



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

Anlage 1 zur Niederschrift BauA-ö-17-06-25

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede

## Vorstellung der Beschlussfassung



**Rastede, 17. Juni 2025**

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Dresden · Düsseldorf · Hamburg

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Telefon +49 40 6455770 • [info@dr-lademann-partner.de](mailto:info@dr-lademann-partner.de) • [www.dr-lademann-partner.de](http://www.dr-lademann-partner.de)



# Inhaltsübersicht

- Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten
- Marktgebiet und Nachfragepotenzial
- Angebotssituation in der Gemeinde Rastede (3. Quartal 2022)
- Entwicklungsrahmen, Zentren- und Standortstruktur und Sortimentsliste
- Steuerungsempfehlungen
- Empfehlung für die Neuaufstellung des RROP LK Ammerland



## Wofür können Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen werden?

- Als **fachgutachterliche Analyse** zu den Stärken, Schwächen und Chancen des kommunalen Einzelhandels
- Als **Orientierungsrahmen** für Politik und Verwaltung zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung auf der gesamtstädtischen Ebene
- Als **übergeordneter Handlungsrahmen** für die Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketinginitiativen und / oder Werbegemeinschaften
- Als **vorbereitende Entscheidungsgrundlage** zur planerischen Bewertung für Neuansiedlungen, Investorenfragen und Planvorhaben (städtebauliches Entwicklungskonzept)



Einzelhandelskonzepte werden regelmäßig als Abwägungsgrundlage für einzelhandelsrelevante Planungs- und Genehmigungsverfahren herangezogen. Z.B. für die Neuaufstellung von B-Plänen, Änderung von B-Plänen, Überplanung von §34er-Gebieten, Stellungnahmen zu Vorhaben in Nachbargemeinden.



## **Einzubeziehen: Vorgaben des LROP Niedersachsen (z. Zt. 2017)**

Das LROP setzt vorrangig einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen, insbesondere die kommunale Bauleitplanung.

- Bindung der Träger der Regionalplanung bei der Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (§ 4 Abs. 1 ROG)
- Bindung der Gemeinden als Träger der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen (§ 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“)
- **Einzelhandelskonzepte sollten als städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. BauGB diesen Vorgaben nicht offensichtlich zuwiderlaufen.**
- Jedoch erst bei Planvorhaben des Einzelhandels sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.



## Einzubeziehen: Grundprinzipien im LROP Niedersachsen 2017 für alle raumbedeutsamen Einzelhandelsbetriebe

Im EHEK vom Grundsatz her zu berücksichtigen

Kongruenzgebot

Unterscheidung periodische vs. Aperiodische Sortimente; Kongruenzraum: bei periodischen Sortimenten nur Standortkommune; 70/30-Regel

Konzentrationsgebot

Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts

Integrationsgebot einschließlich Regelung zu zentrenrelevanten Randsortimenten

Städtebaulich integrierte Standortlage (Zentren), *Ausnahme* vom Integrationsgebot für Lebensmittel und Drogeriewaren im zentralen Siedlungsgebiet zentraler Orte  
*Ausnahme* für nicht-zentrenrelevante Sortimente

Abstimmungsgebot

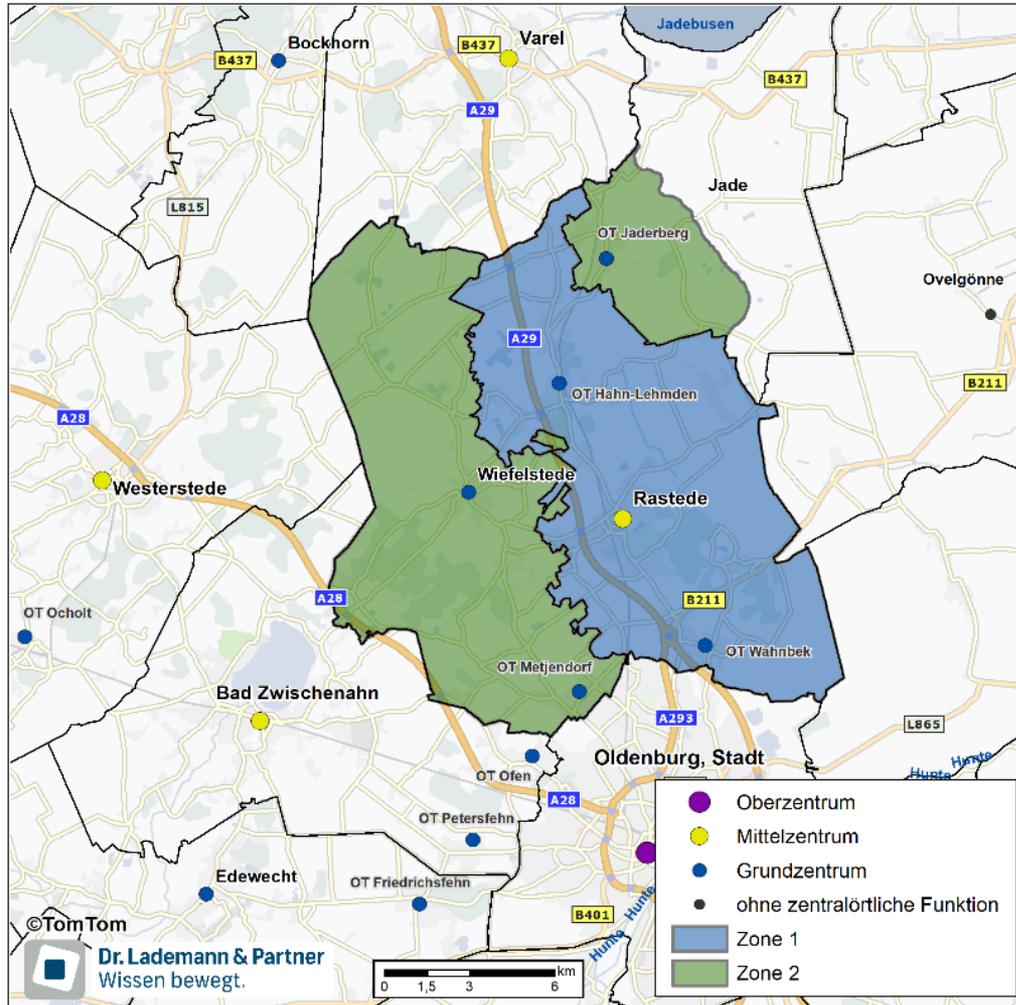
Interkommunale Abstimmung

Beeinträchtigungsverbot

Keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen



## Marktgebiet des Mittelzentrums Rastede



### Marktgebiet des Einzelhandels in Rastede

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

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

### Bisherige Besonderheit - Kongruenzraum periodischer Bedarf:

- Grundzentraler Kongruenzraum Wahnbek: ca. 4.100 EW
- Grundzentraler Kongruenzraum Hahn-Lehmden: ca. 3.700 EW
- Grundzentraler Kongruenzraum Kernort: ca. 15.100 EW

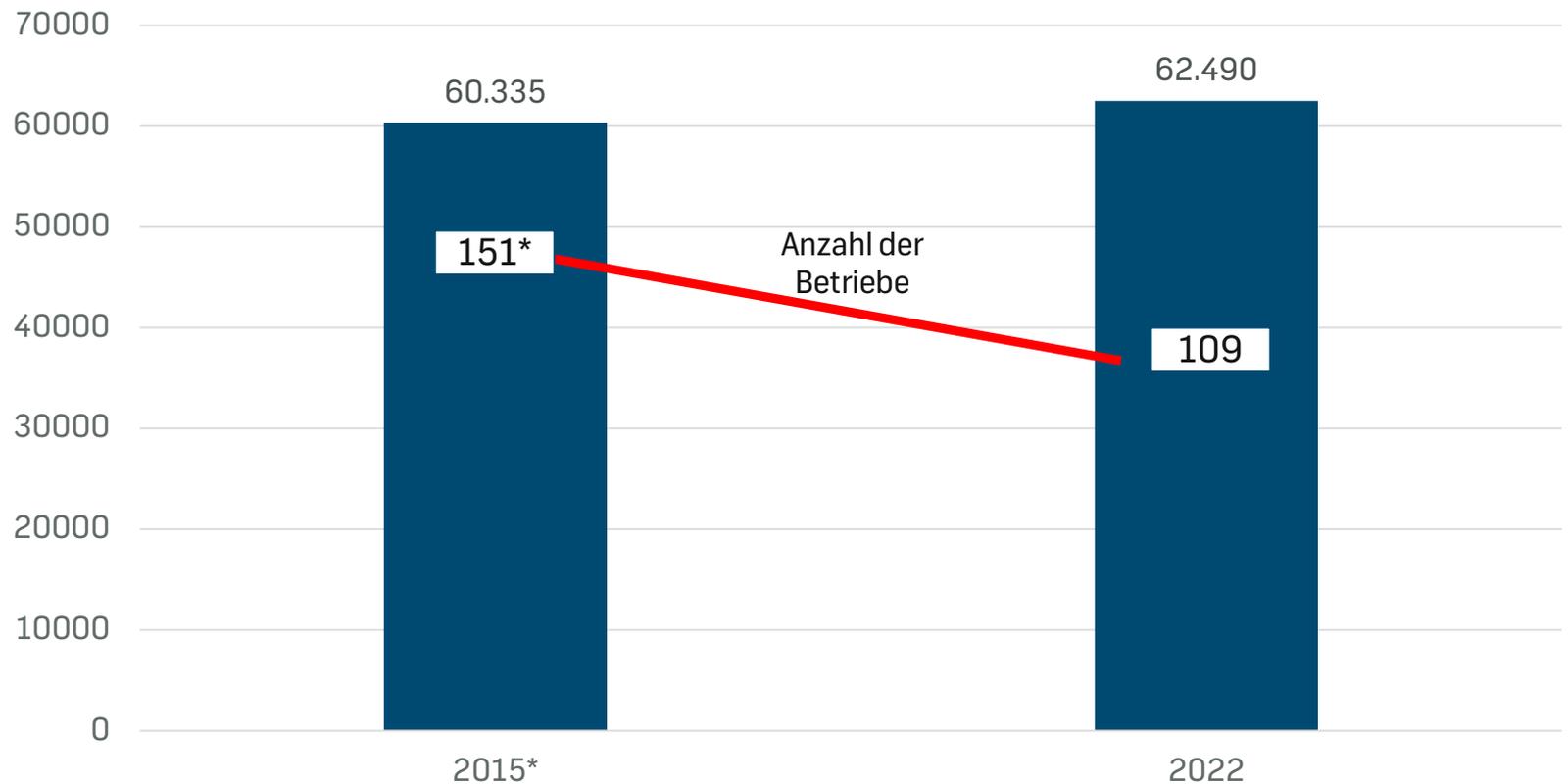


## Änderungen gegenüber dem vorgestellten Konzept aus dem Jahr 2023

- Der Landkreis Ammerland beabsichtigt im Zuge der Neuaufstellung des RROP u.a. auf die Ausweisung der Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden zu verzichten.
- Erwartbare Folgen:
  - **Stärkung des Mittelzentrums Rastede:**  
Die im Jahr 2025 erstmals angedachte Aufhebung der beiden Grundzentren würde zu einer **Stärkung des periodischen Versorgungsauftrags des Kernorts von Rastede** führen.
  - **Erforderlichkeit alternativer Festlegungen:**  
Zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen, wohnortnahen **Grundversorgung in den dezentralen Ortsteilen** wird es erforderlich, sogenannte Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gemäß LROP Niedersachsen, Kapitel 2.3, Ziffer 10 festzulegen.



## Die Verkaufsfläche in Rastede ist seit 2015 leicht angewachsen, dabei ging die Zahl der Betriebe deutlich zurück.



Quelle: Eigene Erhebungen; Verkaufsfläche in qm; \*Quelle: Cima, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015..



## Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede (2022)

Mit rund 43.800 qm entfällt der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Rastede auf den langfristigen Bedarf, hier v.a. Bau- und Gartenbedarf.



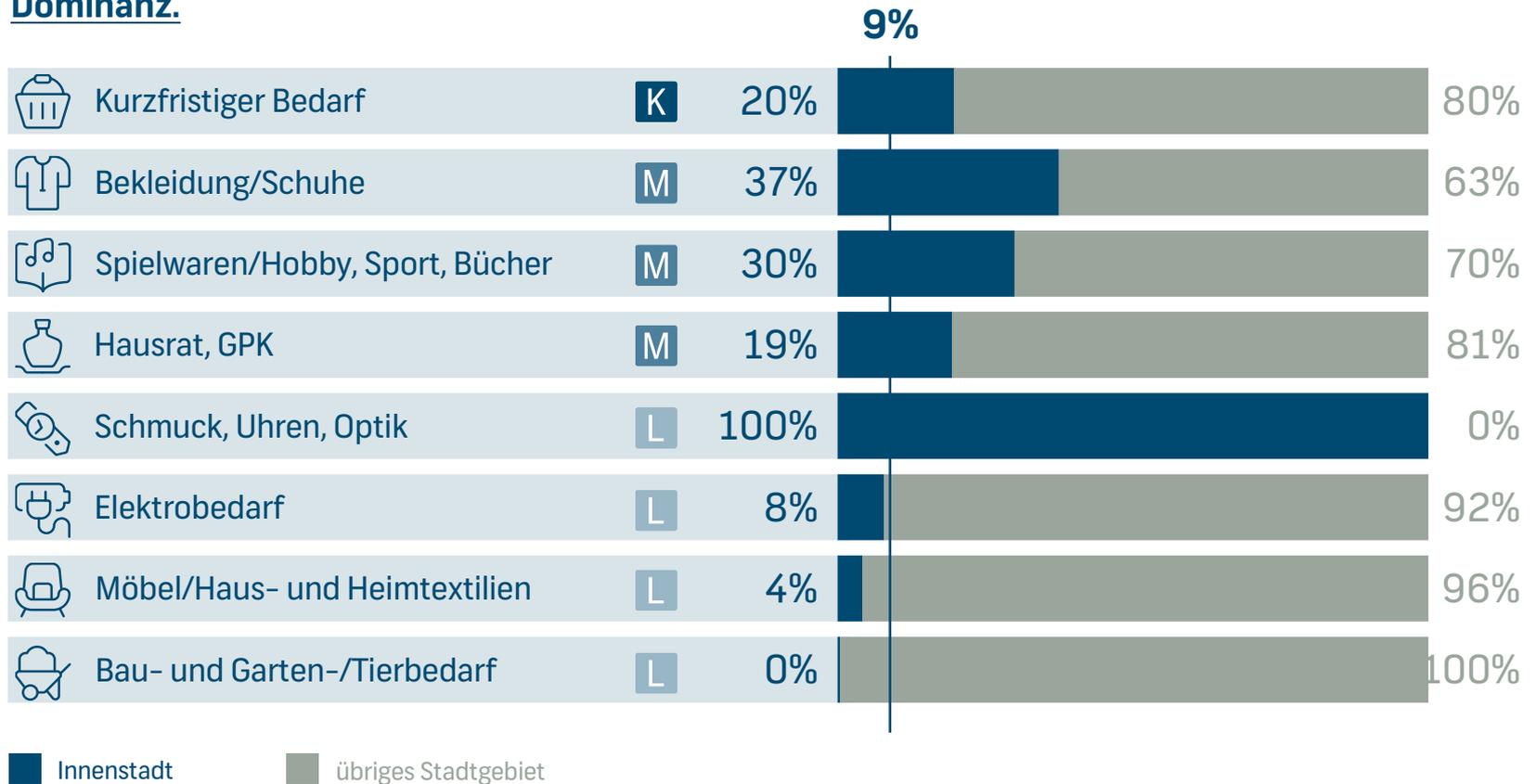
**K** kurzfristiger    **M** mittelfristiger    **L** langfristiger Bedarf

Alle Angaben in qm



## Verkaufsflächenanteile der Innenstadt

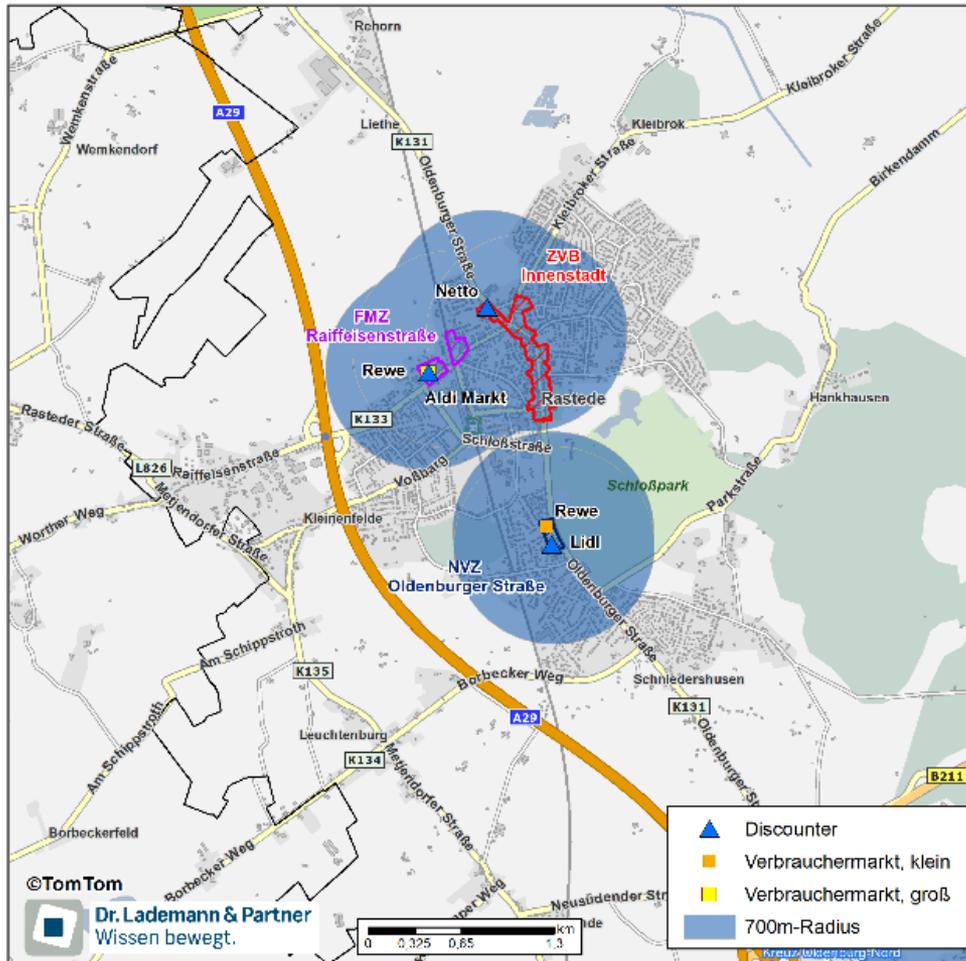
Die Innenstadt erreicht bei einem Anteil von durchschnittlich **nur rund 9% nicht die notwendige Dominanz.**



Quelle: Eigene Berechnungen



## Bewertung der Nahversorgung (2022) - Kernort

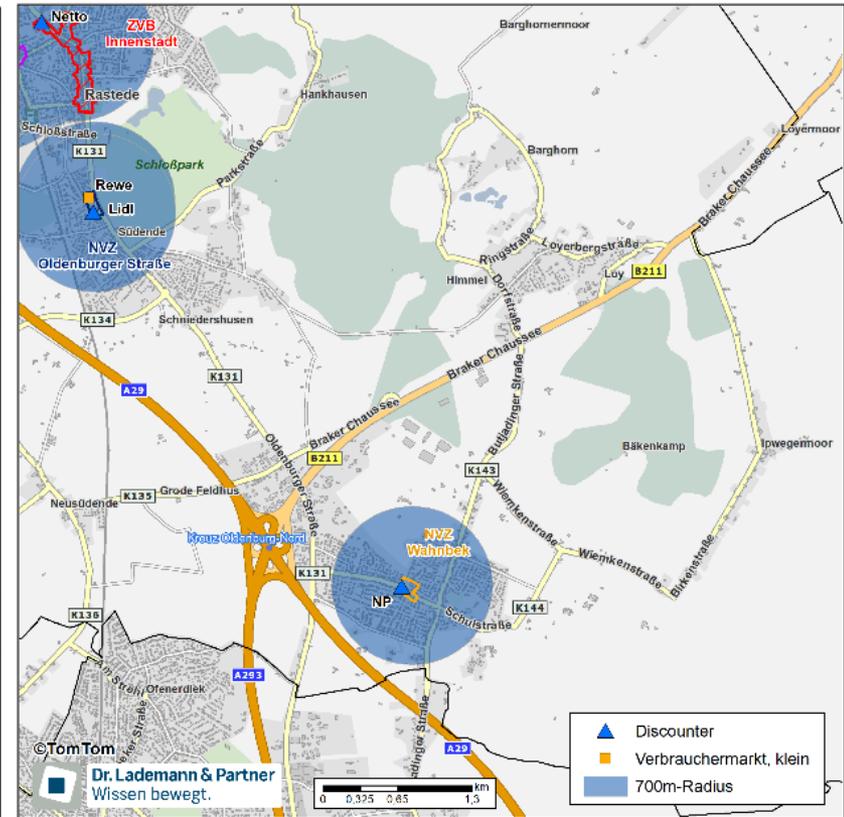
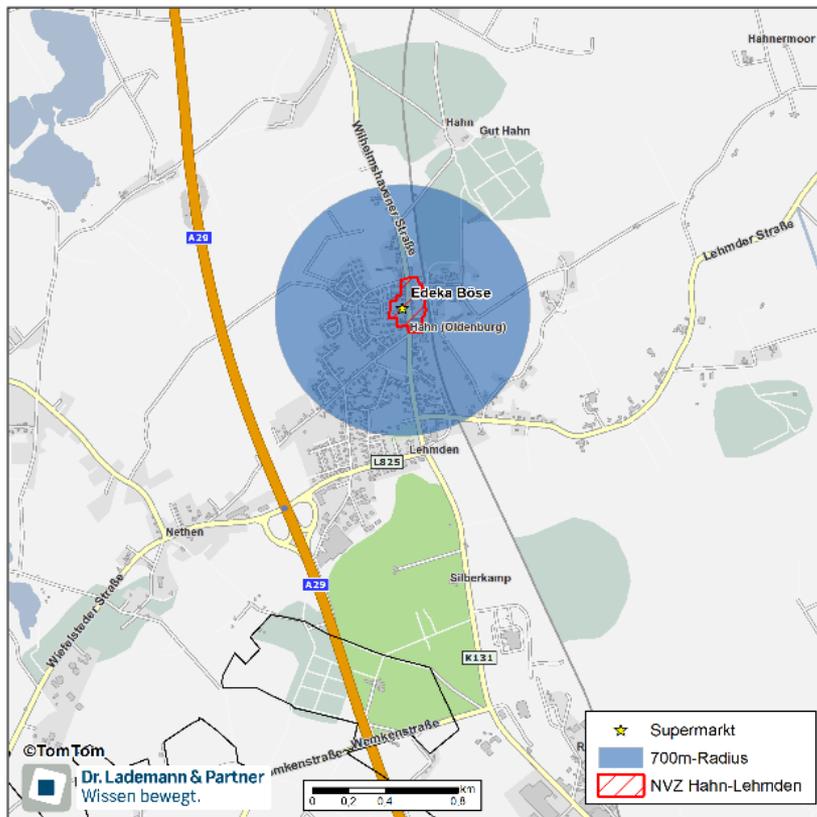


### Gemeinde insgesamt

- Rein quantitativ leicht unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot (rd. 470 qm/1.000 EW)
- z.T. auch kleinere räumliche Versorgungslücken → Tragfähigkeit?
- z.T. suboptimale Verkaufsflächengrößen der Betriebe → Erweiterungen



## Bewertung der Nahversorgung (2022) – Dezentrale Ortsteile





## Entwicklungsrahmen\* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis 2030

	<b>K</b> kurzfristiger Bedarf	<b>M</b> mittelfristiger Bedarf	<b>L</b> langfristiger Bedarf	<b>Summe</b>
VKF-Bestand	10.650	7.850	43.700	<b>62.200</b>
Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	900	300	700	<b>1.900</b>
Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung	3.150	2.100	1.750	<b>7.000</b>
<b>Summe 2030</b>	<b>14.700</b>	<b>10.250</b>	<b>46.150</b>	<b>71.100</b>

\*Werte gerundet. Alle Angaben in qm



## **Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“ – Strategie der räumlich funktionalen Arbeitsteilung:**

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

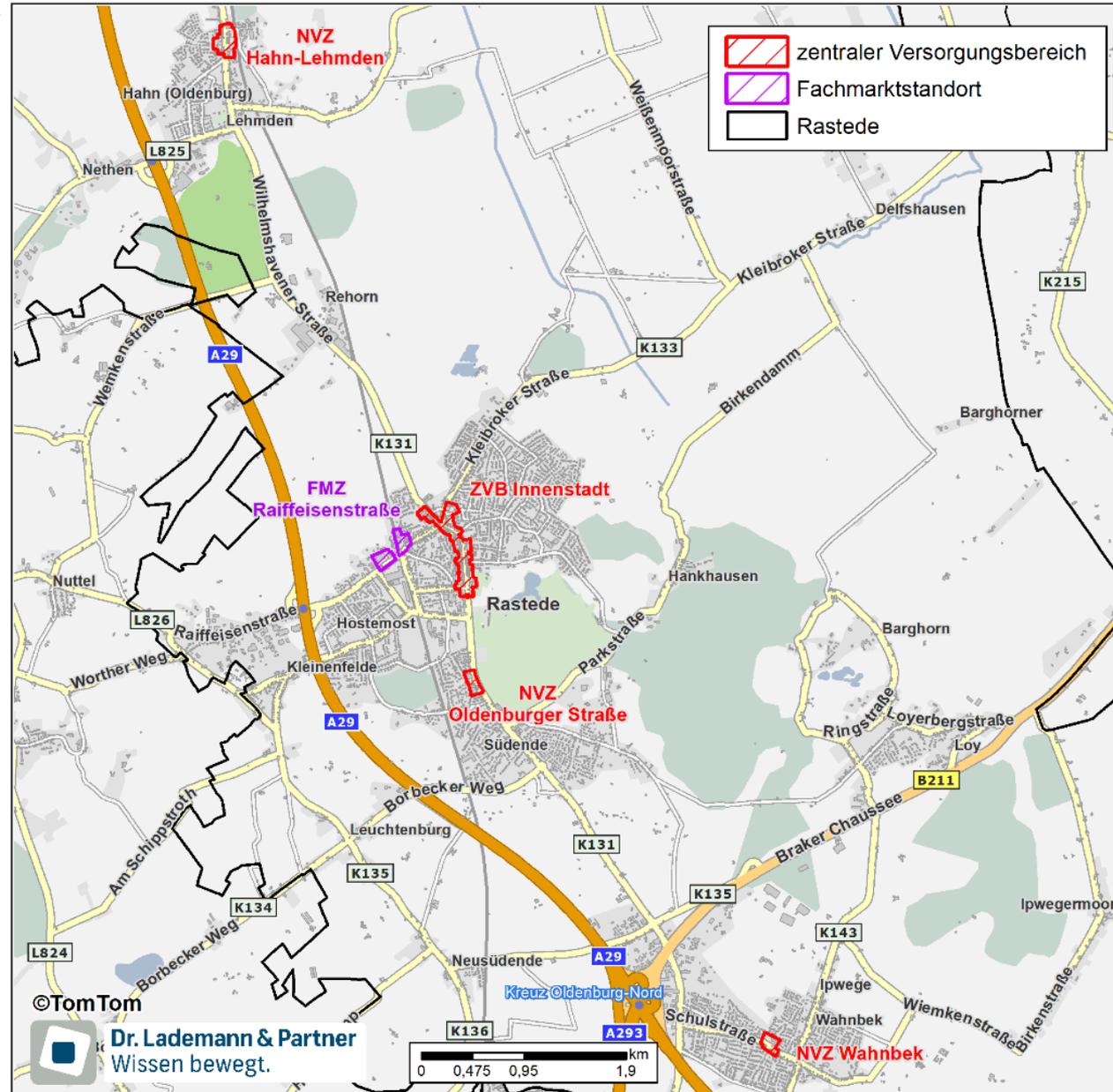


**Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen**



Dr. Lademann & Partner  
Wissen bewegt.

## Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede





## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

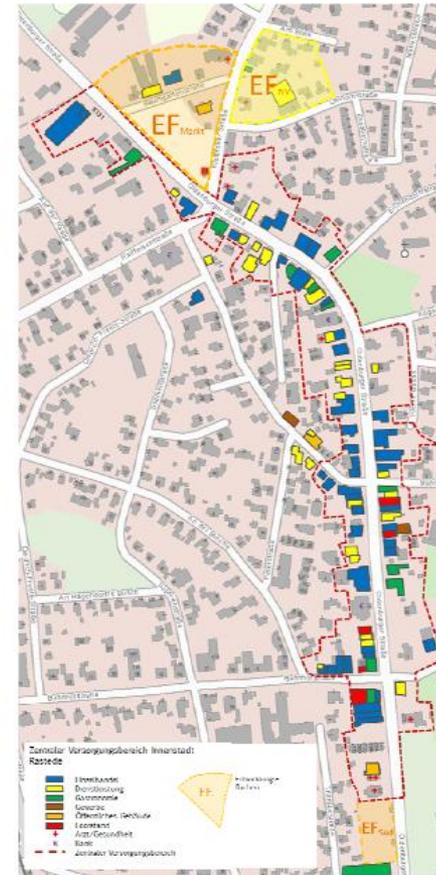
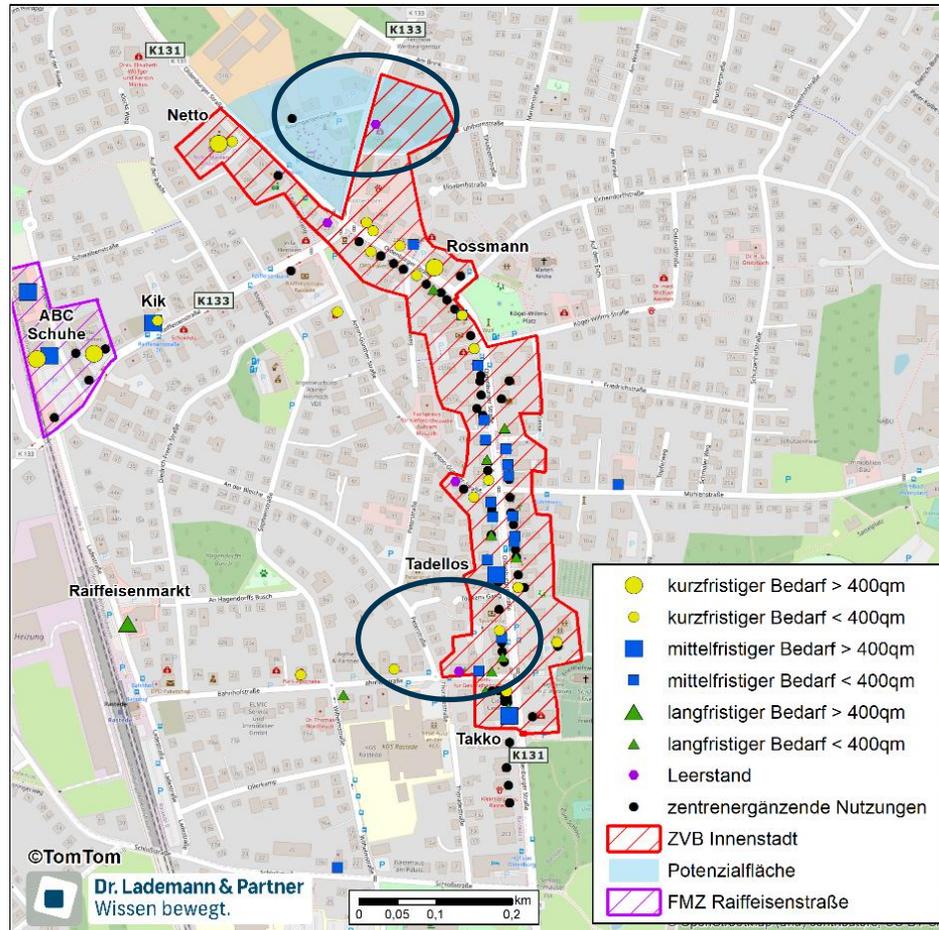
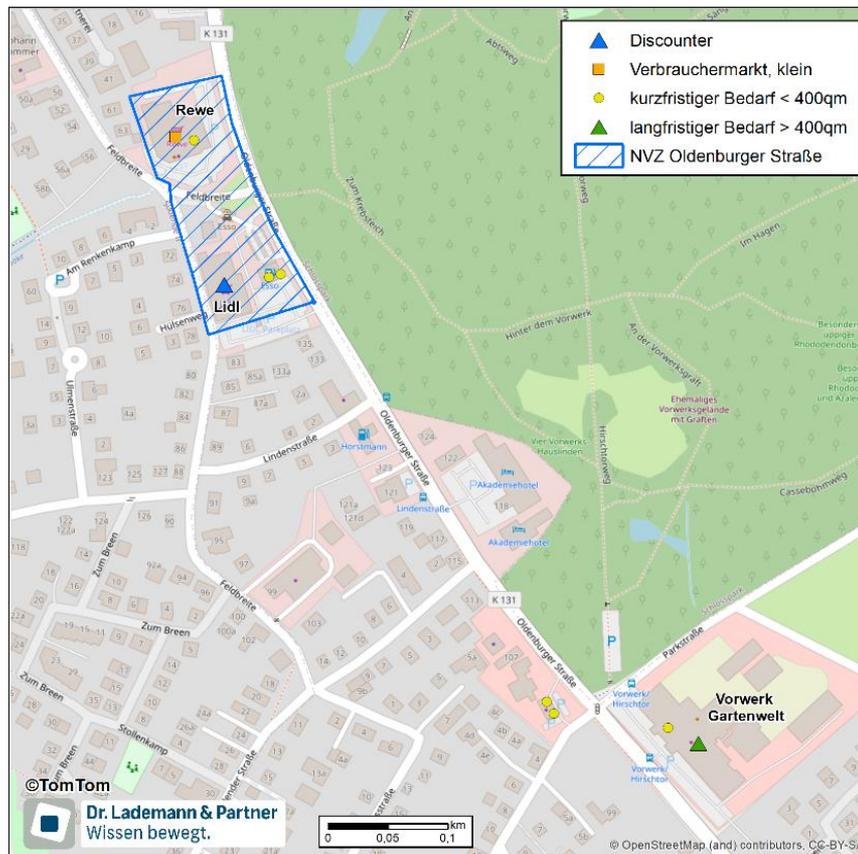


Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Bearbeitung: cima 2015



## Zentraler Versorgungsbereich Oldenburger Straße



- Hochstufung vom bedeutsamen Nahversorgungsstandort zum Nahversorgungszentrum
- Von wesentlicher Wohnbebauung umgeben
- Magnetbetriebe (Rewe/Lidl) leisten wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im südlichen Hauptort in Ergänzung zur Innenstadt

Weitere Nahversorgungszentren in:

- Hahn-Lehmden
- Wahnbek



## **Zur fehlenden Ausweisung des Planvorhabens von Aktiv& Irma als zentraler Versorgungsbereich**

- Ministerium des Landes, Landkreis Ammerland und IHK lehnten das Vorhaben in 2023 und 2025 ab, da es mit den Zielen des LROP nicht vereinbar ist. Auch mit dem Einzelhandelskonzept weiterhin nicht vereinbar.
- Vorhabenträger legte im Jahr 2025 Stellungnahme von GSK Stockmann zur raumordnungsrechtlichen Machbarkeit vor – gutachterliche Einschätzung:
  - Stellungnahme unvollständig und einseitig: Fokus liegt auf Umgehung des Integrationsgebots
  - Keine neutrale Auseinandersetzung mit der Thematik im Sinne eines Einzelhandelskonzepts
  - Empfehlung zur beliebigen Ausweisung von (neuen) Zentren ohne Grobabschätzung der raumordnerischen Machbarkeit → Risiko: Folgeeffekte durch weitere mögliche Zentrumsneuausweisungen (z. B. Raiffeisenstraße Aldi/Rewe)
  - Weitere Zielverstöße (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) werden ausgeblendet  
→ Einschätzung von DLP, IHK und Landkreis bleiben unverändert - Aufnahme des ZVB „Rasteder Tor“ derzeit weder möglich noch erforderlich
- Signifikante Verkleinerung der Aktiv & Irma Planung weiterhin relevant. Dann ggf. kein Bedarf mehr zur ZVB Ausweisung, da das Vorhaben dann evtl. nicht mehr raumbedeutsam wäre.

**AUSBLICK: Neubewertung der Vereinbarkeit dann ggf. denkbar, wenn im direkten Vorhabenumfeld signifikanter Wohnungsbau realisiert und bezogen wurde.**



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
	Sanitärwaren	Möbel, Küchen
	Schuhe	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger
	Sonstige Drogerieartikel (Kosmetik, Körperpflege)	Tierbedarf, Lebende Tiere
	Spielwaren	Unterhaltungselektronik, Computer
	Sportartikel und -bekleidung	Waffen und Jagdbedarf
	Telekommunikation	Weißer Ware/Haushaltselektronik
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	



## Steuerungsempfehlungen (Zusammenfassung)

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

- ✓ zulässig
- eingeschränkt zulässig
- ✗ unzulässig

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

Bei raumbedeutsamen Vorhaben sind additiv die raumordnerischen Vorgaben zu beachten.



## Zu den Möglichkeiten zur Absicherung des Lebensmitteleinzelhandels in den ehemaligen Grundzentren nach dem LROP Niedersachsen (z.Zt. 2017)

A

- Das LROP Niedersachsen 2017 sieht in nicht-zentralen Ortsteilen vor, dass lediglich nicht raumbedeutsame periodische Einzelhandelsbetriebe umgesetzt werden können.
- Zwingende Vorgabe (über Verträglichkeitsgutachten für das Vorhaben nachzuweisen): Vorhaben speist seinen Umsatz ganz überwiegend aus einem **10 Minuten Geh-Einzugsgebiet** (Einwohner und Übernachtungstouristen)
- Achtung: Hoher Argumentationsaufwand, wenn Abgrenzung oder Berechnungsannahmen nicht der Vorgabe entsprechen...
- Ergebnis: Wenige Ge- und Verbote des LROPs sind einzuhalten. **Die maximale Betriebsgröße wird allerdings deutlich beschränkt.** Dabei prinzipiell mehrere LEH möglich.

B

- Das LROP Niedersachsen führt in 2017 erstmals die Möglichkeit zur Darstellung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im RROP ein.
- Zwingende Vorgabe (über **Studie von und für den Landkreis** nachzuweisen): exakte Abgrenzung des zu versorgenden Raums (Umsatzherkunft 95 %)
- Weitere Aspekte bei der Herleitung zu beachten (u.a. ausreichende Entfernung zum Grundzentrum)
- Ergebnis: Wenige Ge- und Verbote des LROPs sind einzuhalten. **Nur ein großflächiger LEH je nicht-zentralem Ortsteil möglich. Voraussichtlich größere VKF möglich.**

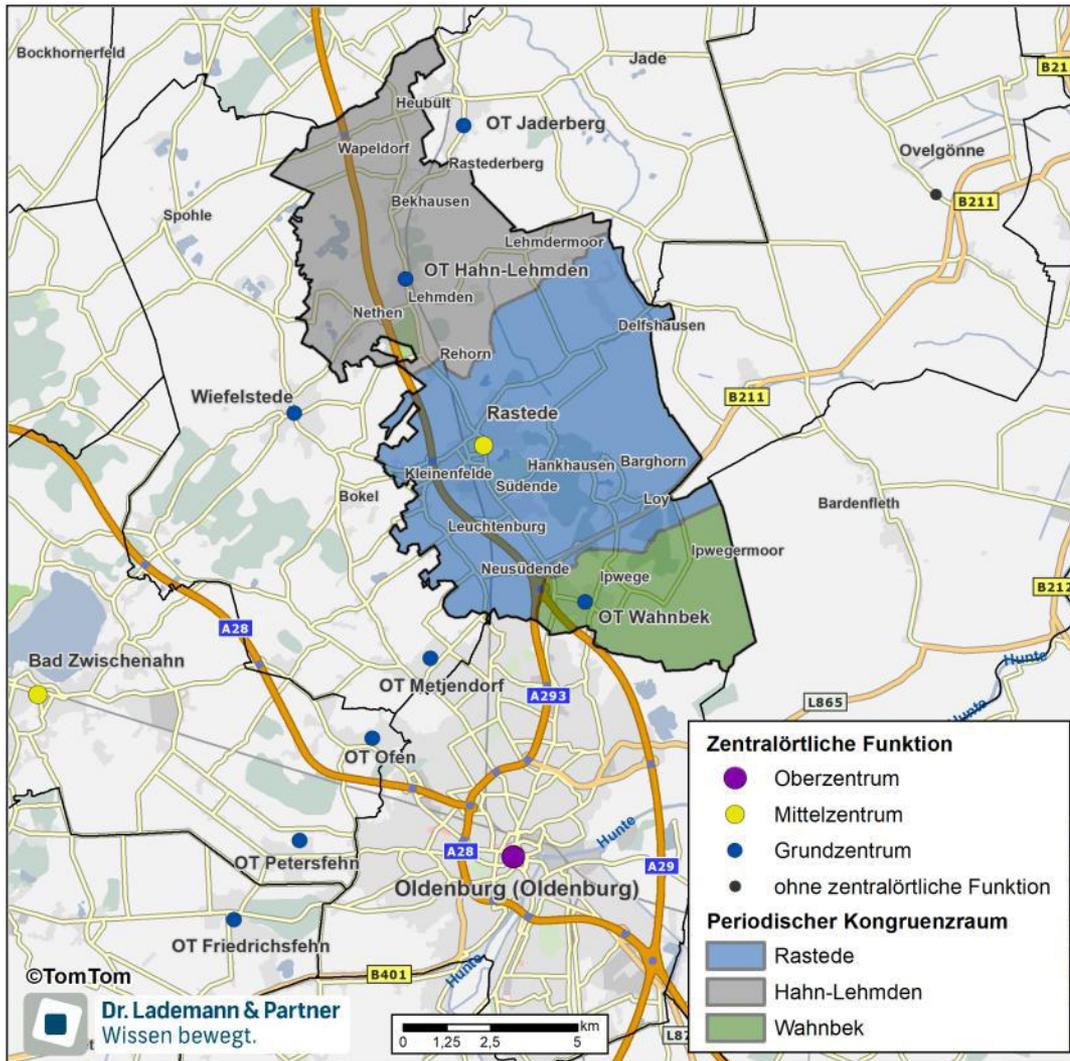
- Gelingen beide Prüfansätze nicht, wäre ein Planvorhaben über ein komplexes Zielabweichungsverfahren zu prüfen.

C





## Derzeitige Kongruenzräume und prospektiv zu versorgende Räume



- Wahnbek:  
überschlägig Tragfähigkeit für  
Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.750 qm  
gegeben.
- Hahn-Lehmden:  
überschlägig Tragfähigkeit für  
Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.500 qm  
gegeben.  
→ Wirtschaftliche Tragfähigkeit und  
sonstige Kriterien für einen Standort mit  
herausgehobener Bedeutung für die  
Nahversorgung sind gegeben.  
→ Für eine perspektivische  
Absicherung könnte die  
Kompatibilität mit dieser  
Ausnahmeregel gemäß LROP 2017  
2.3 Ziffer 10 hergestellt werden.
- Zu versorgender Raum ist identisch mit  
dem bisherigen Kongruenzraum für die  
Grundzentren.



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rastede

# Zeit für Ihre Rückfragen!

## **Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkts 10d • 01067 Dresden

Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf

[www.dr-lademann-partner.de](http://www.dr-lademann-partner.de)