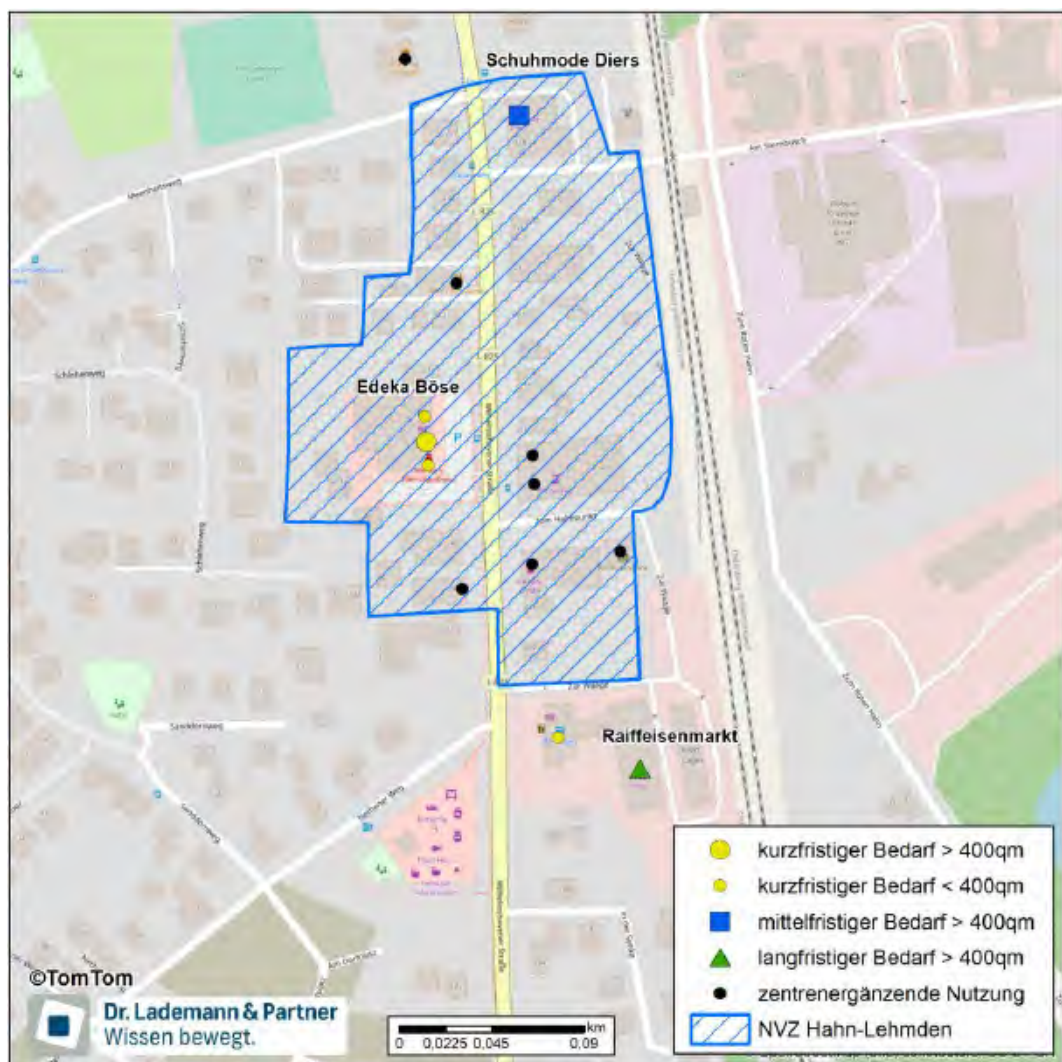


Abbildung 32: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden

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

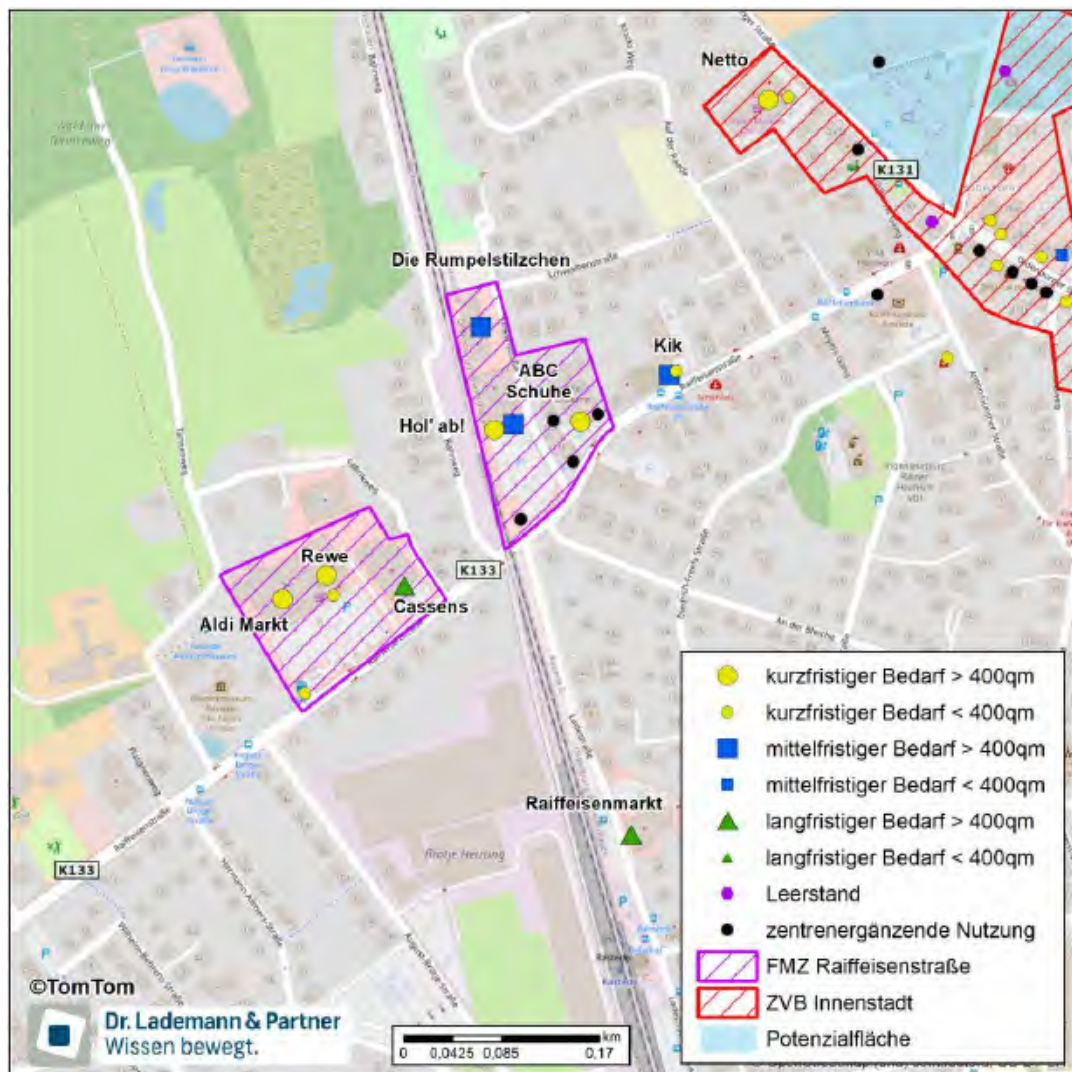


Abbildung 36: Abgrenzung FMS Raiffeisenstraße

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:

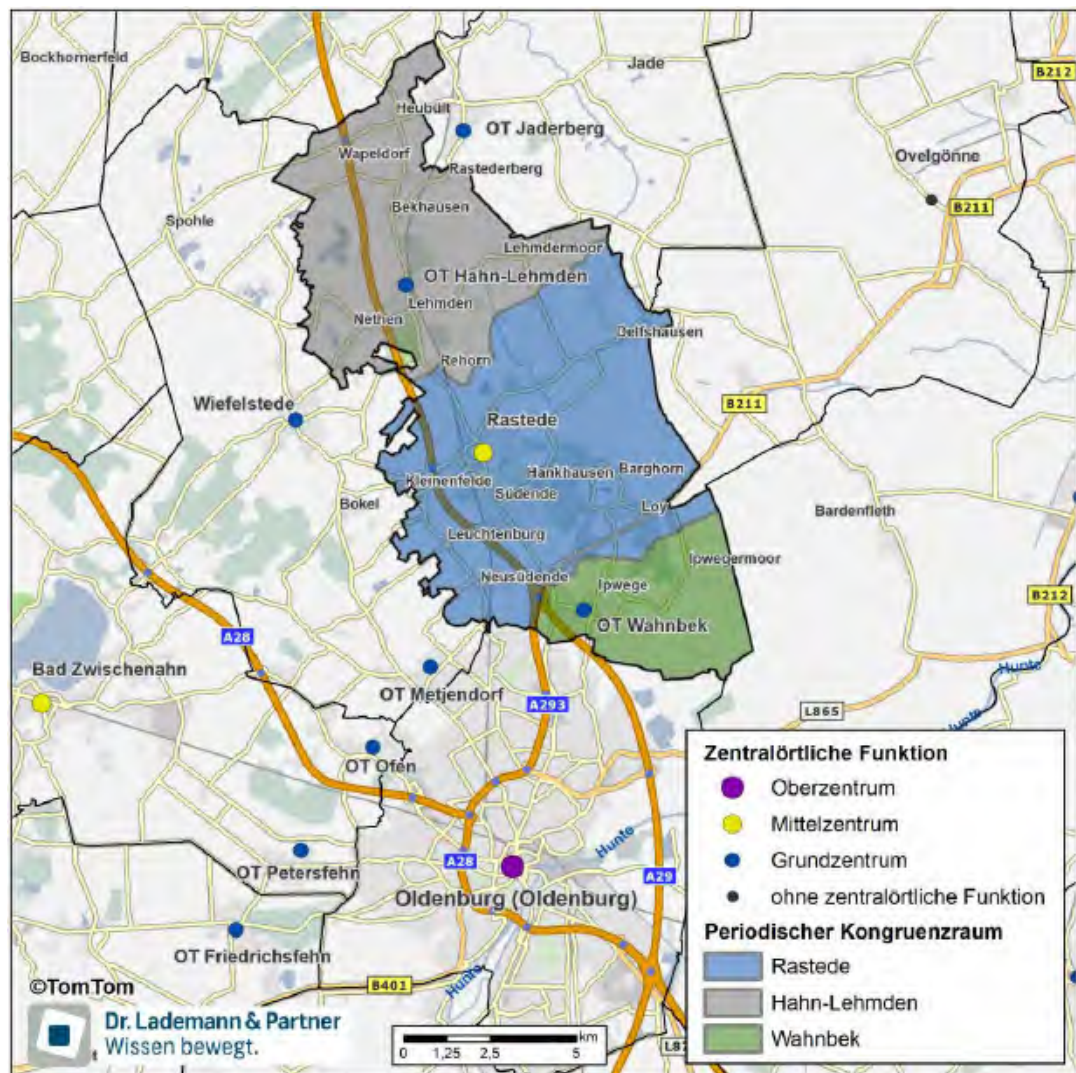


Abbildung 37: Derzeitige Kongruenzräume resp. prospektiv zu versorgende Bereiche für Hahn-Lehmden und Wahnbek

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, Wapeldorff, 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 mittelzentrale 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 sortimentsspezifisch 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.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/096

freigegeben am **05.06.2025**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 02.06.2025

Verbesserung der Fußgänger*innensicherheit - Antrag

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.06.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	24.06.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe UWG/Merten und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen haben mit Eingang bei der Gemeinde am 02.06.2025 den als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Ladungsfrist und der interfraktionellen Absprache bzgl. der Nachsendung der Beratungsunterlagen ist der Verwaltung eine inhaltliche Auseinandersetzung nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Nicht ermittelbar.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Antrag der Gruppe UWG/Merten und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.



Timo Merten

Bürgermeister Lars Krause
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Dirk Bakenhus

Fraktionssprecher UWG
DBakenhus@t-online.de

Jens Brünink

Ratsmitglied UWG
jensbruenink@posteo.de

Timo Merten

Ratsmitglied ohne Fraktion
timomerten@posteo.de

Jan Hoffmann

Fraktionssprecher BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN
jan.hoffmann@gruene-rastede.de

Antrag der Gruppe UWG/Merten und der Fraktion Bündnis90/Die Grünen zur Verbesserung der Fußgänger*innensicherheit

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Gruppe UWG/Merten und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen reichen hiermit einen Antrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen in unserer Gemeinde ein und beantragen, diesen in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 17.06.2025 einzubringen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung der Gemeinde Rastede wird beauftragt, die verkehrsrechtliche Prüfung und Einrichtung einer gesicherten Querungsmöglichkeit für Fußgänger*innen im Bereich der Grundschule Hahn-Lehmden auf der Lehmden Straße (K131) beim Landkreis Ammerland zu bewirken.

Begründung:

Die geänderte Rechtslage seit der Veröffentlichung der Zwölften Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Änderung der VwV-StVO im Bundesanzeiger (BAnz AT 05.02.2025 B1) sowie die darin enthaltenen Erleichterungen für die Anordnung gesicherter Querungsmöglichkeiten gemäß § 45 Abs. 9 Satz 4 Nr. 10 StVO eröffnet einen Gestaltungsraum für unsere Gemeinde.

Leider müssen wir noch immer feststellen, dass die im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes einstimmig vereinbarte Einrichtung einer Arbeitsgruppe Mobilität bis heute nicht erfolgt ist. Es ist und bleibt unser Ziel, gemeinsam mit den Bürger*innen diese Thematik zu erörtern und der Mobilität für Rastede ein stärkeres Gewicht zu verleihen.

Wir sehen bereits heute Gefährdungslagen in unserer Gemeinde, die unter Anwendung der neuen Rechtslage zeitnah behoben werden könnten. Wir halten es für unzumutbar und gefährlich, weitere Zeit zu vergeuden. Aus diesem Grund beantragen wir unverzüglich die Schaffung einer gesicherten Querungsmöglichkeit an der Grundschule Hahn-Lehmden (Lehmden Straße). Im Einzelnen gilt es hierbei zu berücksichtigen:

- Die Grundschule Hahn-Lehmden wird von über 160 Schüler*innen besucht.
- Viele Eltern bringen ihre Kinder mit dem Auto zur Schule, auch aus der näheren Umgebung. Als Grund wird häufig die unsichere Verkehrssituation genannt.
- Die Querung erfolgt an einer unübersichtlichen Stelle mit mehreren einmündenden Straßen (Kornweg, Wendeweg), wartenden Schulbussen und Elterntaxis.
- Die temporäre Tempo-30-Zone während der Schulzeit ist zwar hilfreich, kann aber nicht die mangelnde strukturelle Querungshilfe ersetzen.
- Es besteht eine dauerhaft einfache Gefährdungslage, insbesondere für Grundschulkinder beim Queren der Kreisstraße.

Mit Blick auf die künftige Arbeit einer Arbeitsgruppe Mobilität sehen wir perspektivisch auch weitere Stellen, an denen eine Querungshilfe einen Mehrwert für die Verkehrssicherheit bedeuten könnte:

- Dorfplatz Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)
- Kögel-Willms-Platz in Rastede (Oldenburger Straße)

Hinweis zum rechtlichen Rahmen:

Die rechtliche Grundlage für verkehrsregelnde Maßnahmen ergibt sich aus § 45 Abs. 1 StVO. Die inhaltliche Erweiterung für Fußgänger*innenquerungen basiert auf § 45 Abs. 9 Satz 4 Nr. 10 StVO in Verbindung mit der geänderten VwV-StVO (BANz AT 05.02.2025 B1).“

Damit besteht nun die Möglichkeit zur Einrichtung von Querungshilfen bei einfacher Gefährdung (§ 45 Abs. 9 Satz 4 Nr. 10 StVO: Für die Anordnung ist kein Nachweis einer besonderen Gefahrenlage mehr erforderlich. Eine einfache Gefährdungslage genügt).

- VwV zu § 26:
 - o Rn. 2.2: Querungsmöglichkeiten sollen dort entstehen, wo Bedarf besteht.
 - o Rn. 3.4: Die Sicherheit des Fußverkehrs hat Vorrang vor der Leichtigkeit des Verkehrs.
 - o Rn. 4.1: Bei Schulen sollen Fußgänger*innen sicher zur Einrichtung geführt werden.
- VwV zu § 274, Rn. 13b: Eine Tempo-30-Regelung kann ergänzend zur Querungshilfe angeordnet werden.

Hinweis zur Zuständigkeit:

Uns ist bewusst, dass die Umsetzung verkehrsrechtlicher Maßnahmen – insbesondere an Kreisstraßen – grundsätzlich in die Zuständigkeit des Landkreises Ammerland fällt.

Nach § 45 Abs. 1j Satz 2 StVO kann die Gemeinde bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde Anordnungen nach den Absätzen 1 bis 1i beantragen.

Deshalb halten wir es für wichtig, dass dieser Antrag mit einem klaren Votum aus der Gemeinde Rastede an den Kreis herangetragen wird. Ziel ist es, dass die Verwaltung in Abstimmung mit dem Gemeinderat gegenüber dem Landkreis aktiv wird und die vorgeschlagenen Maßnahmen mit Nachdruck unterstützt.

Wir beantragen die Behandlung des Antrags in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 17.06.2025 und im Folgenden/gemäß Beschluss im Rat der Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Jens Brünink
Rastede, 27.5.2025