Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Gemeinde Wiefelstede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Entwurf



Köln, August 2015

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Gemeinde Wiefelstede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Entwurf

Timo Grebe, Dipl.-Geogr.

Angelina Sobotta, Dipl.-Volksw.

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0
Fax 02 21.940 72-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

1.1	Ausgangssituation und Ziele	1
1.2	Methodische Vorgehensweise	2
1.3	Beteiligung und Abstimmung	6
1.4	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	6
1.4.1	**Entwicklungen auf der Angebotsseite**	7
1.4.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	9
1.4.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	10
2	UNTERSUCHUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN AM STANDORT WIEFELSTEDE	13
2.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	13
2.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	15
2.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	17
3	ECKDATEN DES EINZELHANDELS IN DER GEMEINDE WIEFELSTEDE	21
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit im Überblick	21
3.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots	25
3.3	Struktur großflächiger Einzelhandelsbetriebe	26
3.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede	26
4	EINZUGSBEREICH, KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT	29
4.1	Einzugsbereich des Wiefelsteder Einzelhandel	29
4.2	Kaufkraftpotenzial	32
4.3	Zentralität des Wiefelsteder Einzelhandels	33
4.4	Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Wiefelstede	35
4.5	Bewertung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede aus Kundensicht	39
4.5.1	Methodik	39
4.5.2	Einkaufshäufigkeit und -verhalten	40
4.5.3	Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten und der Verkehrs- und Parkplatzsituation	45
4.5.4	Veränderungswünsche für den Wiefelsteder Einzelhandel	47
4.5.5	Zusammenfassung der Befragungsergebnisse	48
4.6	Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels bis zum Jahr 2030	49
4.6.1	Übergeordnete Entwicklungen	49
4.6.2	Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030	50
4.6.3	Aktuelle Planungen in der Gemeinde Wiefelstede	53
5	ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE WIEFELSTEDE	54
5.1	Grundsätzliche Anmerkungen	54
5.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	54
5.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	55
5.1.3	Bedeutung des Status „zentraler Versorgungsbereich“	57
5.1.4	Übergeordnete Vorgaben	59
5.2	Zentrenhierarchie in der Gemeinde Wiefelstede	63
5.3	Hauptzentrum Wiefelstede	64
5.3.1	Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation	65
5.3.2	Potenzialflächen im Hauptzentrum Wiefelstede	68
5.3.3	Räumliche Abgrenzung	68

5.3.4 Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs 71
5.3.5 Funktionale Zuordnung gem. der Anforderungen an ein Hauptzentrum 74
5.3.6 Stärken-Schwächen-Profil 76
5.3.7 Handlungsempfehlungen 76
5.4 Nahversorgungszentrum Metjendorf 77
5.4.1 Städtebauliche Situation 77
5.4.2 Potenzialflächen im Ortskern Metjendorf 81
5.4.3 Räumliche Abgrenzung 81
5.4.4 Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs 84
5.4.5 Funktionale Zuordnung gem. der Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum 86
5.4.6 Stärken-Schwächen-Profil 88
5.4.7 Handlungsempfehlungen 88
5.5 „Wiefelsteder Liste“ 88

6 NAHVERSORGUNGSSITUATION 95
6.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen 95
6.2 Nahversorgungssituation in Wiefelstede 96
6.3 Alternative Ansätze zur Verbesserung der Nahversorgung 101

7 STEUERUNGSVORGABEN FÜR DIE EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE WIEFELSTEDE 103
7.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung 103
7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung 105
7.3 Ansiedlungsleitlinien 107

8 ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNG 108

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2013 (in Mio. qm) 7
Abbildung 2 Lage im Raum der Gemeinde Wiefelstede 13
Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung seit 2005 16
Abbildung 4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2003 bis 2013 (2003 = 100 %) 18
Abbildung 5 Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %) 19
Abbildung 6 Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede nach Angebotsschwerpunkt (in %) 22
Abbildung 7 Wohnorte der Wiefelsteder Einzelhandelskunden (in %) 29
Abbildung 8 Erreichbarkeitsräume nach dem Entwurf des Landesentwicklungs-Programms Niedersachsen 2014 (Ausschnitt) 31

Abbildung 9 Kerneinzugsgebiet des Wiefelsteder Einzelhandels 32

Abbildung 10 Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Wiefelstede im Überblick 36

Abbildung 11 Kaufkraftbewegungen nach Branchen (in Mio. EUR) 37

Abbildung 12 Geschlecht der befragten Personen (in %) 39

Abbildung 13 Wohnorte der befragten Wiefelsteder Bürger (in %) 40

Abbildung 14 Einkaufshäufigkeit in der Gemeinde Wiefelstede und außerhalb Wiefelstedes (in %) 41

Abbildung 15 Einkaufshäufigkeit der Bürger an ihrem Wohnort (in %) 42

Abbildung 16 Einkaufsorientierung der Wiefelsteder Bürger 44

Abbildung 17 Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation im Ortszentrum Wiefelstede 45

Abbildung 18 Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation im Ortszentrum Metjendorf (in %) 46

Abbildung 19 Anregungen zur Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungssituation in der Gemeinde Wiefelstede 48

Abbildung 20 Qualifizierung von Abschnitten im Ortskern Wiefelstede in Bezug auf die städtebauliche Prägung 67

Abbildung 21 Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Wiefelstede 70

Abbildung 22 Qualifizierung von Abschnitten im Ortskern Metjendorf in Bezug auf die städtebauliche Prägung 80

Abbildung 23 Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Metjendorf 83

Abbildung 24 Strukturprägende Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde Wiefelstede 100

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Erhebungssystematik der Warengruppen und Sortimente 5

Tabelle 2 Umsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den letzten 6 Jahren (Nettoumsatz in Mrd. EUR) 8

Tabelle 3 Top Ten des deutschen Textileinzelhandels 9

Tabelle 4	Einwohner der Gemeinde Wiefelstede nach Ortsteilen im Jahr 2015	15
Tabelle 5	Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede nach Angebotsschwerpunkt	21
Tabelle 6	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	25
Tabelle 7	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede	27
Tabelle 8	**Wohnorte der Wiefelsteder Einzelhandelskunden**	30
Tabelle 9	Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wiefelstede nach Branchen	33
Tabelle 10	Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	34
Tabelle 11	Kaufkraftbewegungen nach Branchen	38
Tabelle 12	Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	51
Tabelle 13	Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	57
Tabelle 14	Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Wiefelstede nach Branchen	71
Tabelle 15	Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Wiefelstede nach Bedarfssparten	72
Tabelle 16	Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Wiefelstede	73
Tabelle 17	Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede	74
Tabelle 18	Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum	75
Tabelle 19	Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Metjendorf nach Bedarfssparten	84
Tabelle 20	Komplementärnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf	85
Tabelle 21	**Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf**	86
Tabelle 22	Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Metjendorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	87
Tabelle 23	Bereinigte Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Wiefelstede und in den zentralen Versorgungsbereichen	91
Tabelle 24	„Wiefelsteder Liste“	93
Tabelle 25	Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde Wiefelstede	99

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1.1 Ausgangssituation und Ziele

Lage der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde Wiefelstede gehört zum Landkreis Ammerland und befindet sich im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen. Sie setzt sich aus den Bauerschaften Bokel, Borbeck, Conneforde, Dingsfelde, Dringenburg, Gristede, Heidkamp, Herrenhausen, Hollen, Hullenhausen, Lehe, Mansholt, Mollberg, Neuenkruge, Nuttel, Ofenerfeld, Spohle, Wehnerfeld, Wemkendorf und Westerholtsfelde zusammen, die je nach Lage den beiden Orten Wiefelstede und Metjendorf zugeordnet werden. Die insgesamt rund 16.210 Einwohner zählende Gemeinde wird landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft. Der Ortsteil Metjendorf im Südosten des Gemeindegebiets grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg. Weitere Nachbarkommunen der Gemeinde Wiefelstede sind Rastede, Varel, Bockhorn, Westerstede und Bad Zwischenahn.

Die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde hat sich in der Vergangenheit nicht an einem kommunalen Einzelhandelskonzept orientiert. Neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben wurde jedoch das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland 2010 berücksichtigt. Dieses legt den Fokus auf die Darstellung integrierter Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und eine ausgewogene Angebotssituation mit Lebensmitteln im Kreisgebiet, um unverträgliche Konkurrenzsituationen zu vermeiden.[1]

Die vorliegende Untersuchung prüft nun die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet sowie in allen Einzelhandelsbranchen. Hierfür wurde die Bestandssituation des Einzelhandels erfasst, räumlich quantifiziert und qualifiziert. Unter Berücksichtigung dieser Bestandsituation und der angenommenen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wird im Anschluss eine Prognose zum Verkaufsflächenpotenzial vorgenommen.

Grundlage für zielgerichtete Entscheidungen

So werden Daten und Empfehlungen zusammengestellt, die – aufbauend auf einer Betrachtung der aktuellen Situation – eine Umsetzungsstrategie aufzeigen, die als Basis für alle zukünftig erforderlichen handelsbezogenen und bauleitplanerischen Entscheidungen herangezogen werden kann. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte zu treffen. In diesem Kontext ist insbesondere den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuchs und des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (Änderungsentwurf 2014) Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf die Aussagekraft des Konzepts ist darauf zu verweisen, dass es sich um ein informelles Planungsinstrument handelt, dessen zentrale Zielvorgaben von der Gemeinde als Selbstbindung beschlossen werden sollten. Nur durch den Ratsbeschluss kann das

[1] Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010

Konzept zukünftig als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung und Abwägungsentscheidung Berücksichtigung finden. Der Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede kann das Konzept somit abgestimmte Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik liefern, sofern den Empfehlungen durch Maßnahmen der kommunalen Bauleitplanung gefolgt wird.

Auf Grundlage der Erhebung und Bewertung der momentanen einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation wurden alle für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erarbeitet. Dabei finden die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung ebenso Berücksichtigung wie die städtebauliche Situation in Wiefelstede und die übergeordneten rechtlichen Vorgaben.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Einzelhandelsbestandserhebung

Im April 2015 wurde der Ladeneinzelhandel der Gemeinde Wiefelstede durch Vor-Ort-Begehungen des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vollständig erfasst, da die aktuelle Bestandsstruktur eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Überprüfung der Zentrenabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche darstellt.

Bei allen Einzelhandelsbetrieben wurden Name, Adresse, Standort und Verkaufsfläche erhoben.

Bei der Erfassung der Verkaufsfläche wurde das Urteil des BVerwG 4 C 10.04 vom 24. November 2005 zugrunde gelegt. Grundsätzlich wird die dem Kunden zugängliche Fläche als Verkaufsfläche bewertet. Dazu zählen Schaufenster, Gänge, Treppen (einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle), Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufszonen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Dem Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zugänglich, jedoch trotzdem zur Verkaufsfläche zu rechnen sind die Bereiche, in denen die Ware für den Kunden sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt, abpackt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.). Ebenfalls sind die dem Kunden zugänglichen Flächen für die Pfandrücknahme und die sich innerhalb der Gebäude befindlichen Abstellflächen für Einkaufswagen der Verkaufsfläche zuzurechnen. Dagegen zählen außerhalb des Gebäudes liegende Abstellflächen für Einkaufswagen nicht zur Verkaufsfläche.[2]

Die erfasste Verkaufsfläche wurde nach neun Branchen-/Warengruppen und 60 Sortimenten differenziert. Eine fortschreibungsfä-

[2] Vgl. OVG NRW AZ 7 B 1767/08, 6. Februar 2009

hige Datei des Einzelhandelsbestands wird der Gemeinde Wiefelstede übergeben.

Berechnung der Umsätze für das Jahr 2014

Unter zusätzlicher Verwendung sekundärstatistischer Materialien, z. B. Flächenproduktivitäten nach Branchen, erfolgte im Anschluss unter Berücksichtigung der betriebs- sowie standortbezogenen Attraktivität die Berechnung der Umsätze für das Jahr 2014.

Gruppierung der Sortimente

Bei der textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellung des Einzelhandelsbestands werden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts die einzelnen Sortimente in den neun Gruppen aggregiert oder differenziert betrachtet. Insbesondere bei der Berechnung und Auswertung handelswirtschaftlicher Leistungskennziffern wird die zusammengefasste Betrachtungsweise bevorzugt, da sich diese Daten auf Schätzwerte beziehen. Dabei werden folgende Branchen unterschieden:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen

Neben den Betrieben des Einzelhandels und Ladenhandwerks sind es auch publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen, welche die Attraktivität eines Standorts sowie dessen Zentralität wesentlich mitbestimmen und somit bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Daher wurden auch diese im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen für den Einzelhandel bewertet.

publikumsorientierte Dienstleistungen

Publikumsorientierte Dienstleistungen zeichnen sich dadurch aus, dass ihre Existenz von einer hohen Besucherfrequenz einer breiten Zielgruppe abhängig ist. Sie belegen häufig Standorte in Zentren, um von der durch die umliegenden Nutzungen erzeugten Passantenfrequenz zu profitieren. Umgekehrt ermöglichen sie aber auch den umgebenden Nutzungen, an der durch sie erzeugten Frequenz zu partizipieren. Damit kommt den publikumsorientierten Dienstleistungen eine zentrenprägende Funktion zu. Insbesondere gastronomische und öffentliche Einrichtungen verstärken die Belebung eines Zentrums und tragen dazu bei, sogenannte Synergieeffekte auszulösen.

Neben den auf die Frequenz eines Geschäftsquartiers eher kontraproduktiv wirkenden Leerständen wurden in diesem Kontext folgende Nutzungen (ohne Flächenangaben) im Wiefelsteder und im Metjendorfer Ortszentrum erhoben:

- Restaurants, Cafés, Eisdielen, Gaststätten etc.
- Arzt- und Anwaltspraxen sowie Notare
- Bank- bzw. Sparkassenfilialen
- Massagepraxen und Physiotherapeuten
- Friseure
- Lotto/Toto, Copy-Shops
- CD-/Video-Verleih
- Reisebüros
- Saunen und Bräunungsstudios
- Schuh- und Schlüsselservices
- Versicherungs- und Maklerbüros
- Kinos, Theater, Galerien und sonstige kulturelle Einrichtungen
- Spielotheken, Billardcenter
- Internetcafés
- Postdienstleistungen

Obergruppen der Komplementärnutzungen

Auch für diese Komplementärnutzungen wurden Name, Adresse und Standort ermittelt, wobei im Bericht eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur und Freizeit
- Bildung und Gesundheit

Parallel zur Erfassung und Bewertung der Angebotssituation erfolgte im April und Mai 2015 auch eine Analyse der Nachfragesituation des Wiefelsteder Einzelhandels. Durch eine telefonische Bürgerbefragung zum Einkaufsverhalten sowie eine Erfassung der Kundenherkunftsorte durch die Wiefelsteder Einzelhandelsbetriebe konnten aussagekräftige Rückschlüsse zur handelswirtschaftlichen Positionierung der Gemeinde Wiefelstede gezogen werden.

Tabelle 1 Erhebungssystematik der Warengruppen und Sortimente

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
		Lebensmittelspezial-, Reformwaren
	Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege
		Parfümerie/Kosmetik
		Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
		Optik
		Hörgeräte
	Blumen, Zoobedarf	Blumen
		Zoobedarf, Tiernahrung
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinder-, Babybekleidung
		Schuhe
		Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck
		Lederwaren, Taschen, Koffer
		Sonstiges
	Sport, Freizeit, Spiel	kleinteilige Camping- und Sportartikel
		großteilige Camping- und Sportgeräte
		Fahrräder und Zubehör
		E-Bikes, Pedelecs
		Freizeit, Spielwaren
		Musikalien
		Karnevalsbekleidung und -zubehör
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte
		Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
		Computer und Zubehör
		Telefone
		Foto
	Möbel, Einrichtung	Hausrat
		Aktionsware Weihnachten/Ostern
		Glas/Porzellan, Keramik
		Wohnaccessoires, Geschenkartikel
		Haus- und Heimtextilien
		Bettwaren
		Matratzen und Lattenroste
		Teppiche
		Möbel (ohne Küchen)
		Küchen
	Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	Kunst/Antiquitäten
		Spiegel, Bilder, -rahmen
		Bau- und Heimwerkerbedarf
		Tapeten, Bodenbeläge. Teppichboden
		Gartenbedarf
		Autozubehör
		Motorradzubehör
		Kamine, Öfen und Zubehör
		Sicht- und Sonnenschutz
		Sonstiges

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

1.3 Beteiligung und Abstimmung

Das vorliegende Konzept wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede erarbeitet. Im Mai 2015 wurde unter Beteiligung des Vereins Handel & Handwerk Wiefelstede ein Zwischenbericht vorgestellt.

Die Industrie- und Handelskammer Oldenburg (IHK) wird um eine Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gebeten. Parallel wird der Konzeptentwurf im Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wiefelstede am 21. September 2015 beraten und soll dem Rat der Gemeinde Wiefelstede zum Beschluss am 5. Oktober 2015 empfohlen werden.

Mögliche Stellungnahmen der IHK und des Bau- und Umweltausschusses werden in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede zur Vorlage des Endberichts eingearbeitet.

1.4 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“ wie auch – in kleinerem Maßstab – für funktionsfähige Orte und Gemeinden in ländlichen Räumen. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Einzelhandel an peripheren Standorten hat sich diese „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadt- und ortskernbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten. Die Zentren sind dabei auf Einzelhandelsnutzungen angewiesen, um Frequenzen zu sichern.

Angebot und Nachfrage

Beeinflusst wird die Entwicklung des Einzelhandels von Veränderungen in Angebot und Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich einige der nachfolgend skizzierten Entwicklungstendenzen unabhängig von öffentlichen Eingriffen fortsetzen, andere jedoch sind durch gezielte Stadt- und Gemeindeentwicklungspolitik beeinflussbar.

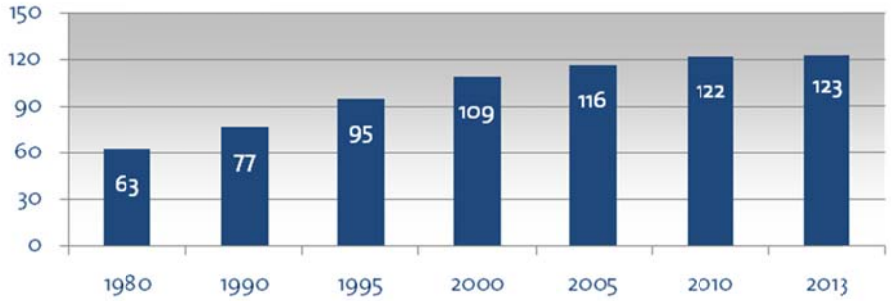
Auch wird eine Reihe handelsendogener Faktoren in Zukunft die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede beeinflussen.

1.4.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Verkaufsflächenwachstum und steigende Betriebsgrößen

Seit 1980 hat sich die Verkaufsfläche des Ladenhandels in Deutschland auf aktuell ca. 123 Mio. qm nahezu verdoppelt.[3] Allerdings ist in den letzten Jahren eine nachlassende Dynamik zu erkennen.

Abbildung 1 Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2013 (in Mio. qm)



Quelle: Datengrundlage EHI Handelsdaten 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Verkaufsflächenproduktivität

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Filialisierung und Discount-Orientierung

Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte führt zu steigendem Wettbewerbsdruck v. a. bei inhabergeführten Geschäften. Insbesondere im deutschen Lebensmitteleinzelhandel wird der Markt von wenigen filialisierten Anbietern bestimmt. Die Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern wie Edeka und Rewe sowie von Lebensmitteldiscountern wie Aldi und Lidl verteilen einen Großteil der Standorte und Einzelhandelsumsätze unter sich, insbesondere unter Berücksichtigung des Aspekts, dass viele weitere in Deutschland ansässige Marken von Lebensmittel-SB-Betrieben zu den oben genannten Unternehmen gehören, z. B. Marktkauf und Netto zu Edeka, Penny zu Rewe oder Kaufpark zu Lidl (Schwarz-Gruppe). Die Lebensmittel-Discounter übernehmen – und dies seit mehreren Jahren mit einem stabilen Abstand – den größten Anteil der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel (rund 46 % im Jahr 2014).

3 Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2015

Tabelle 2 Umsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den letzten 6 Jahren (Nettoumsatz in Mrd. EUR)

Betriebsformen	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lebensmitteldiscounter	60,10	60,70	61,20	64,00	65,95	66,90
Supermärkte	34,60	35,43	36,85	38,60	40,30	41,40
Große Supermärkte*	11,50	11,85	12,45	13,10	13,70	14,10
SB-Warenhäuser	18,40	18,60	18,80	19,00	19,00	18,90
Übrige Lebensmittelgeschäfte	5,54	5,05	4,95	4,90	4,90	4,85
Summe	130,14	131,63	134,25	139,60	143,85	146,15

* ab 2.500 qm Verkaufsfläche
Quelle: EHI handelsdaten.de 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Auch in anderen Branchen, z. B. Drogerie, Textilien, Schuhe oder Sportartikel, verläuft die Entwicklung zugunsten der Fachmärkte und zulasten kleiner und mittelständischer Fachgeschäfte. Auf dem deutschen Elektronikmarkt werben die Filialketten Media Markt, Saturn und Pro-Markt massiv mit Niedrigpreisen und erwirtschaften mittlerweile einen Umsatzanteil von fast 40 % am Gesamtmarkt.[4]

Konzentration und Filialisierung

Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Veränderungen der Vertriebsstrukturen

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Neue Standorte (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie.

E-Commerce

Mit E-Commerce erobern virtuelle Einkaufsplätze die Gunst der Kunden. So stieg der Umsatz des Onlinehandels von ca. 1,0 Mrd. EUR im Jahre 2000 auf ca. 43,6 Mrd. EUR im Jahr 2014 und machte somit circa 10 % des Gesamtumsatzes von rund 439,7 Mrd. EUR im deutschen Einzelhandel aus. Hinzu kommt ein Umsatz von rund 7,4 Mrd. EUR durch den klassischen Versandhandel.[5] Anfänglich waren es schwerpunktmäßig Bücher und Unterhaltungselektronik/IT, die über E-Commerce nachgefragt wurden. Die größte Warengruppe im Onlinehandel bildet inzwischen jedoch Bekleidung, gefolgt von Unterhaltungselektronik/Elektronikartikeln sowie Computern und Zubehör. Für die kommenden Jahre wird mit weiteren Zuwachsraten im Onlinehandel gerechnet.

4 KPMG 2012: Trends im Handel 2020, S. 59
5 EHI handelsdaten.de 2015

Tabelle 3 Top Ten des deutschen Textileinzelhandels

Unternehmen	Textilumsatz 2013 in Mio. EUR	Textilumsatz 2011 in Mio. EUR	Entw. 2011 bis 2013 in %
Otto Group, Hamburg*	4.223	4.116	+ 2,6
H & M, Hamburg	3.600	3.290	+ 9,4
C & A, Düsseldorf	3.010	3.090	- 2,6
Metro Group, Düsseldorf*	2.376	2.263	+ 5,0
Karstadt, Essen*	1.891	1.894	- 0,2
Peek & Cloppenburg, Düsseldorf*	1.348	1.359	- 0,8
Tengelmann, Mülheim a. d. Ruhr*	1.274	1.206	+ 5,6
Lidl, Neckarsulm*	1.054	1.023	+ 3,0
Aldi Gruppe*	1.022	1.000	+ 2,2
Tchibo, Hamburg*	1.010	926	+ 9,1

* Schätzwerte
Quelle: EHI handelsdaten.de 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

„Aufweichung" der Betriebstypenstruktur

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung" der bisherigen Betriebstypenstrukturen und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; beispielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel; in denen beide Unternehmen vertreten sind. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H & M, Ikea, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

1.4.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind auch die Verbraucher. So hat sich auf der Nachfrageseite in den letzten Jahrzehnten ein demografischer und gesellschaftlicher Wandel vollzogen, der sich in einer Veränderung der Altersstrukturen, der Tendenz zu kleineren Haushalten sowie einer gestiegenen Mobilität niederschlägt. Zudem ist zu berücksichtigten, dass die Bevölkerungszahl – mit erheblichen regionalen Unterschieden – in den kommenden Jahren in der Tendenz weiterhin sinken wird.

Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden

Die immer stärkere Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden hat die Entwicklung der heutigen Strukturen im Einzelhandel unterstützt, das sogenannte Smart Shopping[6] die traditionelle Kundenbindung an ein Unternehmen abgelöst – mit der Folge, dass Preis- sowie Rabattierungsaktionen weiter zunehmen.

Anteil des Einzelhandelsumsatzes an privaten Konsumausgaben

In Verbindung mit wachsenden Ausgaben in anderen Bereichen (z. B. Energie) und zunehmender Preisorientierung der Verbraucher sinkt der Ausgabenanteil der Kunden für den Einzelhandel seit Jahren. Lag der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben im Jahr 1995 noch bei rund 31 %, wurde im Jahr 2014 nach Angaben des EHI Retail Instituts nur noch ein Anteil von ca. 26 % erreicht.[7] Insgesamt wird die Einzelhandelskaufkraft in den nächsten Jahren voraussichtlich nur in geringem Maße ansteigen.

Einkaufsverhalten

Die Kunden verlangen aber trotz Umsatzrückgängen eine möglichst große Vielfalt. Dazu fordern die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der demografische Wandel eine größere Diversifizierung im Hinblick auf Sortiments- und Angebotsstrukturen. Alle Waren eines Bedarfsbereichs sollen zudem nach Möglichkeit an einem Einkaufsstandort verfügbar sein (One-Stop-Shopping), damit möglichst wenig Zeit für die Versorgung bzw. möglichst viel Zeit für die Freizeitgestaltung verwendet werden kann. Eine größere Entfernung zum Einkaufsort wird vom mobilen Teil der Bevölkerung in Kauf genommen. „Erlebniseinkauf“ und „Versorgungseinkauf“ werden immer stärker getrennt.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebniskomponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

1.4.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadt- und Gemeindeentwicklung.

Funktionsverluste in den Stadtzentren

Durch die Konzentration auf periphere Pkw-orientierte Einkaufsorte haben die gewachsenen Zentren in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten

6 Smart Shopper: Die Kaufentscheidung orientiert sich ausschließlich an Preisgünstigkeit und Preiswürdigkeit; die Folgen im Kundenverhalten sind eine intensive Informationssuche vor dem Kauf, Vorratskäufe bei Angeboten, Internet-Shopping, Nutzung von Coupons und Kundenkarten

7 Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Kraft- und Brennstoffe sowie Apotheken

hat wichtige Magnetbetriebe und Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. In den Innenstädten und Ortskernen haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung des innerstädtischen Einzelhandels birgt hingegen die Gefahr der Bildung „uniformer" und somit austauschbarer Einzelhandelslagen.

Allerdings ist hinsichtlich der Shopping-Center festzuhalten, dass in den letzten Jahren eine Trendwende eingesetzt hat: Während Einkaufszentren seit den 60er-Jahren vorzugsweise außerhalb bestehender Versorgungsstrukturen auf der „grünen Wiese" angesiedelt wurden, werden in jüngerer Zeit neue Einkaufszentren zum überwiegenden Teil innerhalb von Innenstädten bzw. von Stadt- oder Ortsteilzentren in Ober- und Mittelzentren realisiert.

Flächenansprüche

Die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar, die u. a. durch Immobilien- und Standortgemeinschaften gelöst werden kann.

Nahversorgung

Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen seit mehreren Jahren in der Regel Standorte mit mindestens 800 qm Verkaufsfläche nach; in der jüngeren Vergangenheit geht die Tendenz zu mehr als 1.000 qm. Daher muss davon ausgegangen werden, dass in kleineren Zentren fehlende Entwicklungsflächen die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums gefährden können und somit in Zukunft viele Lebensmittelbetriebe ohne Erweiterungsmöglichkeiten aufgegeben werden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Infrastrukturkosten

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur, auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Individualverkehr

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich die Realisierung einer Funktionsmi-

schung von Wohnen und Versorgung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger. Die schwindende Attraktivität von Zentren kann darüber hinaus zur Vernachlässigung von Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führen.

Gewerbe- und Industriegebiete

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbezweigen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Wiefelstede Einfluss, wodurch Versorgungsschwerpunkte in ihrer Qualität und Existenz beeinträchtigt werden können. Eine gesamtgemeindliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

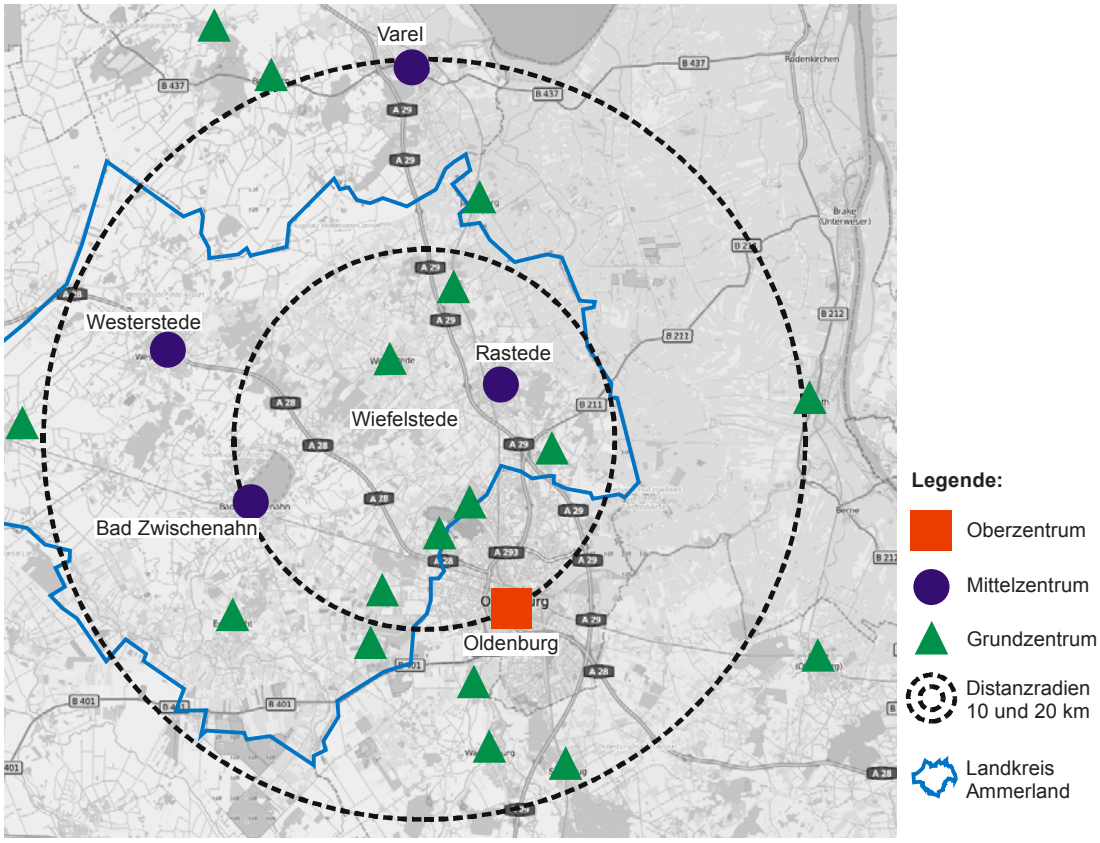
2 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Wiefelstede

2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Lage und Wettbewerbssituation

Die Gemeinde Wiefelstede liegt im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen und gehört dem Landkreis Ammerland an. Die Universitätsstadt Oldenburg befindet sich nur wenige Fahrminuten südlich von Wiefelstede und grenzt mit ihren Stadtteilen und Wohngebieten Alexandersfeld und Ofenerdiek an den Wiefelsteder Ortsteil Metjendorf an. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet Wiefelstedes an Varel, eine touristisch geprägte Gemeinde am Jadebusen. Die Gemeinde Bad Zwischenahn[8] sowie die Kreisstadt Westerstede liegen westlich, die Gemeinde Rastede[9] östlich des Wiefelsteder Gemeindegebiets.

Abbildung 2 Lage im Raum der Gemeinde Wiefelstede



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmap.org; Daten aus Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland 1996 sowie den angrenzenden Landkreisen; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

8 Bad Zwischenahn ist staatlich anerkannter Kurort und unterliegt nach dem Niedersächsischen Gesetz über Ladenöffnungs- und Verkaufszeiten (NLöffVZG) besonderen Regelungen, z.B. Möglichkeit der Öffnung an Sonntagen

9 Rastede ist staatlich anerkannter Auflugsort und unterliegt nach dem Niedersächsischen Gesetz über Ladenöffnungs- und Verkaufszeiten (NLöffVZG) besonderen Regelungen, z.B. Möglichkeit der Öffnung an Sonntagen

regionalplanerische Einstufung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 werden Wiefelstede sowie der Ortsteil Metjendorf als zwei Grundzentren eingestuft, womit sowohl der Siedlungsstruktur als auch der Identität der Gemeindebevölkerung entsprochen wird. Die Bauerschaften der Gemeinde werden entsprechend ihrer geographischen Lage einem der beiden Grundzentren zugeordnet.

Der Einzelhandel der Gemeinde Wiefelstede steht in einem intensiven Wettbewerb mit den Umlandkommunen. Insbesondere der Einzelhandel des Oberzentrums Oldenburg besitzt eine hohe Ausstrahlungskraft. Aufgrund der Grenzlage Metjendorfs und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit Oldenburgs über die Landstraße 824 ist dabei insbesondere für die Bewohnerschaft Metjendorfs eine hohe Anbindungsintensität an den Oldenburger Einzelhandel zu erwarten.

Des Weiteren steht der Einzelhandel der Gemeinde Wiefelstede in Wettbewerb mit den Einzelhandelsstandorten der Mittelzentren Rastede, Bad Zwischenahn und Westerstede.

verkehrliche Erschließung

Die Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz ist als gut einzustufen. Die nächstgelegenen Anschlüsse an Bundesautobahnen befinden sich an der östlichen Stadtgrenze zu Rastede (Anbindungen an die A 29 Richtung Wilhelmshaven – Oldenburg – Ahlhorn) sowie im südwestlichen Gemeindegebiet Wiefelstedes (Anbindung an die A 28 Richtung Leer – Oldenburg – Delmenhorst).

Für die innergemeindlichen Verkehre ist die Bedeutung der Landstraße L 824 hervorzuheben, die eine Verbindung zwischen Wiefelstede und Metjendorf herstellt und darüber hinaus auch die Stadt Oldenburg anbindet.

Schienenpersonenverkehr

Eine direkte Zusteigemöglichkeit für den Schienenpersonenverkehr besteht in Wiefelstede nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit einer regionalen Anbindung liegen in den ca. 10 km entfernten Gemeinden Rastede und Bad Zwischenahn. Der Bahnhof Oldenburg, der ebenfalls in rund 10 km Entfernung liegt, ermöglicht zudem Anbindungen an den Fernverkehr.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Betreiber des Öffentlichen Personennahverkehrs in Wiefelstede, die Hanekamp Busreisen GmbH und die Verkehr und Wasser GmbH, bieten in Kooperation und Ergänzung eine Reihe von Buslinien an, die sowohl die Ortsteile Wiefelstedes miteinander verbinden als auch eine Anbindung an die Nachbarkommunen sicherstellen.

Somit ist für den Großteil der nicht über einen Pkw verfügenden Einwohner eine Sicherung der Mobilität gewährleistet.

2.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die aktuelle Einzelhandelssituation und die Entwicklungspotenziale des Wiefelsteder Einzelhandels sind auch die Bevölkerungsverteilung und Bevölkerungsentwicklung wegweisend.

Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Jahr 2015, auf 19 Bauerschaften verteilt, 16.212 Einwohner. Mehr als ein Drittel der Einwohner lebt im Kernort Wiefelstede, fast ein weiteres Drittel im Ortsteil Metjendorf, die übrigen Einwohner verteilen sich in unterschiedlichen Größenordnungen auf die zugehörigen Bauerschaften.

Tabelle 4 Einwohner der Gemeinde Wiefelstede nach Ortsteilen im Jahr 2015

Ortsteile	Einwohner
Wiefelstede I	2.249
Wiefelstede III	1.895
Wiefelstede II	1.012
Gristede	727
Hollen/Dringenburg	328
Mollberg/Lehe	371
Nuttel/Wemkendorf	439
Bokel	764
Mansholt	97
Spohle	502
Conneforde	290
Herrenhausen	110
Gesamt Ortsteile Wiefelstede	8.784
Metjendorf	4.650
Heidkamp Siedlung	611
Ofenerfeld	923
Neuenkruge	359
Westerholtsfelde	149
Borbeck	557
Heidkamp	179
Gesamt Ortsteile Metjendorf	7.428
Gemeinde Wiefelstede insgesamt	16.212

Quelle: Eigenerhebung der Gemeinde Wiefelstede (einschließlich Nebenwohnsitz), Stand: 01.01.2015

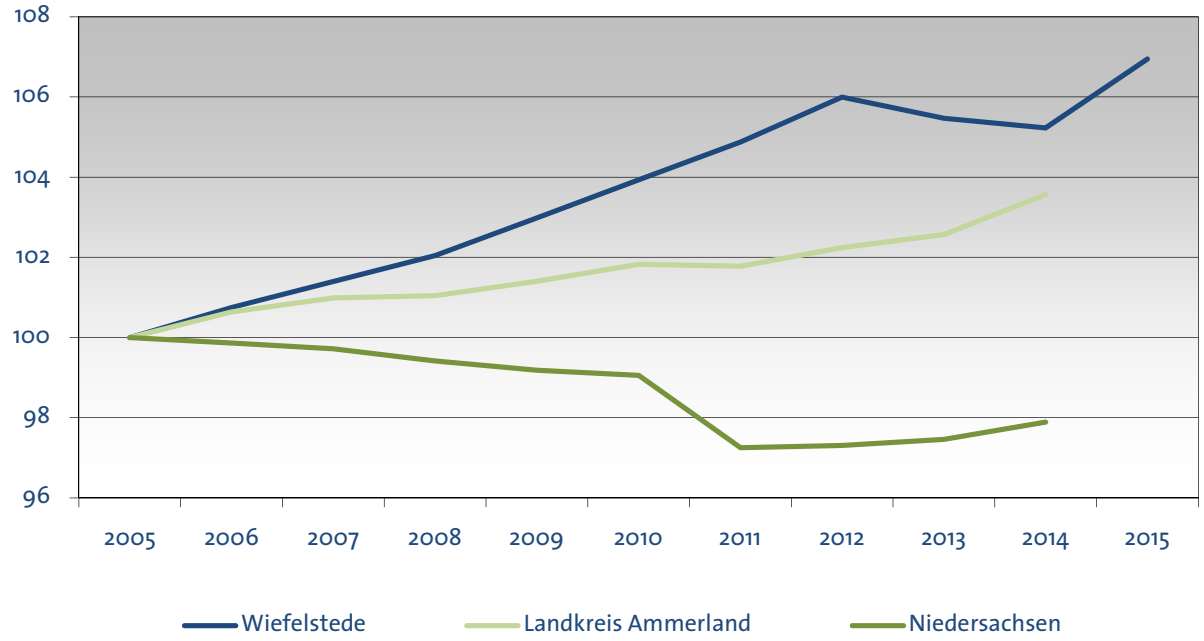
Einwohnerentwicklung seit 2005

Zwischen den Jahren 2005 und 2015 ist in der Gemeinde Wiefelstede ein Zuwachs bei der Einwohnerentwicklung von rund 6 % zu konstatieren. Diese positive Entwicklung ist sowohl auf einen Geburtenüberschuss als auch auf Zuzüge zurückzuführen, die eng mit der

Ausweisung von Wohnflächenerweiterungen der Gemeinde zusammenhängen.[10]

Im Vergleich mit dem Landkreis Ammerland sowie dem Land Niedersachsen kann die Gemeinde Wiefelstede seit dem Jahr 2005 demnach eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung vorweisen. Für den gesamten Landkreis Ammerland kann – hier liegen die Daten nur bis zum Jahr 2014 vor – ein Anstieg von rund 3,6 % konstatiert werden. Konträr verläuft die Entwicklung im Bundesland Niedersachsen. Dort sind zwischen 2005 und 2014 Bevölkerungsverluste von insgesamt ca. 2,1 % festzustellen.

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung seit 2005



Quelle: Datengrundlage: Gemeinde Wiefelstede 2005 bis 2015 (inkl. Nebenwohnsitz); Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Daten: 31.12. des jeweiligen Jahres und 01.11.2014 (nur Hauptwohnsitz), Daten ab 2011 auf Basis des Zensus; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030

Um Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiefelstede treffen zu können, kann auf die Bevölkerungsprognose des „Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung“ zurückgegriffen werden.[11] Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede eine Bevölkerungszahl von ca. 17.220 im Jahr 2030. Gegenüber der aktuellen Bevölkerungszahl (2015) von ca. 16.212 Einwohnern beschreibt dies eine weniger dynamische Entwicklung als zuletzt, jedoch weiterhin eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung um rund 6 %. Unter Berücksichtigung bundes-

10 Statistischer Jahresbericht 2014, Gemeinde Wiefelstede 2015
11 Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune mit Stand vom 10. Juli 2015, Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr 2012

weiter Schrumpfungstendenzen, insbesondere in ländlich geprägten Regionen, ist diese Entwicklung explizit zu würdigen.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Dennoch wird sich auch in der Gemeinde Wiefelstede der demografische Wandel in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur widerspiegeln. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich der Bevölkerungsanteil von älteren Menschen – der bundesweiten demografischen Entwicklung folgend – zukünftig auch in der Gemeinde Wiefelstede vergrößern wird. Nach der Prognose der Bertelsmann Stiftung wird Wiefelstede als „ländliche Gemeinde in wirtschaftlich stabilen ländlichen Räumen" auch zukünftig vom Zuzug junger Familien mit Kindern profitieren.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Wiefelstede Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind. Dabei gilt es, die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen und die Versorgungsstrukturen entsprechend zu sichern.[12]

2.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

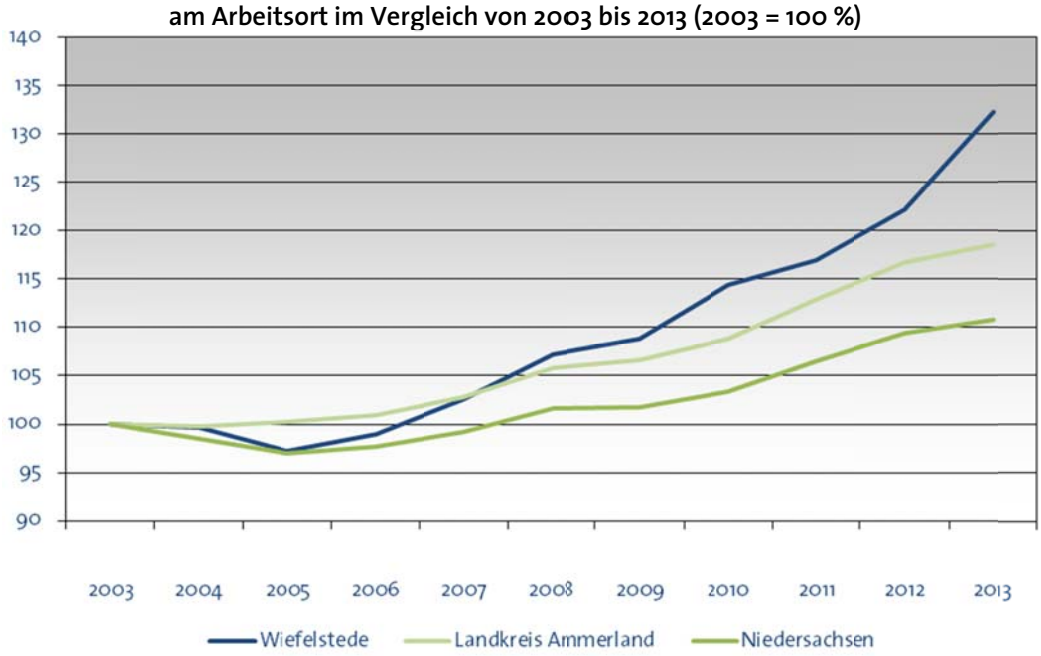
Die Versorgungsfunktion der Gemeinde Wiefelstede resultiert sowohl aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz als auch aus dem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Sektor. Geprägt wird der Wirtschaftsstandort Wiefelstede durch Unternehmen der Branchen Maschinenbau, Logistik, Lebensmittelverarbeitung und Dienstleistungen. Zu den bedeutsamsten Unternehmen zählen bspw. die Brotje Automation GmbH, ein Experte für Produktionsprozesse der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Edeka Minden-Hannover Verbund, welcher derzeit sein ansässiges Großlager neukonzipiert, sowie die Molkerei Ammerland eG, welche rund 1.300 Mio. kg Milch im Jahr verarbeitet.[13]

positive Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2013 wurden in Wiefelstede 5.164 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Obwohl es zwischen den Jahren 2003 und 2005 zu einer Abnahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter kam, werden seit dem Jahr 2006 steigende Beschäftigungszahlen verzeichnet. Im Jahr 2013 wurden ca. 32,2 % mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert als im Ausgangsjahr 2003. Für den Landkreis Ammerland sowie das Land Niedersachsen vollzogen sich ähnliche, jedoch weniger dynamische Entwicklungsverläufe.

12 Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung
13 KomSIS – Kommunales Standort-Informations-System Niedersachsen

Abbildung 4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2003 bis 2013 (2003 = 100 %)



Quelle: Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Die im Kreis- und Landesvergleich positive Beschäftigungssituation dokumentiert sich auch in den Arbeitslosenzahlen. Die Arbeitslosenquote im Geschäftsbereich Wiefelstede lag im Januar 2015 bei ca. 2 %[14] und damit unter den Quoten des Landkreis Ammerland (ca. 5,3 %)[15] und des Landes Niedersachsen (ca. 6,7 %)[16].

Beschäftigtenstruktur

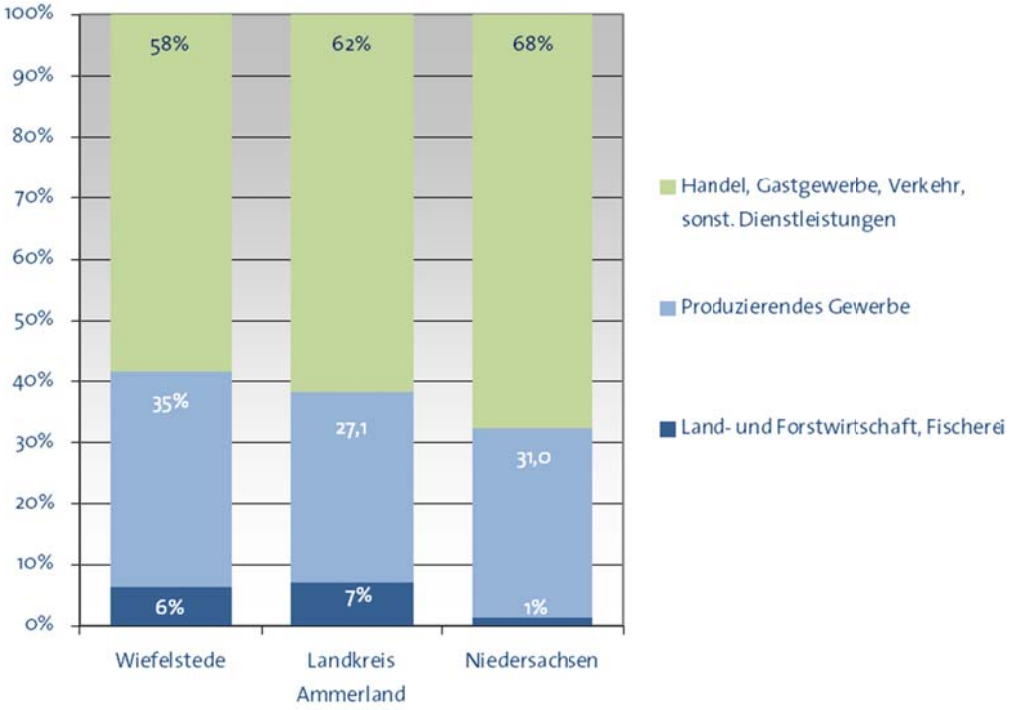
Die Beschäftigtenstruktur verteilt sich entsprechend der Unternehmensstruktur in der Gemeinde Wiefelstede: Der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe sowie Verkehr und Lagerei lag bei etwa 39 %., der Anteil Beschäftigter im Bereich Dienstleistungen bei rund 19 %.

Mehr als ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war im Jahr 2013 somit im Bereich des Produzierenden Gewerbes tätig (ca. 35 %). Dieser Anteil ist leicht höher ausgeprägt als in den übergeordneten Räumen (Bundesland Niedersachsen: Ca. 31 %, Landkreis Ammerland ca. 27 %).

Die Land- und Forstwirtschaft hält in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich zum Bundesland Niedersachsen einen höheren Anteil. Dieser liegt bei ca. 6 %. Dieser Wert deckt sich vom Niveau mit dem der Gebietsebene des Landkreises von rund 7 %.

14 Statistischer Jahresbericht 2014, Gemeinde Wiefelstede 2015
15 KomSIS – Kommunales Standort-Informations-System Niedersachsen
16 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Januar 2015

Abbildung 5 Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)



Quelle: Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 2013, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

negativer Pendlersaldo

Mehr als die Hälfte der in Wiefelstede wohnhaften Erwerbstätigen hat einen auswärtigen Arbeitsstandort, deutlich weniger auswärtig wohnhafte Erwerbstätige weisen einen Arbeitsort im Gemeindegebiet auf: Aus den ca. 3.822 Einpendlern im Jahr 2013, die ca. 4.791 Auspendlern gegenüberstehen, errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von 969 Erwerbstätigen[17]. Maßgeblich hierfür ist insbesondere das benachbarte Oberzentrum Oldenburg mit wichtigen Arbeitgebern, insbesondere in den Bereichen Energie sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen[18].

Gastgewerbe als Wirtschaftsfaktor

Weiterhin ist die Gemeinde Wiefelstede im Land Niedersachsen als Erholungsort ausgewiesen, sodass auch der Tourismus-Sektor eine wirtschaftliche Bedeutung einnimmt, die auf eine Reihe von Freizeit- und Naherholungsangeboten sowie ein ausgezeichnetes Fahrradwegenetz zurückzuführen ist. Im Jahr 2014 wurden nach Angaben der Gemeinde Wiefelstede insgesamt 256.775 Gästeübernachtungen registriert, die sich auf Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und -zimmer sowie insbesondere Campingplätze verteilten. In den letzten 5 Jahren sind die Übernachtungszahlen von Feriengästen um rund 6 % gestiegen[19].

17 KomSIS – Kommunales Standort-Informations-System Niedersachsen
18 Niedersachsen Report der Norddeutschen Landesbank, Ausgabe November 2013
19 Zeitraum 2009 bis 2014, Statistischer Jahresbericht 2014, Gemeinde Wiefelstede 2015

Nach Angaben der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft waren im Jahr 2009 für Übernachtungsgäste im niedersächsischen Untersuchungsteilraum „Nordsee und ostfriesische Inseln“ durchschnittliche Tagesausgaben von 85,45 EUR anzusetzen, wovon wiederum 14,05 EUR auf den Einzelhandel entfielen. In Relation zu den oben dargestellten Übernachtungszahlen sind im vergangenen Jahr knapp 21,9 Mio. EUR touristische Ausgaben in Wiefelstede anzunehmen, wovon ca. 3,6 Mio. EUR in den örtlichen Einzelhandel flossen.[20] Hierin noch nicht erfasst sind die Ausgaben, die durch Tagesgäste in Wiefelstede getätigt werden.

Somit ist zu konstatieren, dass auch relevante Umsatzpotenziale des Wiefelsteder Einzelhandels durch touristische Ausgaben zu berücksichtigen sind.

20 Deloitte & Touche GmbH, Touristische Entwicklungsstrategie Niedersachsen 2015

3 Eckdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit im Überblick

Im April 2015 wurden im Gebiet der Gemeinde Wiefelstede insgesamt 78 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit insgesamt ca. 20.270 qm Verkaufsfläche ermittelt. Auf dieser Verkaufsfläche konnte im Jahr 2014 ein Bruttoumsatz von ca. 63,8 Mio. EUR[21] erwirtschaftet werden.

Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede nach Angebotsschwerpunkten

In der Tabelle 5 zum Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Wiefelstede wird die Ausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt: Das heißt, Betriebe, die unterschiedliche Sortimente führen (z. B. Warenhäuser, Vollsortimenter), werden in die Warengruppe eingeordnet, in der ihr Umsatzschwerpunkt liegt.

Tabelle 5 Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede nach Angebotsschwerpunkt

Branche	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	29	37,2	8.190	40,4	37,9	59,4
Gesundheit, Körperpflege	9	11,5	380	1,9	5,9	9,2
Blumen, Zoobedarf	2	2,6	190	0,9	0,5	0,7
Bücher, Schreibwaren, Büro	3	3,8	165	0,8	0,6	0,9
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	6	7,7	1.015	5,0	2,2	3,4
Sport, Freizeit, Spiel	5	6,4	430	2,1	1,3	2,0
Elektrowaren	3	3,8	120	0,6	0,7	1,1
Möbel, Einrichtung	10	12,8	4.180	20,6	5,9	9,2
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	11	14,1	5.600	27,6	8,9	13,9
Summe	78	100,0	20.270	100,0	63,8	100,0

Anm.: Verkaufsflächen auf 5 qm gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

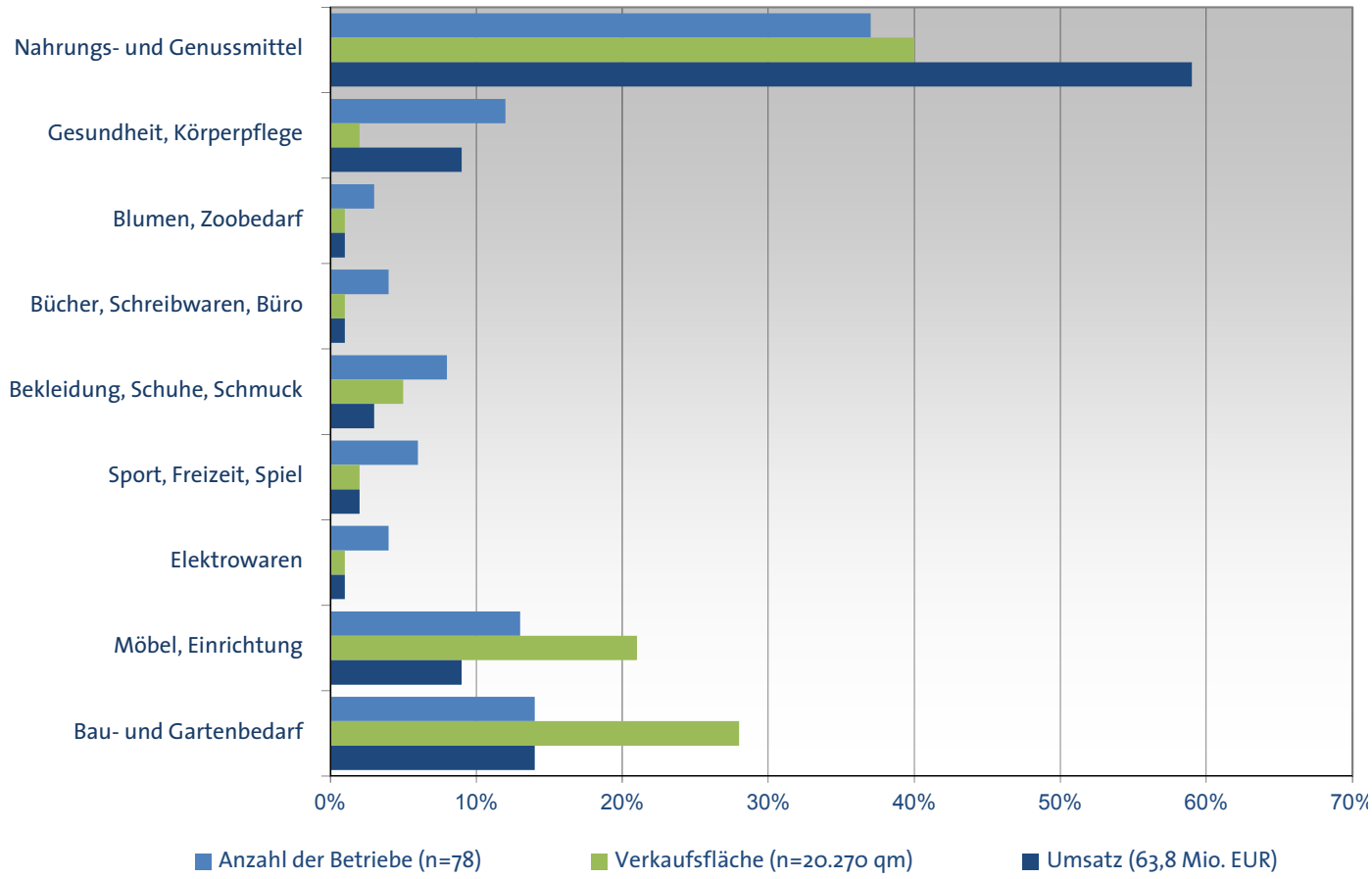
Umsatzeinschätzung

Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlich unter Berücksichtigung der ortsspezifischen handelswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z. B. Flächenproduktivität) eingeschätzt.

[21] Eigene Berechnungen, Vgl. Kapitel 1.2 zur methodischen Vorgehensweise

Dabei wurden Erfahrungswerte aus zahlreichen Befragungen des Einzelhandels sowie Veröffentlichungen des EHI Retail Instituts zur durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität herangezogen.

Abbildung 6 Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im März 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Einzelhandelsausstattung nach Branchen

Für die Einzelhandelsausstattung nach Branchen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Überwiegend kurzfristiger Bedarfsbereich

Nahrungs- und Genussmittel

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird von 29 Betrieben (ca. 37,2 % der ansässigen Betriebe) auf etwa 40,4 % (ca. 8.190 qm) der Verkaufsfläche rund 59,4 % des Einzelhandelsumsatzes (rund 37,9 Mio. EUR) der Gemeinde Wiefelstede generiert. Damit übernimmt der Lebensmitteleinzelhandel eine dominierende Position. Für den überwiegenden Anteil sind dabei die sieben in Wiefelstede ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe verantwortlich. Zudem wird das Angebot von einer Vielzahl meist kleinstrukturierter Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien) er-

gänzt. Auch die Kioske und Tankstellenshops haben in der Regel ihren Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität ist die zweithöchste im Vergleich der Branchen. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche je Betrieb von ca. 282 qm kann im Vergleich mit Gemeinden ähnlicher Einwohnerzahl eine durchschnittliche Betriebsgröße festgestellt werden. Die Verkaufsfläche der sieben Lebensmittel-SB-Betriebe im Verhältnis zur Einwohnerzahl von 420 qm je 1.000 Einwohner ist dagegen leicht überdurchschnittlich ausgeprägt. In Deutschland wurde im Jahr 2014 durch die Lebensmittel-SB-Betriebe eine Verkaufsfläche von ca. 399 qm je 1.000 Einwohner bewirtschaftet.[22]

Gesundheit und Körperpflege

- In neun Einzelhandelsbetrieben (ca. 11,5 %) der Gemeinde Wiefelstede liegt der Angebotsschwerpunkt in der Branche Gesundheit, Körperpflege. Auf rund 380 qm Verkaufsfläche (ca. 1,9 %) wird ein Umsatz von etwa 5,9 Mio. EUR (9,2 %) generiert. So wird die höchste Flächenproduktivität aller Branchen in dieser Warengruppe erreicht. Dies ist primär auf die Leistungsfähigkeit der Apotheken zurückzuführen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb von rund 40 qm ist als branchenüblich zu bewerten. Deutliche größere Verkaufsflächen werden in der Regel nur durch Drogeriefachmärkte angeboten, die jedoch derzeit nicht in Wiefelstede vertreten sind.

Blumen, Zoobedarf

- Die Branche Blumen, Zoobedarf wird im Wiefelsteder Einzelhandel von zwei Betrieben (ca. 2,6 %) repräsentiert und weist damit die geringste Ausstattung der Einzelhandelsbranchen der Gemeinde Wiefelstede auf. Derzeit wird auf einer anteiligen Verkaufsfläche von ca. 0,9 % ein Umsatzanteil von ca. 0,7 % erwirtschaftet. Im Vergleich aller Branchen werden eine vornehmlich klein strukturierte Betriebsstruktur und eine geringe Raumleistung deutlich.

Überwiegend mittelfristiger Bedarfsbereich

Bücher, Schreibwaren, Büro

- Die Branche Bücher, Schreibwaren, Büro übernimmt einen Anteil von ca. 3,8 % aller Einzelhandelsbetriebe in Wiefelstede. Drei Betriebe belegen rund 0,8 % der Verkaufsfläche bzw. erwirtschaften ca. 0,9 % des Umsatzes der Gemeinde.

Bekleidung, Schuhe, Schmuck

- Von sechs Einzelhandelsbetrieben der Branche Bekleidung, Schuhe, Schmuck (ca. 7,7 % aller Betriebe) werden auf rund 1.015 qm Verkaufsfläche (ca. 5 %) etwa 2,2 Mio. EUR Umsatz erzielt (ca. 3,4 %). Das größte Angebot dieser Branche bietet ein niedrigpreisorientierter Textilfachmarkt im Ortszentrum Wiefelstede, der von zwei Schuhgeschäften, einer Boutique, einem Juwelier sowie einem Geschäft für Handarbeiten ergänzt wird.

---

22 Verkaufsflächen nach EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2014, Bevölkerungszahl in Deutschland für das Jahr 2014 nach Angaben des Statistischen Bundesamts Stand 30.09.14

- Die Branche Sport, Spiel, Freizeit ist in Wiefelstede mit fünf Betrieben vertreten (rund 6,4 %), die einen Umsatz von rund 1,3 Mio. EUR (ca. 2 %) auf einer Verkaufsfläche von ca. 430 qm (ca. 2,1 %) generieren. Prägend sind dabei vier Fahrradhändler im Gemeindegebiet mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 240 qm. Zudem ist ein Modellbauhändler im Ortsteil Metjendorf ansässig, der spezialisierte Spiel- und Freizeitwaren anbietet. Ein Anbieter für Sportartikel, Sportgeräte existiert in Wiefelstede nicht.

Sport, Spiel, Freizeit

Überwiegend langfristiger Bedarfsbereich

- Auch für Elektrowaren sind drei Fachhändler in Wiefelstede angesiedelt. Sie belegen mit insgesamt rund 120 qm Verkaufsfläche (ca. 0,6 %) den geringsten Verkaufsflächenanteil im Gemeindegebiet. In der Summe erwirtschaften sie einen Umsatz von etwa 0,7 Mio. EUR (ca. 1,1 %).

Elektrowaren

- Die dem langfristigen Angebot zugehörige Branche Möbel, Einrichtung bildet den Angebotsschwerpunkt von zehn Einzelhandelsbetrieben in Wiefelstede (ca. 12,8 %). Eine Verkaufsfläche von rund 4.180 qm (ca. 20,6 %) stellt im Vergleich der Branchen eine hohe Bedeutung dar. Der Großteil der Verkaufsfläche wird durch einen großflächigen Möbelanbieter vorgehalten, der von vornehmlich kleinstrukturierten Betrieben ergänzt wird. Der Umsatzanteil beträgt bezogen auf den gesamten Einzelhandel rund 9,2 % und zeigt im Branchenvergleich eine geringe Leistungsfähigkeit (Umsatz/qm Verkaufsfläche) auf.

Möbel, Einrichtung

- Die im Branchenvergleich zweitgrößte Verkaufsflächenausstattung ist mit rund 5.600 qm Verkaufsfläche für die Branche Bau- und Gartenbedarf, Autozubehör festzustellen (ca. 27,6 %). Den größten Anteil dieser Flächen bewirtschaften ein Raiffeisenmarkt sowie drei Gartenfachmärkte (Pflanzen), von denen zwei die Grenze der Großflächigkeit überschreiten. Hinzu kommen Händler mit Angebotsschwerpunkten bei Eisenwaren sowie Kfz-/ Kraftradzubehör. Der Umsatzanteil ist mit rund 13,9 % dagegen verhältnismäßig gering, da branchenüblich eher unterdurchschnittliche Flächenleistungen zu berücksichtigen sind.

Bau- und Gartenbedarf, Autozubehör

Es kann somit zusammengefasst werden, dass der überwiegende Teil der Einzelhandelsflächen in Wiefelstede durch die drei Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel/Einrichtung und Bau- und Gartenbedarf, Autozubehör bewirtschaftet wird. Die übrigen Branchen werden maßgeblich von kleinstrukturierten Einzelhandelsbetrieben geprägt.

Insgesamt ist ein funktionierender und attraktiver Branchenmix des Wiefelsteder Einzelhandels erkennbar.

3.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

Die Einzelhandelsangebote in der Gemeinde Wiefelstede weisen starke Konzentrationen auf die Ortskerne Wiefelstedes und Metjendorfs auf. Im Ortskern Wiefelstede befinden sich rund 62 % aller Einzelhandelsbetriebe mit einer anteiligen Verkaufsfläche von ca. 75 % und einem Umsatzanteil von knapp 72 %. Im Ortskern von Metjendorf befinden sich immerhin noch 23 % aller Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von 20 % und einem Gesamtumsatzanteil von rund 23 %. Im Ortskern Wiefelstede ist die Hauptstraße (sowie einige kleinere Seitenstraßen) über eine Entfernung von mehr als 1,6 Kilometern Standort für den überwiegenden Teil der Nutzungen. Im Ortskern Metjendorf verteilen sich die Einzelhandelslagen überwiegend entlang der Metjendorfer Landstraße sowie der Ofenerfelder Straße, ebenfalls in einer Ausdehnung von mehr als einem Kilometer.

In den weiteren Bauerschaften Wiefelstedes wird nur eine untergeordnete Versorgungsfunktion durch Einzelhandel übernommen: In Spohle sind vier Betriebe, in Neuenkruge drei, in Gristede jeweils zwei Betriebe und in Bokel, Westerholtsfelde sowie Heidkamp jeweils ein Betrieb ansässig. In den übrigen Bauerschaften wird derzeit kein Betrieb verortet.

Trotz der geringen Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung zeigt sich somit eine stärkere Ausprägung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede, wofür neben der gewachsenen Ortsentwicklung auch die größere Entfernung zum Oberzentrum Oldenburg und dem dortigen leistungsfähigen Wettbewerb maßgeblich ist.

Tabelle 6 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

Ortsteile	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Wiefelstede						
Wiefelstede	48	61,5%	15.220	75,1%	45,6	71,5
Wiefelstede zugeordnete Bauerschaften	7	9,0	655	3,2	2,2	3,4
Metjendorf						
Metjendorf	18	23,1%	4.130	20,4%	14,9	23,4
Metjendorf zugeordnete Bauerschaften	5	6,4%	265	1,3%	1,1	1,7
Gesamt	78	100,0	20.270	100,0	63,8	100,0

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im März 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3.3 Struktur großflächiger Einzelhandelsbetriebe

großflächige Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Bedeutung des großflächigen Einzelhandels

Der großflächige Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede nimmt im Rahmen der kommunalen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Zwar weisen insgesamt nur acht Betriebe (ca. 10 % aller Einzelhandelsunternehmen) Verkaufsflächen von über 800 qm auf, sie belegen allerdings eine Verkaufsfläche von rund 12.025 qm, die im Vergleich zur Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet einem Anteil von ca. 58 % entspricht. Der durch diese Einzelhandelsbetriebe generierte Umsatz lag im Jahr 2014 etwa bei 31,4 Mio. EUR (ca. 49 %).

Struktur des großflächigen Einzelhandels

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- Vier Lebensmittel-SB-Betriebe
- Zwei Gartenmärkte
- Ein Möbelmarkt
- Ein Raiffeisenmarkt

Sortimentsstruktur

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Wiefelstede bleibt festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben jeweils vier überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. vier überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten (vgl. „Wiefelsteder Liste“).[23]

Sieben der großflächigen Betriebe sind im Ortskern Wiefelstedes ansässig, ein großflächiger Lebensmittel SB-Betrieb befindet sich im Metjendorfer Ortskern. Damit unterstützt die räumliche Verteilung des großflächigen Einzelhandels den kleinstrukturierten Einzelhandel in Wiefelstede stärker als in Metjendorf.

3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede

bereinigte Einzelhandelsausstattung

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Branchen betrachtet. Hierbei werden die sog. bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt: Es wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmit-

[23] Einordnung der Sortimentsstruktur der großflächigen Betriebe gem. der „Wiefelsteder Sortimentsliste“

teldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) den einzelnen Sortimenten zugeordnet und nicht ausschließlich dem Branchenschwerpunkt des Betriebs.

Tabelle 7 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede

Branche	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio.. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	7.140	35	32,4	50,7
Gesundheit, Körperpflege	945	5	8,6	13,5
Blumen, Zoobedarf	845	4	1,9	3,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	240	1	1,4	2,2
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	1.065	5	2,1	3,3
Sport, Freizeit, Spiel	650	3	1,7	2,7
Elektrowaren	305	2	1,1	1,7
Möbel, Einrichtung	4.435	22	7,3	11,4
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	4.645	23	7,4	11,6
Summe	20.270	100,0	63,8	100,0

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Ein Vergleich der bereinigten Verkaufsflächenausstattung und Umsätze mit der Flächenausstattung und den Umsätzen nach Angebotsschwerpunkt (vgl. Kapitel 3.1) in der Gemeinde Wiefelstede zeigt, dass sich die Anteile der einzelnen Branchen im Saldo leicht verändern.

- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel differieren „unbereinigte“ und „bereinigte“ Verkaufsfläche, da die strukturprägenden Anbieter neben Nahrungs- und Genussmitteln auch einen größeren Anteil an Nonfood-Sortimenten anbieten, die bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Branchen zugeordnet werden. Der Wert der bereinigten Ausstattung liegt deshalb unter dem nach Angebotsschwerpunkt ermittelten.
- Das gleiche Bild zeigt sich in der Warengruppe Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör. Auch hier liegt der Wert der nach Angebotsschwerpunkt gegliederten Verkaufsfläche über dem bereinigten Flächenwert. Dies ist insbesondere auf die Sortimentsdifferenzierung der großflächigen Gartenmärkte zurückzuführen, die auch Blumen/Zoobedarf sowie Haushaltswaren/Wohnaccessoires anbieten. Auch der ansässige Raiffeisenmarkt ist durch einen großen Anteil von Randsortimenten (u. a. Zoobedarf, Spielwaren, Textilien) geprägt.

- In allen anderen Warengruppen stellt sich das Verhältnis umgekehrt dar, weil sie außer in den entsprechenden Fachgeschäften auch als Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen angeboten werden. Besonders hervorzuheben ist im Vergleich der Bedeutungszuwachs der beiden Warengruppen Gesundheit und Körperpflege sowie Blumen/Zoobedarf. Beide Warengruppen werden ganz überwiegend in Mehrbranchenunternehmen angeboten. Abzulesen ist dabei die Bedeutung von Lebensmittel-SB-Betrieben in der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gesundheits- und Körperpflegeartikeln, die insbesondere in kleinen Orten und ländlichen Räumen seit der Insolvenz der Fa. Schlecker intensiviert wurde.

4 Einzugsbereich, Kaufkraft und Zentralität

4.1 Einzugsbereich des Wiefelsteder Einzelhandel

Definition: Einzugsbereich

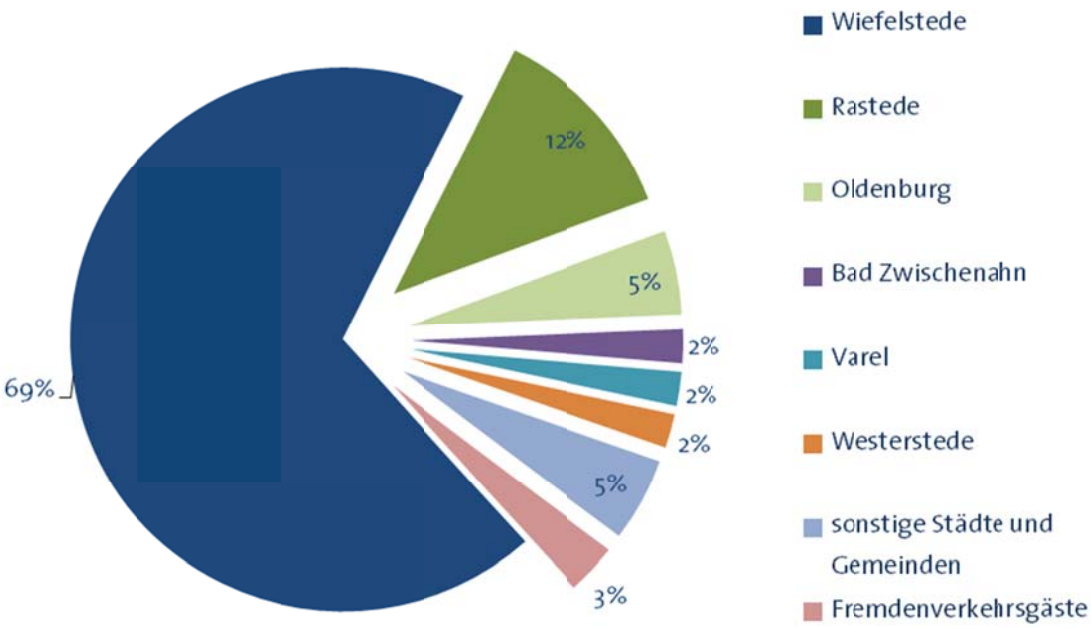
Als einzelhandelsrelevanter Einzugsbereich wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Konsumenten überwiegend zum Einkauf nach Wiefelstede orientieren. Da das Nachfrageverhalten im Marktgebiet durch die spezifische Konsumentenstruktur beeinflusst wird, werden im Rahmen der Kaufkraftberechnungen bzgl. der Konsumentenstruktur u. a. das Alter, das Pendlerverhalten sowie das Kaufkraftniveau auf Basis der Einkommensstatistik berücksichtigt.

Abgrenzungskriterien

Die Abgrenzung des Einzugsbereichs des Wiefelsteder Einzelhandels erfolgt unter Berücksichtigung folgender Erhebungen bzw. Bewertung folgender Rahmenbedingungen:

- Ergebnisse der zweiwöchigen Kundenwohnorterhebung (12 Erhebungstage) durch die Wiefelsteder Einzelhändler im Mai 2015
- Bewertung der verkehrsinfrastrukturellen Situation
- Bewertung der spezifischen topografischen, siedlungsstrukturellen und gemeinderäumlichen Gegebenheiten
- Bewertung der derzeitigen und zukünftigen lokalen und regionalen Wettbewerbssituation
- Bewertung der Pendlerbewegungen (Ein- und Auspendler).

Abbildung 7 Wohnorte der Wiefelsteder Einzelhandelskunden (in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Kundenwohnorterhebung Mai 2015; Mehrfacherfassungen möglich

Kundenwohnorterhebung

Bei der im Mai 2015 durch die Wiefelsteder Einzelhändler durchgeführten Kundenwohnorterhebung wurden in 50 Betrieben die Wohnorte von rund 52.900 Kunden erfasst, um eine realistische

Einschätzung der übergemeindlichen Verflechtungen aufzeigen zu können. Insgesamt stammen rund 70 % der erfassten Kunden aus der Gemeinde Wiefelstede. Auf andere Städte und Gemeinden entfällt entsprechend ein Kundenanteil von ca. 30 % aller erfassten Kunden. Insbesondere die Anbindungsintensität der Rasteder Bevölkerung ist mit einem Kundenanteil von über 12 % hervorzuheben. Die Oldenburger Bewohnerschaft stellt einen Anteil von rund 5 % der erfassten Kunden.

übergemeindliche Verflechtungsintensität

Anhand des Kundenanteils an der Gesamtkundenzahl sowie des Kundenanteils an der Einwohnerzahl der Herkunftsgemeinde ist die Intensität der übergemeindlichen Verflechtungen mit benachbarten Städten und Gemeinden zu bewerten.

Tabelle 8 Wohnorte der Wiefelsteder Einzelhandelskunden

Wohnort der Kunden	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamtkundenzahl	Kunden in % der Einwohner
Wiefelstede	16.212	28.561	69,5	176,2
Rastede	21.578	5.025	12,2	23,3
Oldenburg	126.961	1.906	4,6	1,5
Bad Zwischenahn	28.014	998	2,4	3,5
Varel	23.552	724	1,8	3,1
Westerstede	22.079	800	1,9	3,6
sonstige Städte und Gemeinden (inkl. Fremdenverkehrsgästen)	./.	3.077	7,5	./.
Summe	./.	41.091	100,0	./.

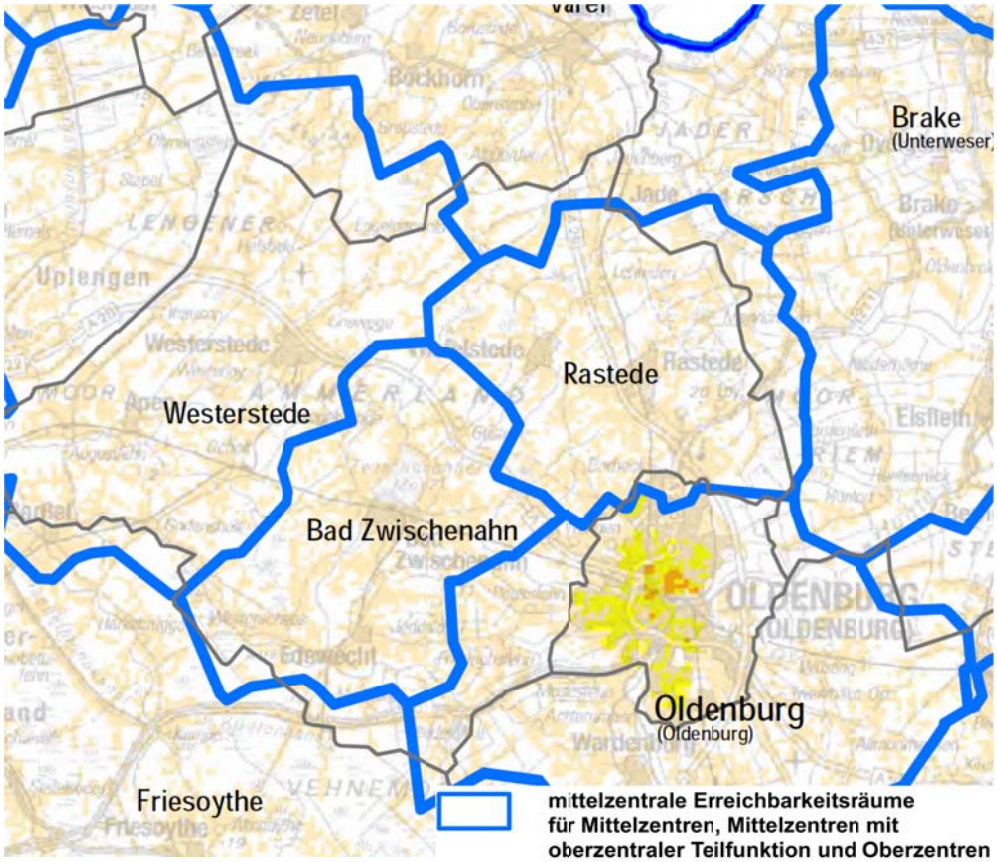
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Kundenwohnorterhebung Mai 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen); Einwohnerdaten Gemeinde Wiefelstede: Stand 01.01.2015, Landesamt für Statistik Niedersachsen: Stand 30.09.2014

Kerneinzugsbereich des Einzelhandels der Gemeinde Wiefelstede

Die branchenbezogene Auswertung lässt die Annahme zu, dass dabei insbesondere der Lebensmittel-Einzelhandel der Gemeinde Wiefelstede von der guten verkehrlichen Anbindung und der fehlenden Ausstattung im nördlichen Gemeindegebiet Rastedes profitiert.

Nach dem Entwurf des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen wird die Gemeinde Wiefelstede dem Erreichbarkeitsraum des Mittelzentrums Rastede zugeordnet. Im Vorgriff auf die in Kapitel 4.5.3 dargestellten Befragungsergebnisse lassen sich jedoch keine ausgeprägten Einkaufsorientierungen der Wiefelsteder Bevölkerung nach Rastede feststellen.

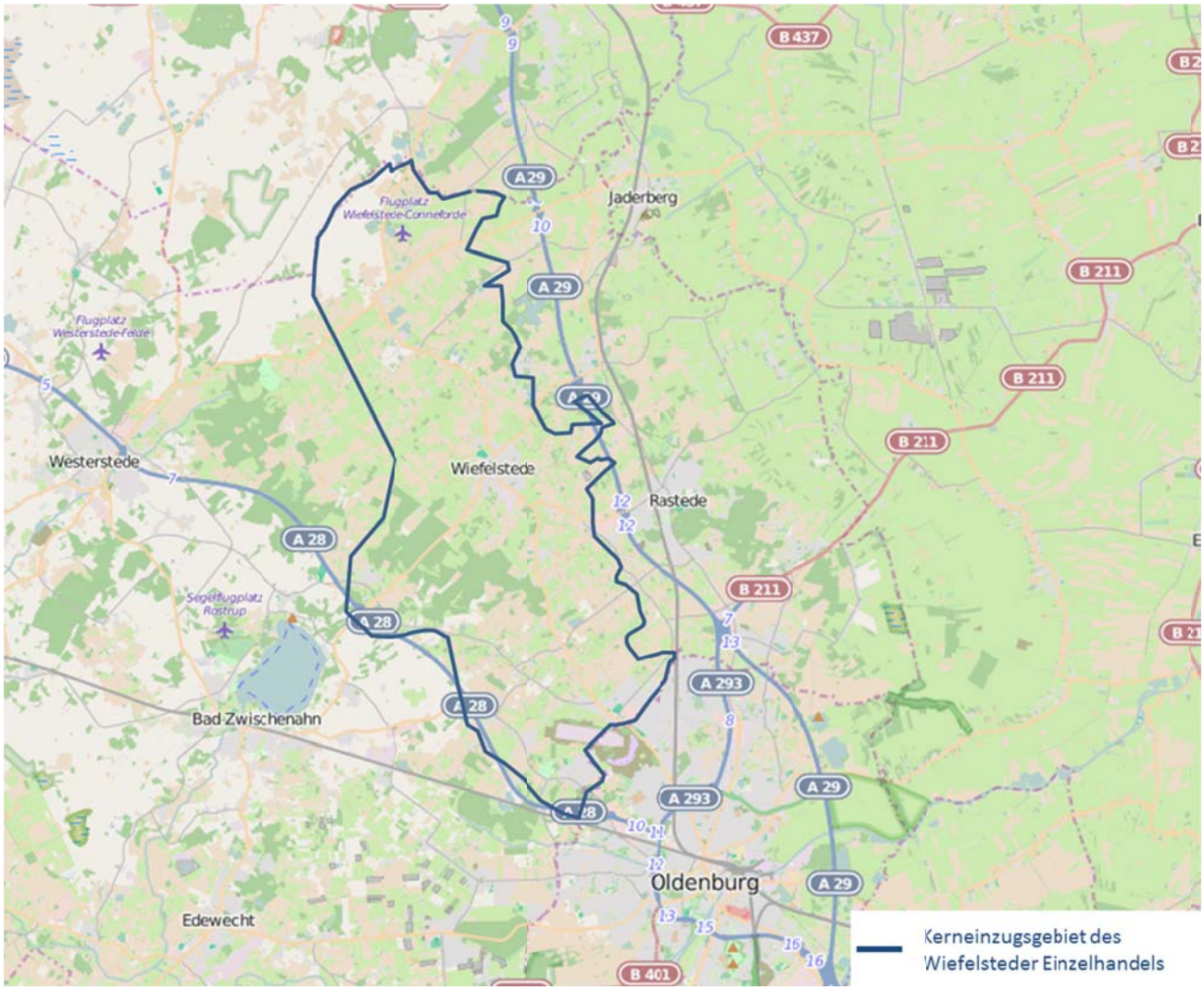
Abbildung 8 Erreichbarkeitsräume nach dem Entwurf des Landesentwicklungs-Programms Niedersachsen 2014 (Ausschnitt)



Quelle: Die Niedersächsische Landesregierung: Entwurf des Landesentwicklungs-Programms 2014 für das Land Niedersachsen, Anhang 7: Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, Erreichbarkeitsräume der Mittelzentren

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets der Gemeinde Wiefelstede werden die zentralörtlichen Vorgaben jedoch beachtet, sodass das Einzugsgebiet auf die Gemeinde Wiefelstede beschränkt wird und rund 16.210 Einwohner umfasst. Das heißt, es werden keine übergemeindlichen Versorgungsfunktionen und Kaufkraftzuflüsse unterstellt, um dadurch Entwicklungsimpulse für den Wiefelsteder Einzelhandel abzuleiten.

Abbildung 9 Kerneinzugsgebiet des Wiefelsteder Einzelhandels



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmap.org, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

4.2 Kaufkraftpotenzial

Ermittlung des Kaufkraftpotenzials

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Sie leitet sich ab aus dem Einkommen privater Haushalte. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen und Dienstleistungen wird das „einzelhandelsrelevante" Kaufkraftpotenzial ermittelt und auf sortimentsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben aufgeschlüsselt.

Pro-Kopf-Ausgabenwerte

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.590 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food

andererseits entfallen mit ca. 2.025 EUR ca. 35 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.565 EUR ca. 65 % auf Nonfood-Sortimente.

regionale Kaufkraftkennziffer

Regionale Unterschiede in der Wirtschaftskraft bzw. im Einkommensniveau spiegelt die von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, publizierte lokale Kaufkraftkennziffer wider, die die Abweichung zum Bundesdurchschnitt in Zahlen fasst. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundeswert, verfügen die Bürger der Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt. Diese einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt für die Gemeinde Wiefelstede bei 99,8. Das heißt, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt ca. 0,2 Prozentpunkten unter dem Bundesdurchschnitt. Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Wiefelstede ein Kaufkraftpotenzial von rund 90,4 Mio. EUR.

Differenziert nach Branchen wird deutlich, dass rund ein Drittel der Kaufkraft in den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln fließt.

Tabelle 9 Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wiefelstede nach Branchen

Branche	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR	Kaufkraftpotenzial in %
Nahrungs- und Genussmittel	32,8	36,2
Gesundheit, Körperpflege	13,3	14,7
Blumen, Zoobedarf	1,5	1,7
Bücher, Schreibwaren, Büro	3,1	3,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	11,2	12,4
Sport, Freizeit, Spiel	2,9	3,2
Elektrowaren	8,2	9,0
Möbel, Einrichtung	8,1	8,9
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	9,3	10,3
Summe	90,4	100,0

Quelle: Datengrundlage: GfK, Nürnberg, 2013, Einwohnerdaten Gemeinde Wiefelstede Januar 2015, Darstellung/Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

4.3 Zentralität des Wiefelsteder Einzelhandels

Zentralität

Stellt man die im Wiefelsteder Einzelhandel erzielten branchenspezifischen Umsätze der in der Gemeinde Wiefelstede vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die Zentralität[24] für die einzelnen Warengruppen.

[24] vgl. Definition im Glossar

Liegt die Zentralität über 100, ist der Umsatz des Wiefelsteder Einzelhandels für das jeweilige Sortiment höher als die in der Gemeinde Wiefelstede vorhandene Kaufkraft. Damit fließt im Saldo mehr Kaufkraft von außen zu als aus dem Gebiet der Gemeinde ab. Bei einer Zentralität unter 100 ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die in Wiefelstede vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Bewertung der Versorgungsfunktion

Somit spiegelt die Zentralität auch die regionale Ausstrahlungskraft eines Einzelhandelsstandorts wider, die nachfolgend kommentiert wird:

Tabelle 10 Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Branche	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft im Stadtgebiet in Mio. EUR	Zentralität (=Umsatz/ Kaufkraft)
Nahrungs- und Genussmittel	32,4	32,8	98,8
Gesundheit, Körperpflege	8,6	13,3	64,6
Blumen, Zoobedarf	1,9	1,5	124,3
Bücher, Schreibwaren, Büro	1,4	3,1	42,8
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	2,1	11,2	18,9
Sport, Freizeit, Spiel	1,7	2,9	57,3
Elektrowaren	1,1	8,2	13,8
Möbel, Einrichtung	7,3	8,1	90,2
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	7,4	9,3	79,4
Summe	63,8	90,4	70,5

* Bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden der jeweiligen Branchengruppe zugeordnet

Quelle: Datengrundlage: GfK, Nürnberg, 2013, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

kurzfristiger Bedarf

In der Branche Nahrungs- und Genussmittel wird aktuell eine Zentralität von ca. 98,8 % erreicht. Es liegt also ein nahezu vollständig ausgeglichenes Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor. Demgegenüber weist der Zentralitätswert der ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnenden Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ von 64,6 % auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hin. Er ist in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion ausbaufähig. Für die Warengruppe „Blumen, Zoobedarf“ wird aktuell eine Zentralität von ca. 124 % erreicht. Das bedeutet, dass ein nicht unwesentlicher Teil des Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Gemeindegebiets erwirtschaftet wird. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Angebotssituation der Gartenfachmärkte und des Raiffeisenmarkts in Wiefelstede, die um-

fangreiche Verkaufsflächen mit den Randsortimenten Blumen und Zoobedarf vorhalten.

mittelfristiger Bedarf

Im mittelfristigen Bedarf ergibt sich für die Branche Sport, Freizeit, Spiel mit einem Wert von rund 57 % die höchste Zentralität, die maßgeblich auf den Einzelhandel mit Fahrrädern zurückzuführen ist. Während bei Büchern, Schreibwaren, Büro noch ein durchschnittliches Verhältnis von Umsatztätigkeit und Kaufkraft (ca. 43 %) errechnet werden kann, weisen die Branchen Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Elektrowaren mit ca. 19 % bzw. 14 % die niedrigsten Zentralitäten der Wiefelsteder Einzelhandelsbranchen auf. Zwar sind beide Branchen zumindest mit einem Fachmarkt bzw. einem Fachhändler in Wiefelstede vertreten, doch reicht dies nicht aus, eine stärkere Kaufkraftbindung bzw. einen erhöhten Kaufkraftzufluss zu begründen. Grundsätzlich sind leichte Erhöhungen der Marktanteile für die Gemeinde Wiefelstede als Zielsetzung zu verfolgen, die jedoch im Rahmen der grundzentralen Versorgungsfunktion deutlich unter denen der kurzfristigen Bedarfe verbleiben werden.

langfristiger Bedarf

Verhältnismäßig hohe Zentralitäten werden aktuell in den beiden Branchen Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör (ca. 79 %) und Möbel, Einrichtung (ca. 90 %) ermittelt, die über die Ausstattung der meisten Grundzentren hinausgeht. Dabei prägen insbesondere großflächige Fachmärkte die Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede.

4.4 Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Wiefelstede

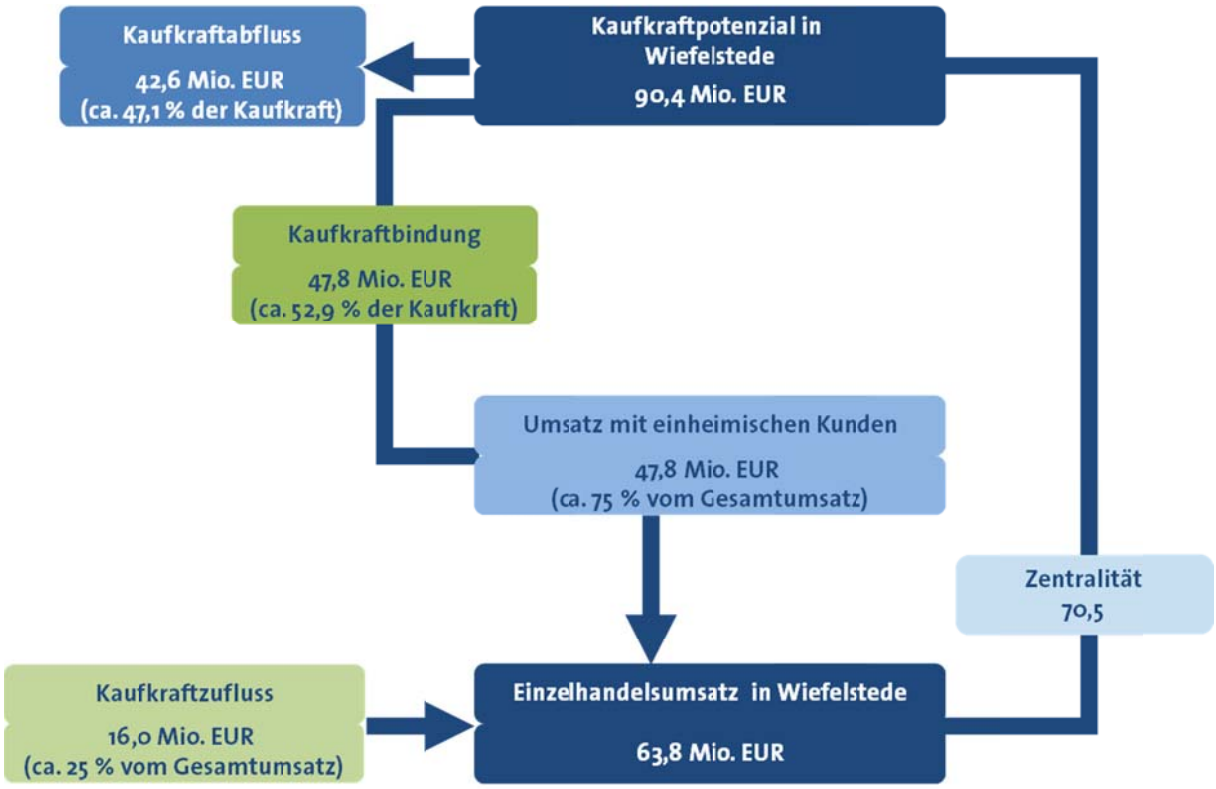
Ermittlung der Kaufkraftbindung

Die Zentralität trifft noch keine Aussage darüber, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann. Hierzu ist eine Differenzierung von Umsätzen, die mit Kunden aus dem Gemeindegebiet und denen, die mit Kunden anderer Wohnorte erzielt werden, erforderlich. Die Einschätzung dieser Aufteilung erfolgt wiederum mit Hilfe der gutachterlichen Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation. Auch hierbei werden die Ergebnisse der Einzelbetriebe auf der Ebene der Warengruppen zusammengeführt.

Kaufkraftbewegungen

Bei der Darstellung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz des Wiefelsteder Einzelhandels zugrunde gelegt. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird subtrahiert, sodass im Ergebnis der Umsatz, der durch die Wiefelsteder Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Wiefelstede gegenübergestellt werden kann.

Abbildung 10 Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Wiefelstede im Überblick



Quelle: Datengrundlage: GfK, Nürnberg, 2013, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Kaufkraftbindung nach Branchen, täglicher Bedarf

Der Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede hat im Jahr 2014 insgesamt ca. 53 % der in der Gemeinde Wiefelstede vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 47 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Aus einem Anteil von rund 25 % des Umsatzes, der durch auswärtige Kunden generiert wird, kann sowohl auf Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbargemeinden als auch auf touristische Einzelhandelsausgaben geschlossen werden.

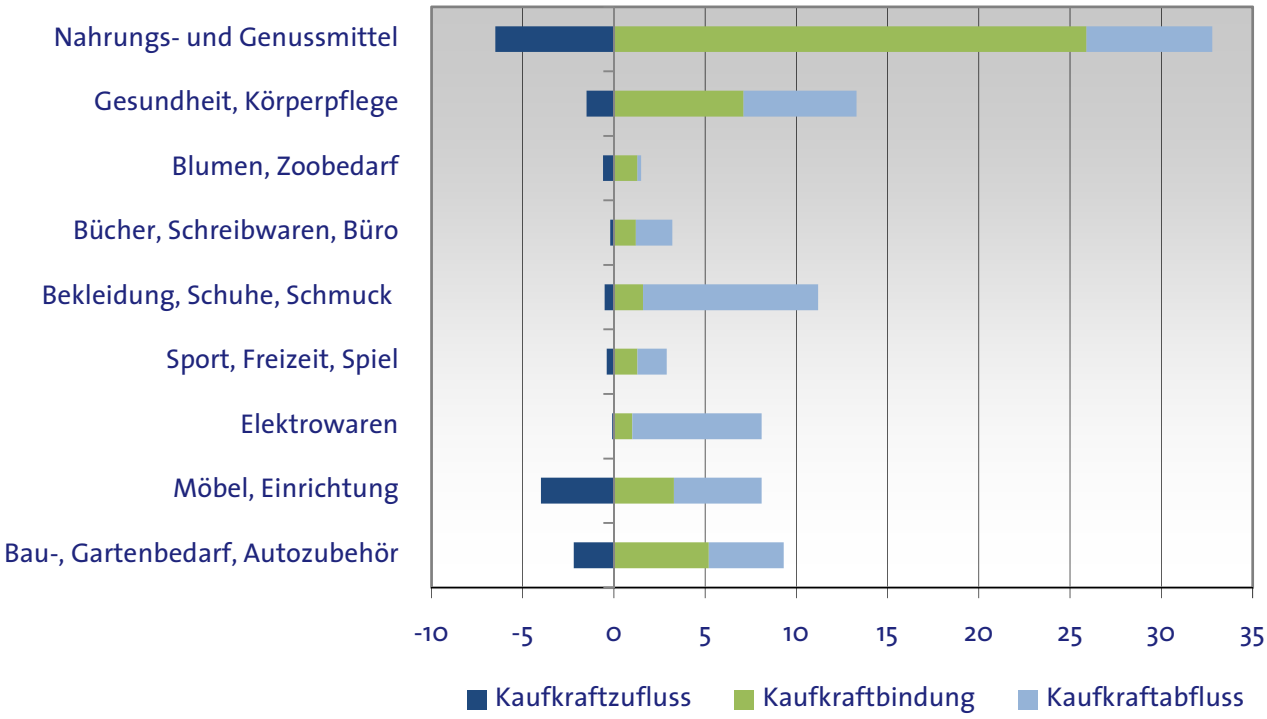
Die Kaufkraftbewegungen nach Branchen differenziert sind der Abbildung 11 der bzw. der Tabelle 11 zu entnehmen. Deutlich zeigt sich, dass die höchste Kaufkraftbindung – absolut und relativ betrachtet – in der Branche Nahrungs- und Genussmittel generiert wird (rund 25,9 Mio. EUR, 79 % der branchenbezogenen Kaufkraft).

In den beiden Branchen Gesundheit, Körperpflege sowie Blumen, Zoobedarf, die ebenso wie Nahrungs- und Genussmittel dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen sind, werden Kaufkraftbindungen von rund 53 % bzw. ca. 85 % erreicht. Entsprechend der Fristigkeit der Bedarfsdeckung und der grundzentralen Versorgungsfunktion Wiefelstedes werden in den übrigen Branchen geringere Bindungsquoten ermittelt. Insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe,

Schmuck sowie Elektrowaren fließt ein Großteil der Kaufkraft aus Wiefelstede ab.

Auffällig bei der Betrachtung der Kaufkraftzuflüsse, also der Ausgaben im Wiefelsteder Einzelhandel, die von Kunden anderer Wohnorte getätigt werden, ist der hohe Anteil am branchenbezogenen Umsatz bei Möbel, Einrichtung (rund 55 %). In den meisten übrigen Branchen sind deutliche geringere Anteile zu verzeichnen.

Abbildung 11 Kaufkraftbewegungen nach Branchen (in Mio. EUR)



Quelle: Datengrundlage: GfK, Nürnberg, 2013, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

Tabelle 11 Kaufkraftbewegungen nach Branchen

Branche	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	bereinigter Sortiments-umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Wiefelstede		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
				in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % des Umsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	32,8	37,9	32,4	25,9	79,0	6,9	21,0	6,5	20,0
Gesundheit, Körperpflege	13,3	5,9	8,6	7,1	53,3	6,2	46,7	1,5	18,0
Blumen, Zoobedarf	1,5	0,5	1,9	1,3	85,2	0,2	14,8	0,6	30,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	3,1	0,6	1,4	1,2	36,5	2,0	63,5	0,2	15,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	11,2	2,2	2,1	1,6	14,4	9,6	85,6	0,5	25,0
Sport, Freizeit, Spiel	2,9	1,3	1,7	1,3	43,6	1,6	56,4	0,4	25,0
Elektrowaren	8,2	0,7	1,1	1,0	12,6	7,1	87,4	0,1	10,0
Möbel, Einrichtung	8,1	5,9	7,3	3,3	40,8	4,8	59,2	4,0	55,0
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	9,3	8,9	7,4	5,2	55,8	4,1	44,2	2,2	30,0
Summe	90,4	63,8	63,8	47,8	52,9	42,6	47,1	16,0	25,1

Quelle: Datengrundlage: GfK, Nürnberg, 2013, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

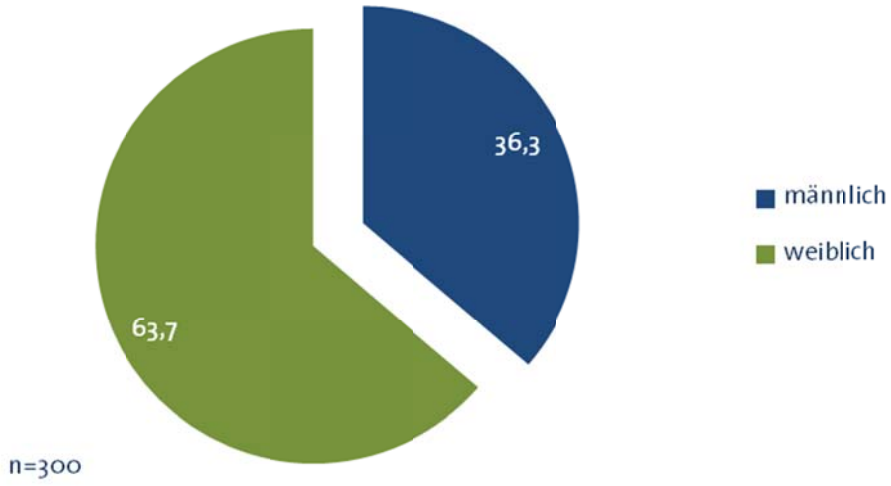
4.5 Bewertung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede aus Kundensicht

4.5.1 Methodik

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung wurden im April 2015 insgesamt 300 zufällig ausgewählte volljährige Bürger der Gemeinde Wiefelstede zu ausgewählten Themenstellungen bezüglich des Wiefelsteder Einzelhandels befragt. Angesprochen wurde die haushaltsführende Person bzw. die Person, die die Einkäufe für den Haushalt in der Regel durchführt. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse dieser Haushaltsbefragung kommentiert.

Im Rahmen der Befragung wurden rund 64 % der Fragebögen von weiblichen und ca. 36 % von männlichen Teilnehmern beantwortet. Die gezogene Zufallsstichprobe weicht von der Grundgesamtheit, in der eine gleichmäßige Geschlechterverteilung vorliegt, ab. Damit spiegelt die Befragung die Tendenz wider, dass hauptsächlich weibliche Haushaltsmitglieder für den Einkauf des Haushalts in der Gemeinde Wiefelstede verantwortlich sind.

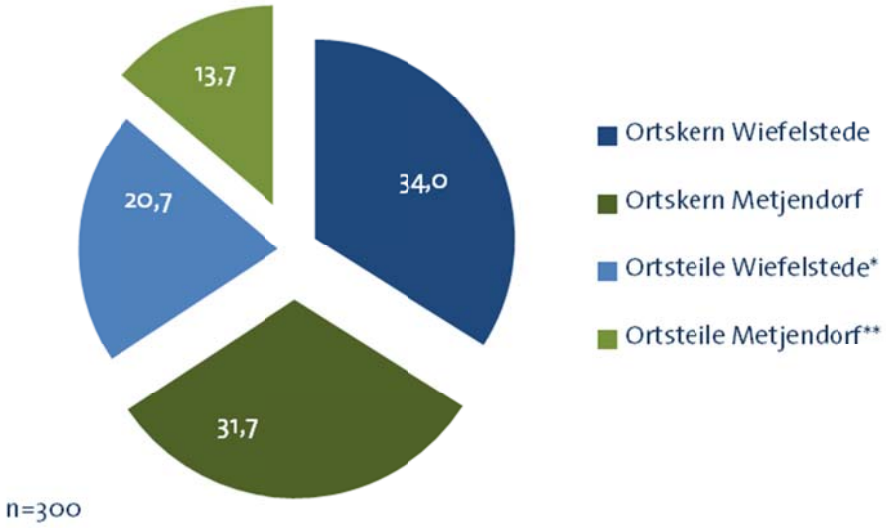
Abbildung 12 Geschlecht der befragten Personen (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Die Wohnorte der befragten Bürger sind in **Abbildung 13** dargestellt und zeigen eine Orientierung an der Einwohnerverteilung. Den größten Anteil bilden mit etwa 34 % der Befragten die Einwohner des Ortszentrums Wiefelstede, gefolgt vom Ortszentrum Metjendorf (ca. 32 %). Etwa 21 % der Befragten leben in den zu Wiefelstede gehörenden Bauerschaften sowie weitere rund 14 % in den Bauerschaften Metjendorfs.

Abbildung 13 Wohnorte der befragten Wiefelsteder Bürger (in %)



*Anm: Wiefelstede III, Wiefelstede II, Gristede, Hollen/Dringenburg, Mollberg/Lehe, Nuttel/Wemkendorf, Bokel, Mansholt, Spohle, Conneforde, Herrenhausen

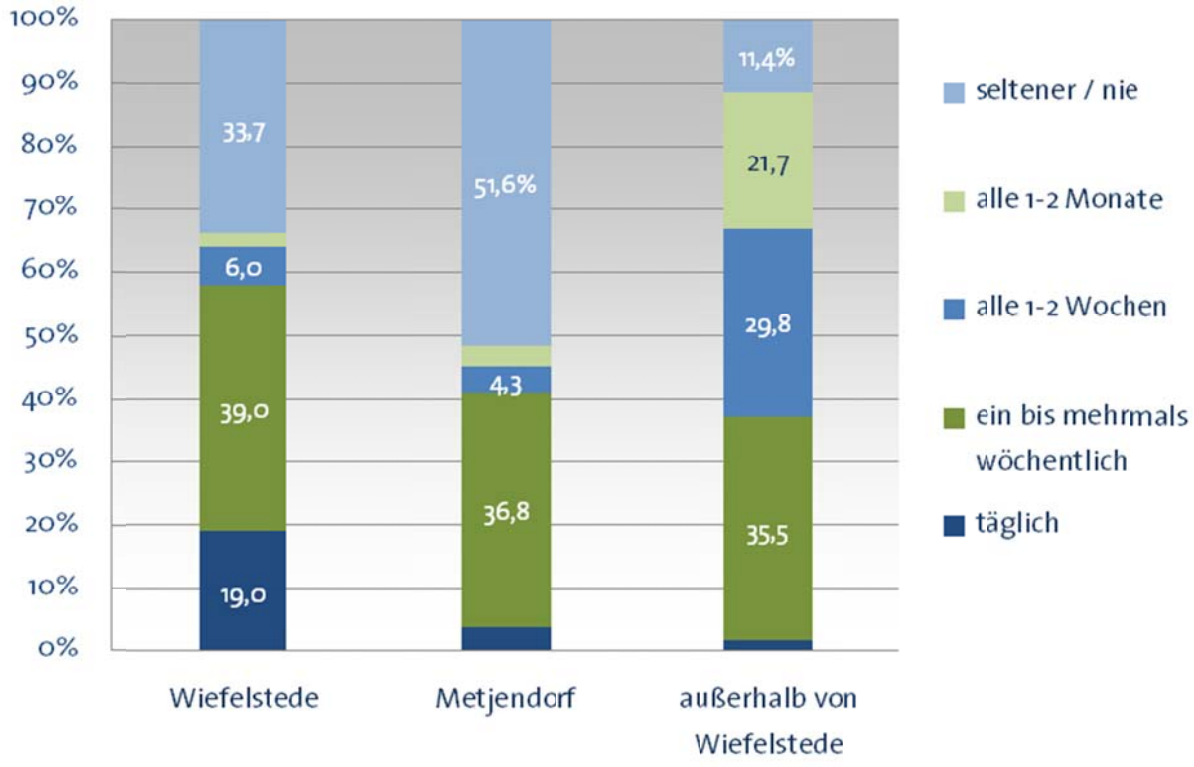
**Anm: Heidkamp Siedlung, Ofenerfeld, Neuenkruge, Westerholtsfelde, Borbeck, Heidkamp

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

4.5.2 Einkaufshäufigkeit und -verhalten

Etwa 58 % der befragten Wiefelsteder Bürger kaufen täglich oder mindestens einmal wöchentlich im Ortszentrum Wiefelstede ein. Ca. 8 % der Befragten kaufen dort alle ein bis zwei Wochen bzw. alle ein bis zwei Monate ein. Insgesamt kaufen rund 34 % seltener bis nie im Wiefelsteder Ortszentrum ein.

Abbildung 14 Einkaufshäufigkeit in der Gemeinde Wiefelstede und außerhalb Wiefelstedes (in %)



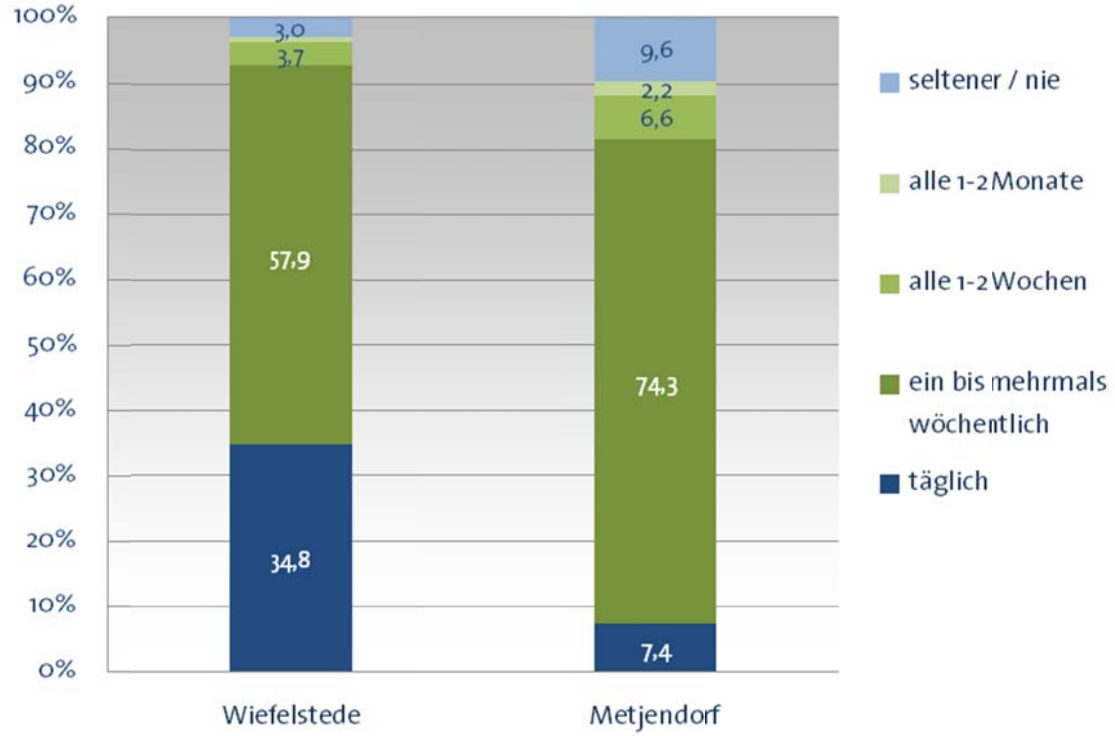
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Im Ortszentrum Metjendorf wird von den befragten Personen deutlich seltener eingekauft als im Ortszentrum Wiefelstede. Etwa 38 % erledigen dort einen täglichen bis mindestens einmal wöchentlichen Einkauf. Rund 7 % gehen dort alle ein bis zwei Wochen oder zumindest alle zwei Monate einkaufen. Fast 52 % der befragten Bürger tätigen im Ortszentrum Metjendorf seltener bis nie ihren Einkauf.

Die Einkaufshäufigkeit außerhalb der Gemeinde stellt sich wie folgt dar: Etwa 37 % der Befragten kaufen einmal wöchentlich oder häufiger außerhalb Wiefelstedes ein. Knapp 30 % nutzen die Einkaufsmöglichkeiten im Umland alle ein bis zwei Wochen. Immer noch rund 22 % suchen alle ein bis zwei Monate die auswärtigen Einkaufsmöglichkeiten auf. Lediglich knapp 12 % gehen seltener bis nie außerhalb Wiefelstedes einkaufen. Diese Anbindungsintensität der Wiefelsteder Bevölkerung weist auf intensive Kaufkraftabflüsse hin.

Differenziert man die Einkaufshäufigkeiten der befragten Wiefelsteder Bürger nach ihrem Wohnort, zeigt sich, dass die Einkaufshäufigkeit mit geringeren Wegedistanzen zunimmt.

Abbildung 15 Einkaufshäufigkeit der Bürger an ihrem Wohnort (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Es zeigt sich zudem eine deutlich stärkere Anbindungsintensität der Wiefelsteder Bürger zum Wiefelsteder Einzelhandel als der Metjendorfer Bürger zum Metjendorfer Einzelhandel. Auch dies steht im Kontext mit der zuvor dargestellten unterschiedlichen Ausstattung der beiden Einzelhandelsstandorte.

Hinsichtlich verschiedener Warengruppen wurden die befragten Bürger gebeten, ihre jeweilige Orientierung auf verschiedene Einkaufsorte anzugeben.

- In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs wie Lebensmittel (inkl. Getränke), Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitungen/Zeitschriften sowie Schreibwaren ist die Gemeinde Wiefelstede der wichtigste Einkaufsort. Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern verändert vor allem das Angebot im Oberzentrum Oldenburg die räumliche Einkaufsorientierung, die sich unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums Oldenburg in einer zu erwartenden Größenordnung bewegt. Zudem übernimmt der Versandhandel bzw. das Internet als Einkaufsmöglichkeit besonders in den Kategorien Bücher, Zeitungen/Zeitschriften, Computer/Telekommunikation/Foto, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik und Spielwaren eine Bedeutung, die tendenziell zukünftig noch zunehmen wird.
- Im Bereich der Lebensmittel (inkl. Getränke) wird mit etwa 86 % eine starke Fokussierung auf den Einzelhandel der Gemeinde

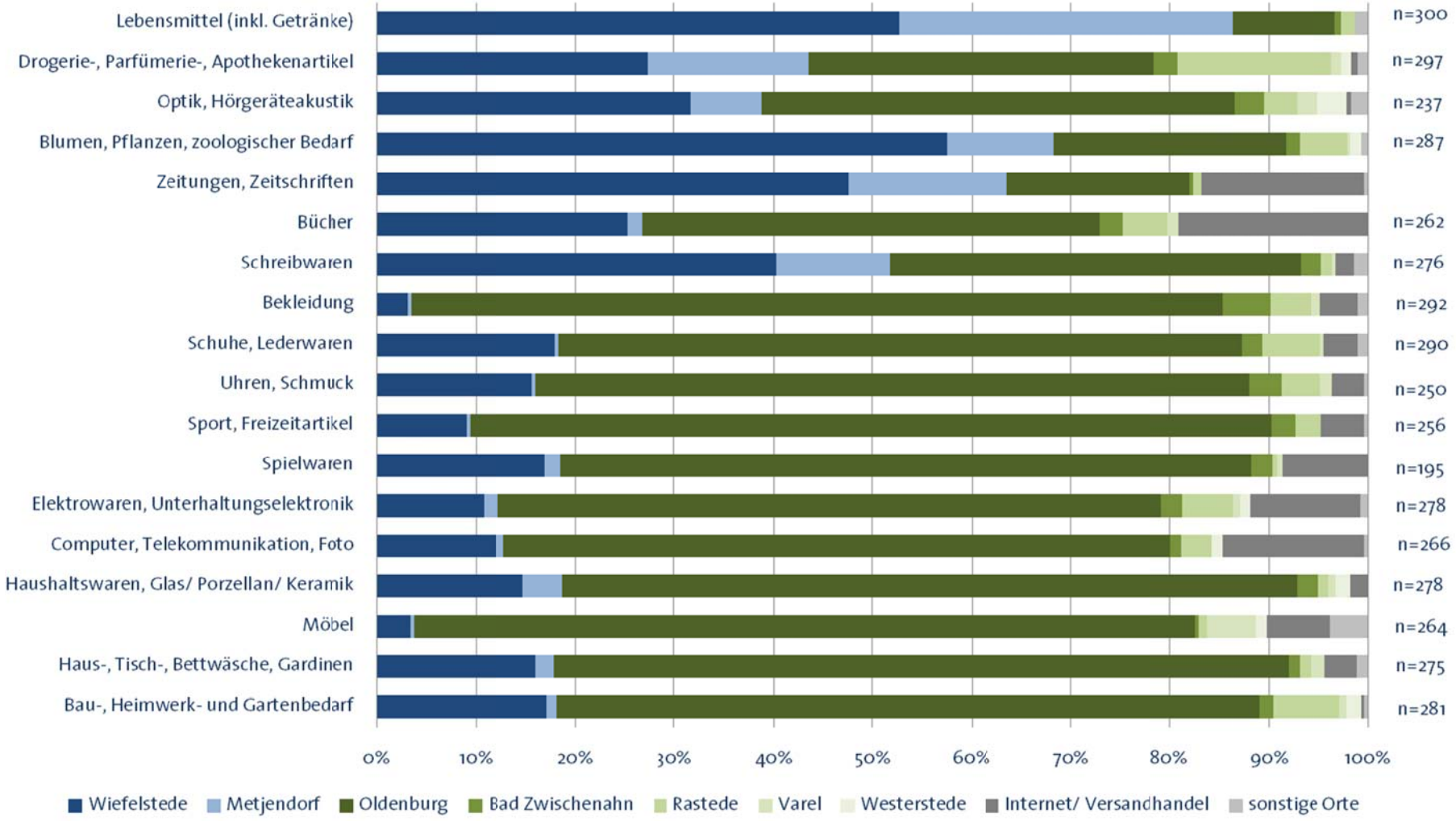
Wiefelstede deutlich. Bevorzugt in die Stadt Oldenburg orientieren sich etwa 10 % der Befragten bei ihrem Lebensmitteleinkauf.

- Drogeriewaren sowie Parfümerie- und Apothekenartikel werden mit rund 43 % deutlich seltener im Gemeindegebiet gekauft als Lebensmittel, obwohl sie zu den eher kurzfristigen Sortimentsgruppen gehören. Nach Oldenburg zeigt sich die Gemeinde Rastede als bevorzugter Einkaufsort.
- In der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf bevorzugen etwa 68 % der Bürger die Angebote innerhalb der Gemeinde Wiefelstede. Ca. 24 % der Befragten orientieren sich eher an den Angeboten in der Stadt Oldenburg.
- Beim Kauf von Bekleidung wird von nur knapp 4 % der Befragten ein Wiefelsteder Einzelhändler bevorzugt aufgesucht, die größte Einkaufsbedeutung weist die Stadt Oldenburg auf.
- Für die Warengruppe Möbel zeigt sich nur eine schwach ausgeprägte Einkaufsorientierung der Wiefelsteder Bevölkerung auf die Angebote im Gemeindegebiet (ca. 4 %). Auch hier weist die Einkaufsorientierung auf intensive Kaufkraftabflüsse in die Stadt Oldenbrug hin (ca. 79 %).
- Die weiteren langfristigen Warengruppen wie Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf werden laut Angaben der befragten Bürger mit rund 16 % ebenfalls eher selten in der Gemeinde Wiefelstede gekauft.

Nicht für die Gemeinde zusammengefasst, sondern in der Differenzierung für die beiden Einzelhandelsstandorte Ortskern Wiefelstede und Ortskern Metjendorf weist die Einkaufsorientierung folgende Charakteristika auf:

- Eine relevante Einkaufsorientierung auf den Ortskern Metjendorf ist für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs erkennbar. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird von rund 34 % der Befragten primär in Metjendorf eingekauft (Wiefelstede ca. 53 %). In einem vergleichbaren Verhältnis steht die Einkaufsorientierung bei den Sortimenten Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenartikel (Metjendorf ca. 16 % bzw. Wiefelstede ca. 27 %).
- Dagegen weist die Einkaufsorientierung auf den Metjendorfer Einzelhandel für die Sortimente Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf und Optik nur Anteile zwischen 7 % und 16 % auf, während für Wiefelstede gleichzeitig Orientierungen zwischen 25 % und 58 % festzustellen sind.
- Für alle weiteren Sortimente ist die Einkaufsorientierung nach Metjendorf kaum ausgeprägt (zwischen 0,4 % und 4 %), sodass sich überwiegend der Wiefelsteder Einzelhandel für die oben erläuterte Kundenbindung im interkommunalen Vergleich verantwortlich zeigt.

Abbildung 16 Einkaufsorientierung der Wiefelsteder Bürger

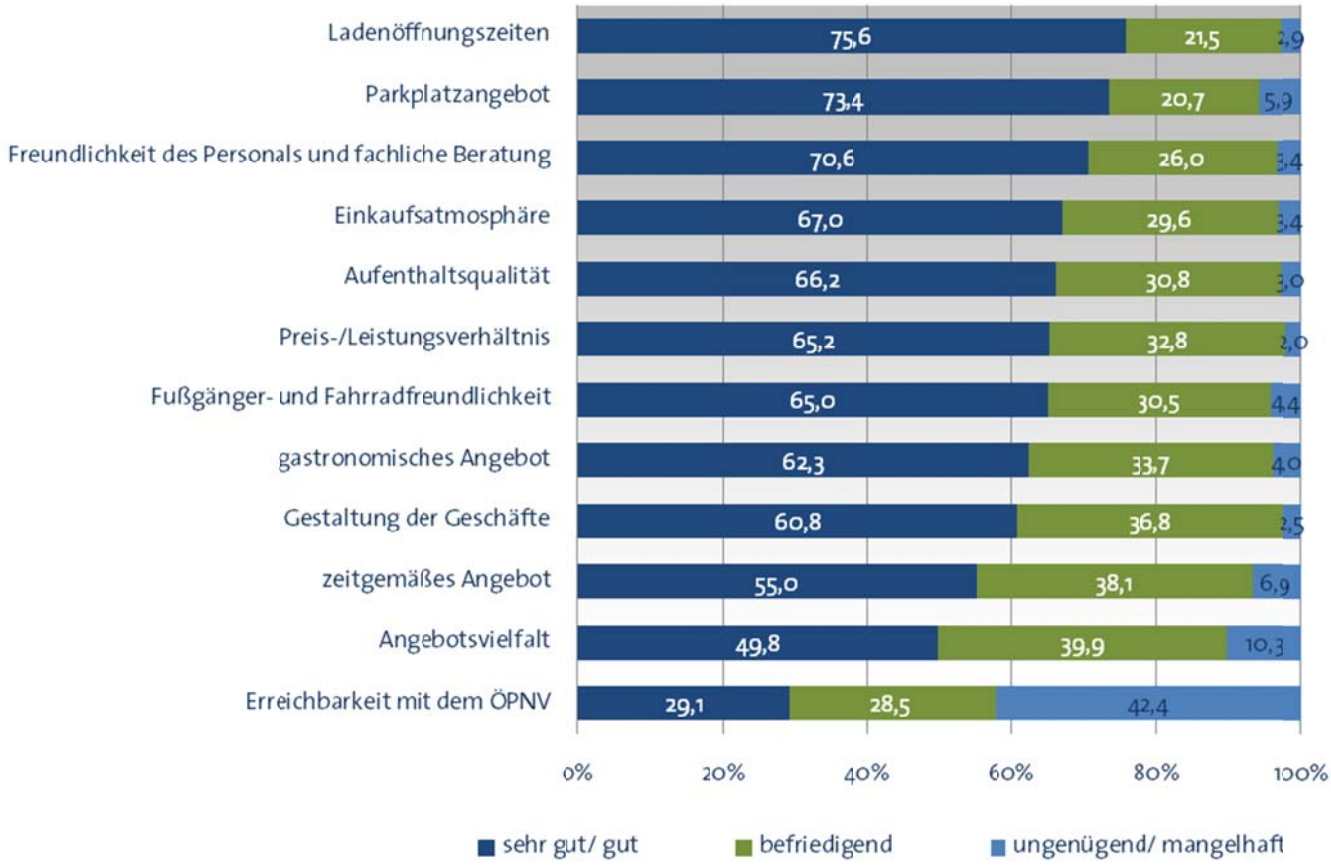


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

4.5.3 Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten und der Verkehrs- und Parkplatzsituation

Zur Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation im Ortszentrum Wiefelstede bzw. im Ortszentrum Metjendorf standen den Bürgern Bewertungsskalen von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft) zur Verfügung, anhand derer sie gebeten wurden, vorgegebene Kriterien zu beurteilen. Die Gesamtbeurteilung zeigt, dass beide Ortszentren sehr positiv von den Bürgern bewertet werden.

Abbildung 17 Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation im Ortszentrum Wiefelstede



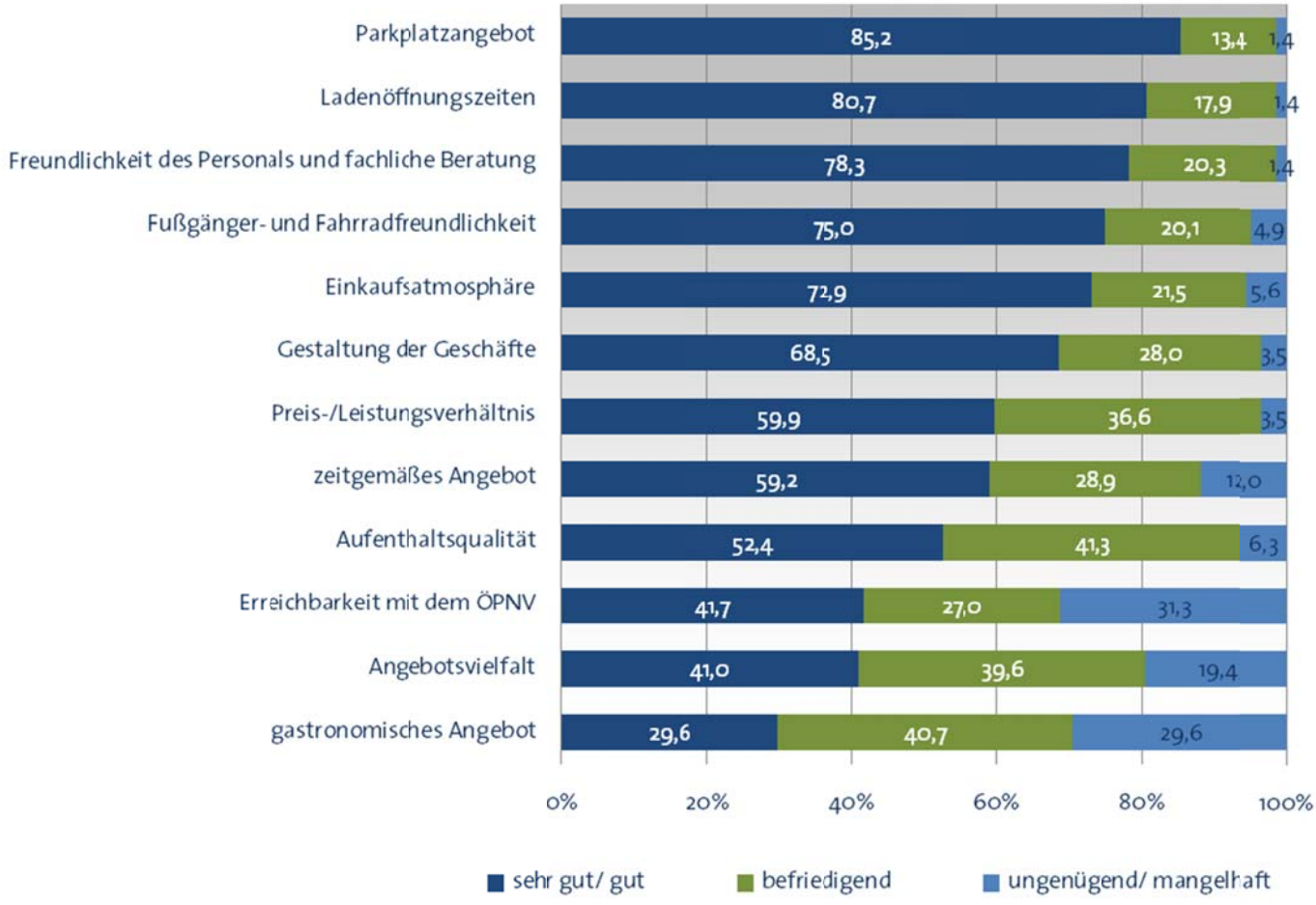
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

- Die Bewertungen, die sich auf das Einzelhandelsangebot beziehen, werden für den Einkaufsort Wiefelstede differenziert beurteilt: Mit rund 76 % der Bewertungen mit sehr gut/gut erfährt das Kriterium Ladenöffnungszeiten die beste Bewertung aller abgefragten Merkmale. Dagegen finden sich die Kriterien Preis-Leistungsverhältnis (ca. 65 % sehr gut/gut), Gestaltung der Geschäfte (ca. 61 % sehr gut/gut), zeitgemäßes Angebot (ca. 55 % sehr gut/gut) und Angebotsvielfalt (ca. 50 % sehr gut/gut) unter den Kriterien, bei denen eine eingeschränkte Zufriedenheit vor-

herrscht. Jeweils ein Drittel bis zur Hälfte der Befragten bewertet diese Kriterien nur als befriedigend oder gar ausreichend/mangelhaft.

- Die Zufriedenheit mit den verkehrlichen Aspekten stellt sich ebenfalls unterschiedlich ausgeprägt dar: Das Parkplatzangebot wird durch rund 73 % mit sehr gut/gut bewertet und die Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit ebenfalls noch von ca. 65 %. Dagegen zeigt die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts mit dem ÖPNV aus Sicht der Befragten Defizite auf, knapp 42 % nehmen eine Bewertung mit ungenügend/mangelhaft vor. Dies ist die schlechteste Bewertung aller Kriterien.
- Die eher weichen Kriterien („atmosphärische Aspekte") wie Freundlichkeit des Personals, Einkaufsatmosphäre, Aufenthaltsqualität und Gastronomisches Angebot erfahren mehrheitlich eine positive Bewertung; nur bis zu 4 % der Befragten benoten mit ausreichend oder mangelhaft.

Abbildung 18 Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation im Ortszentrum Metjendorf (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Für den Einzelhandelsstandort Metjendorf sind hingegen im Vergleich folgende Bewertungen zu konstatieren:

- Für die meisten Kriterien herrscht eine größere Zufriedenheit als in Wiefelstede. So sind die Kriterien Parkplatzangebot und Ladenöffnungszeiten (jeweils mehr als 80 % sehr gut/gut) sowie Freundlichkeit des Personals und fachliche Beratung, Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit, Einkaufsatmosphäre, Gestaltung der Geschäfte (jeweils zwischen 68 % und 80 %) durch höhere Anteile einer Bewertung mit sehr gut/gut gekennzeichnet. Das Merkmal Zeitgemäßes Angebot wird zwar von rund 40 % als befriedigend oder schlechter bewertet, jedoch ebenfalls besser als in Wiefelstede.
- Die Zufriedenheit mit den übrigen Kriterien jedoch ist geringer ausgeprägt als in Wiefelstede. Während das Preis-Leistungsverhältnis und die Aufenthaltsqualität noch mehrheitlich positive Bewertungen erfahren, sind für die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die Angebotsvielfalt und das gastronomische Angebot überwiegend Bewertungen mit den Noten befriedigend oder ungenügend/mangelhaft zu konstatieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bewertungen in Metjendorf tendenziell extremer ausfallen. Sowohl die Zufriedenheit als auch die Unzufriedenheit mit bestimmten Aspekten stellt sich ausgeprägter dar.

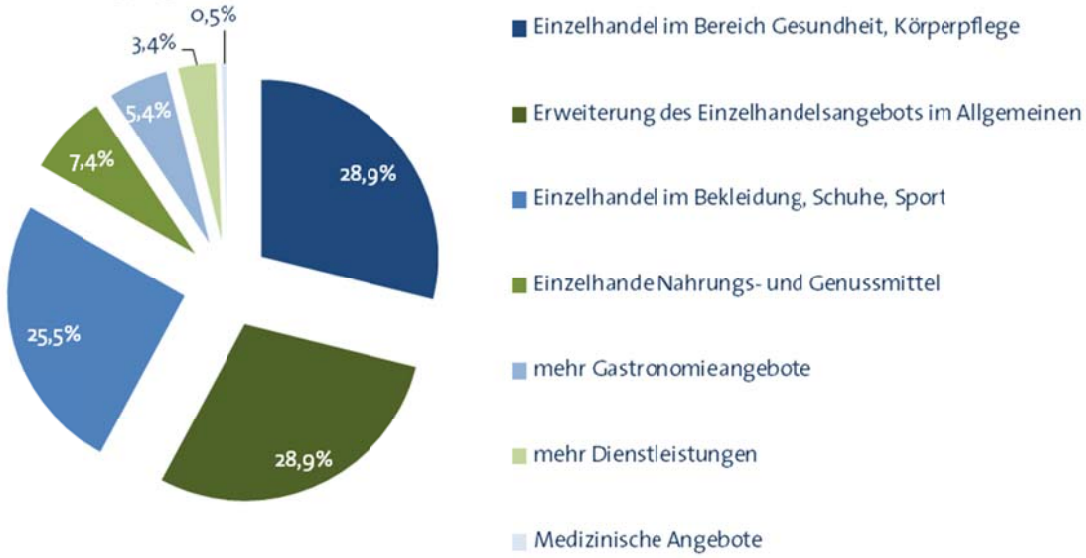
Die im Rahmen der Einzelhandelsbeschreibung deutlich dargestellte Dominanz des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede ist in den Bewertungen nicht ablesbar.

4.5.4 Veränderungswünsche für den Wiefelsteder Einzelhandel

Die Anregungen der befragten Wiefelsteder Bürger zur Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungssituation in der Gemeinde Wiefelstede beziehen sich vor allem auf die Ausweitung des Einzelhandelsangebots (91 %). Lediglich rund 5 % der Befragten wünschen sich mehr gastronomische Angebote und ca. 3 % mehr Angebote im Dienstleistungsbereich. Insgesamt ist ein Drittel der befragten Bürger mit der derzeitigen Situation zufrieden bzw. äußert keinen Ergänzungs- oder Veränderungsbedarf.

Bezüglich der Aufwertung des Einzelhandels wünschen sich die Befragten vor allem mehr Angebote im Bereich Gesundheit und Körperpflege (etwa 29 %) sowie Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 26 %). Für rund 30 % besteht der Wunsch nach einer allgemeinen Ausweitung der Angebotssituation.

Abbildung 19 Anregungen zur Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungssituation in der Gemeinde Wiefelstede



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

4.5.5 Zusammenfassung der Befragungsergebnisse

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Knapp 60 % bzw. rund 40 % der befragten Bürger Wiefelstedes nutzt mindestens einmal wöchentlich das Ortszentrum Wiefelstedes bzw. Metjendorfs für einen Einkauf, ca. 36 % % gehen mindestens einmal wöchentlich außerhalb Wiefelstedes einkaufen.
- Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert deutlich zwischen den untersuchten Warengruppen. Am meisten wird mit rund 86 % der Einkauf von Lebensmitteln (inkl. Getränken) im Gemeindegebiet getätigt. Für Einkäufe der Sortimente Bekleidung und Möbel werden zu rund 96 % auswärtige Einzelhandelsbetriebe aufgesucht. Die Einkaufsorientierung nach Metjendorf ist deutlich geringer ausgeprägt als nach Wiefelstede und spiegelt Angebotslücken wider.
- Das Oberzentrum Oldenburg ist der bedeutendste Wettbewerbsstandort. Insbesondere in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs werden ausgeprägte Einkaufsorientierungen nach Oldenburg deutlich.
- Sowohl das Ortszentrum Wiefelstede als auch das in Metjendorf werden mehrheitlich positiv bewertet. Die Bewertungen in Metjendorf weisen eine größere Spannbreite auf.
- Die Anregungen und Wünsche der Befragten zeigen auf, dass Angebotsergänzungen des Einzelhandels prioritär nachgefragt werden. Rund 90 % der Befragten argumentieren diesbezüglich. Dabei werden insbesondere Ergänzungen in den Sortimenten Bekleidung und Drogeriewaren gewünscht.

4.6 Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels bis zum Jahr 2030

Der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in Wiefelstede hängt von einer Reihe unterschiedlicher Parameter ab; dazu zählen die betriebstypenbezogene Verkaufsflächenentwicklung, die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in der Gemeinde und die Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

4.6.1 Übergeordnete Entwicklungen

Annahmen

Maßgeblich für die perspektivische Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede ist die Annahme aus der Bevölkerungsprognose hinsichtlich der im Jahr 2030 zu erwartenden Nachfrage. In Kapitel 2.2 wurde dargestellt, dass für die Gemeinde Wiefelstede bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs bis zu 6,2 % auf rund 17.220 Einwohner erwartet wird. Für den Wiefelsteder Einzelhandel würde diese Entwicklung einen Anstieg des Kaufkraftpotenzials zwischen 5,0 und 6,0 Mio. EUR bedeuten.

Das bedeutet, dass bereits aus dem Ziel eines Erhalts der Einzelhandelsbedeutung (Marktanteile) ein Entwicklungspotenzial für Verkaufsflächen- und Umsatzwachstum abzuleiten ist.

Die derzeitige Einzelhandelsausstattung sowie insbesondere die Zentralität und die Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Wiefelstede zeigen auf, dass einige Einzelhandelsbranchen vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion bereits heute eine leistungsfähige Versorgung übernehmen. Auf einige der bereits starken Segmente konzentrieren sich auch die Entwicklungspotenziale.

Bei der Prognose des Verkaufsflächenbedarfs in Wiefelstede bis zum Jahre 2030 wird dabei von folgenden Annahmen ausgegangen:

- *Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel*: In den Jahren 2004 bis 2014 lag der Verkaufsflächenanstieg in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 0,8 % pro Jahr.[25] Im Vergleich mit den vorangegangenen beiden Jahrzehnten hat sich das Wachstumstempo damit deutlich verlangsamt. Zu berücksichtigen ist, dass die Vielzahl von Schließungen von Einzelhandelsbetrieben in der Bilanz aktuell noch durch das Realisieren von Erweiterungen und Ansiedlungen mehr als kompensiert wird und dass sich in diesem Durchschnittswert auch der Saldo prosperierender und sich rückläufig entwickelnder Kommunen darstellt.
- *Bevölkerungsentwicklung*: Die Bevölkerungsprognose der Gemeinde Wiefelstede beschreibt eine positive Bevölkerungsent-

25 Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) 2015

wicklung, sodass sich mit einer ansteigenden Kaufkraft positive Rahmenbedingungen aus Sicht des Einzelhandels ergeben.

- *Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Wiefelstede*: Die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesgebiet stagniert, sodass auch für die kommenden Jahre bis 2030 keine Veränderung der realen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben angenommen werden kann. Im Rahmen der Potenzialrechnung wird die Annahme unterstellt, dass auch der Kaufkraftkoeffizient für die Gemeinde Wiefelstede im Prognosezeitraum konstant bleibt.
- *Aktuelle Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung:* Sollte sich der zunehmende Zuzug von Flüchtlingen in das Bundesgebiet fortsetzen, ist zwar mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, nicht aber mit einem gleichermaßen ausgeprägten Anstieg von Kaufkraft. Höhere Bevölkerungszahlen dürften daher mit geringeren Pro-Kopf-Ausgaben oder Kaufkraftkoeffizienten einhergehen, sodass sich tendenziell positivere Bedingungen für den Einzelhandel ergeben, die sich jedoch nicht belastbar quantifizieren lassen.
- *Umsatzentwicklung/Verkaufsflächenproduktivität*: Das reale Umsatzvolumen hat sich bundesweit in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. In vielen Branchen ist die untere Schwelle der durchschnittlichen Flächenproduktivität erreicht. Mit der Intensivierung der Konzentrations- und Marktverdrängungsprozesse wird es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben und Filialnetzoptimierungen kommen, die teilweise auch wieder steigende Flächenleistungen auslösen werden. Für die Situation in Wiefelstede ist entscheidend, dass sich die gesamtstädtische Flächenproduktivität in den letzten Jahren preisbereinigt tendenziell nur geringfügig verringert hat.

4.6.2 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030

Bei der Berechnung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs in der Gemeinde Wiefelstede sind zudem folgende Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

Einflussfaktoren der Berechnung

- Der Einzelhandelsstandort Wiefelstede steht in intensivem Wettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren Rastede, Bad Zwischenahn und Westerstede sowie insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg. Im Rahmen der grundzentralen Versorgungsfunktion beschreiben eine Zentralität von rund 70,5 % sowie eine Kaufkraftbindung von rund 56 % zwar Kaufkraftabflüsse, jedoch auch eine hohe Marktbedeutung des Wiefelsteder Einzelhandels.
- Aus der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet ergibt sich in erster Linie für den Einzelhandel

im Ortskern Wiefelstede sowie nachfolgend im Ortskern Metjendorf eine günstige Marktposition, da durch weitere Standorte im Gemeindegebiet kaum Wettbewerbsdruck zu erwarten ist.
- Entwicklungserfordernisse ergeben sich aus planerischer Perspektive grundsätzlich auch in den kleineren Ortsteilen, um Nahversorgungslücken zu beseitigen. Jedoch sichert das Einwohnerpotenzial heute wie auch zukünftig in der Regel nicht die Tragfähigkeit der Betriebe (vgl. Kapitel 6).

Orientierungswerte der Verkaufsflächenentwicklung

Im Rahmen einer Modellrechnung werden Orientierungswerte für die Verkaufsflächenentwicklung in den nächsten 15 Jahren ermittelt. Sie basieren auf einem Ausbau der Marktposition, die sich je nach Branche und derzeitiger Einzelhandelsausstattung unterscheidet.

Diese Modellrechnung ersetzt weder wirtschaftlich ausgerichtete Tragfähigkeitsberechnungen für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben noch Auswirkungsanalysen, welche die Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben prüfen. Sie soll für die Sortimente, deren Ansiedlung die städtebaulichen Zielsetzungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung beeinflussen können, Hinweise auf einen Ausbaustandard geben, der mit überschaubaren Umverteilungswirkungen an Einzelhandelsstandorten innerhalb und außerhalb des Wiefelsteder Gemeindegebiets verbunden ist und zur Stärkung der Marktposition des Einzelhandels beiträgt.

Tabelle 12 zeigt die Zielzentralitäten, den damit verbundenen zusätzlichen Umsatz und die daraus abzuleitenden tragfähigen Verkaufsflächengrößen auf.

Tabelle 12 Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2030

Warengruppe	Zielzentralität bis 2030	zusätzl. Umsatz in Mio. EUR	Umsatz/qm Verkaufsfläche in EUR	Verkaufsflächenpotenziale in qm
Nahrungs- und Genussmittel	95 – 98	1,4 – 1,7	4.000 bis 5.000	350 – 400
Gesundheit, Körperpflege	70 – 75	1,7 – 2,1	5.000 bis 6.000	350 – 400
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	120 – 125	0	1.500 bis 2.000	0
Bücher, Schreibwaren, Büro	45 – 50	0,2 – 0,4	2.000 bis 3.000	100 – 150
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	20 – 25	0,3 – 0,7	2.000 bis 3.000	150 – 200
Sport, Freizeit, Spiel	60 – 65	0,2 – 0,6	2.000 bis 3.000	100 – 150
Elektrowaren	20 – 25	0,6 – 1,0	3.500 bis 4.500	200 – 250

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Unter den noch zu erläuternden Zielsetzungen der handelswirtschaftlichen Stabilisierung und Aufwertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung ergeben sich branchenbezogen Entwicklungspotenziale, die nachfolgend erläutert werden. Für die Warengruppen des kurz-

fristigen Bedarfs ergeben sich dabei unterschiedliche Entwicklungsspielräume:

- Die Marktanteile im Bereich Nahrungs- und Genussmittel lassen sich auch für ein Grundzentrum nicht weiter ausbauen. Entwicklungspotenziale beruhen nur auf einem Anstieg der Kaufkraft und verfolgen die Zielsetzung, die hohen Marktanteile auch zukünftig zu halten. Die Größenordnung von bis zu 400 qm ermöglicht kleinteilige Veränderungen.
- Dagegen ergeben sich für die Warengruppe Gesundheit und Köperpflege rechnerische Entwicklungsperspektiven, die sowohl auf der Bevölkerungsprognose als auch auf einer maßstäblichen Steigerung der Marktanteile resultieren. Mit bis zu 400 qm Verkaufsfläche ergeben sich Ansiedlungsmöglichkeiten für einen kleineren Fachmarkt.
- Keine Spielräume sind dagegen in der Branche Blumen und Zoobedarf zu erkennen, da bereits heute bei einer Zentralität von rund 120 % Kaufkraftzuflüsse in einer relevanten Größenordnung vorliegen, die nicht intensiviert werden sollten.

In den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs sind folgende Perspektiven darzustellen:

- In der Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro stellt sich ein Entwicklungsspielraum dar, der auf eine geringfügige Steigerung der Marktanteile bei einem gleichzeitigen Wachstum des Nachfragevolumens zurückzuführen ist. Mit bis zu rund 150 qm ergeben sich Potenziale, die in der Regel für die Dimensionierung eines Fachgeschäfts angemessen sind, wie zum Beispiel einer Buchhandlung oder eines Fachgeschäfts für Schreibwaren.
- Die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport ist derzeit in der Gemeinde Wiefelstede durch vergleichsweise geringe Marktanteile gekennzeichnet, die primär durch Kaufkraftabflüsse in das Oberzentrum Oldenburg determiniert werden. Auch hier ergeben sich kleinere Flächenspielräume, um die Einzelhandelsbedeutung durch Bestandserweiterungen oder die Ansiedlung von Fachgeschäften oder eines kleinen Fachmarkts auszubauen.
- Gleiches gilt für die Warengruppe Sport, Spiel, Freizeit. Die derzeitige Ausstattung ist in erster Linie auf den Einzelhandel mit Fahrrädern zurückzuführen. Ergänzende Angebote im Bereich Sportgeräte, Freizeit-, Angel- oder Jagdbedarf mit bis zu ca. 150 qm sind unter den gegebenen Entwicklungsparametern denkbar.
- Für die Warengruppe Elektrowaren ist derzeit im Branchenvergleich die geringste Marktbedeutung des Wiefelsteder Einzelhandels festgestellt worden, sodass neben einer Zunahme des Nachfragevolumens auch eine Steigerung der Kaufkraftbindung angestrebt werden kann. Ein Fachgeschäft/kleinerer Fachmarkt, spezialisiert im Bereich Unterhaltungselektronik, Tonträger,

Elektrokleingeräte, mit bis zu rund 250 qm könnte hierfür geeignet sein.

Für die beiden Warengruppen Möbel/Einrichtung und Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör ergibt sich keine städtebauliche Legitimation einer Potenzialrechnung, da Ansiedlungen nicht die städtebaulichen Zielsetzungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung beeinflussen könnten.

4.6.3 Aktuelle Planungen in der Gemeinde Wiefelstede

Die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede wird in der jüngeren Vergangenheit insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel mit Erweiterungsplanungen der ansässigen Betriebe konfrontiert. Dabei sind die Anfragen in Wiefelstede von denen in Metjendorf zu unterscheiden.

In Wiefelstede sind für die Betriebe Aldi Nord, Netto und Edeka Erweiterungsabsichten bekannt und liegen in unterschiedlichen planerischen Stadien vor. In Metjendorf möchte der ansässige Lebensmitteldiscounter erweitern und befindet sich diesbezüglich in Gesprächen mit den Genehmigungsbehörden.

Für die Vorhaben ergeben sich folgende Bewertungsmaßstäbe:

- Lage des Planstandorts bzw. seine Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich
- Die oben dargestellten eingeschränkten Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel
- Der Abgleich mit den in Kapitel 5.1.4 dargestellten Orientierungswerten für eine interkommunal verträgliche Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland.

5 Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

5.1 Grundsätzliche Anmerkungen

5.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

Zentrenhierarchie

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als Zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.[26]

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines

26 Vgl. BVerwG 4 C 2.08, 17. Dezember 2009

bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt nach quantitativen (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Struktur der Dienstleistungsbetriebe) Aspekten.

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

ortsspezifische Sortimentsliste

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

5.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Merkmale von Haupt- und Nebenzentren

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Merkmale von Nahversorgungszentren

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts

muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Tabelle 13 Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums

Einzelhandel und Dienstleistungen	Grundausstattung	Vollsortimenter/Discounter Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) Post und Geldinstitut (mindestens Postagentur und Geldautomat) Frisör
	wünschenswerte Ergänzungen	Kiosk, Schreibwarengeschäft Apotheke Arzt Blumengeschäft Reformwaren Gastronomiebetrieb Reinigung Reisebüro

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

5.1.3 Bedeutung des Status „zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz dieser integrierten Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

Auswirkungen durch großflächigen Einzelhandel

- Wie bereits in Kapitel 2.1. dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 qm fest[27]. Oberhalb dieser Größe werden durch den Verordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen

[27] In der Praxis werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 qm festgestellt

Vorhaben (mehr als 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann.[28] Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik" vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

„Schädliche Auswirkungen"

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen" sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

---

28 Vgl. Beschluss des BVerwG vom 9. Juli 2002 (4 B 14/02)

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.[29]

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können. Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass auch Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.[30]

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Wiefelsteder Gemeindegebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf auch eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

5.1.4 Übergeordnete Vorgaben

Landesentwicklungs-Programm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen im vorliegenden Entwurf des Jahres 2014 stellt die Ober- und Mittelzentren des Landes abschließend dar. Darüber hinaus werden Ziele zur Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen der Ober- und Mittelzentren definiert und zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Grundzentren sollen auch weiterhin in den Regionalen Raumordnungsprogrammen benannt werden, den Status eines Grundzentrums „mit mittelzentraler Teilfunktion“ soll es nach den Zielen der Landesraumordnung in Niedersachsen künftig nicht mehr geben.

Für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten sieht das Landes-Raumordnungsprogramm unter Ziffer 2.3. im Veränderungsentwurf folgende (für die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum relevante) Regelungen vor:

Das sogenannte Kongruenzgebot sieht vor, dass

---

29 Vgl. OVG Münster 10 D 148/04.NE vom 28. Dezember 2005 („Centro-Urteil“)

30 Vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08; OVG Potsdam NVwZ 1999, 434; OVG Koblenz NVwZ-RR 2001, 638; OVG Koblenz 8 B 12650/98 vom 8. Januar 1999; OVG Weimar 1 N 1096/03 vom 20. Dezember 2004

Kongruenzgebot

- das Einzugsgebiet neuer Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf (Z 2.3.03 Satz 2).
- eine wesentliche Überschreitung dann angenommen wird, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereichs erzielt würde (Z 2.3.03 Satz 6).
- die Regelungen sowohl für neue Einzelhandelsgroßprojekte insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten sind (Z 2.3.03 Satz 7).

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot sieht für neue Einzelhandelsgroßprojekte nur eine Zulässigkeit an Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes vor (Z 2.3.04).

Integrationsgebot

Weiterhin sind nach dem Integrationsgebot neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur an Standorten innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig, die zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden sind (Z 2.3.05).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des zentralen Ortes zulässig,

- wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante 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 innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt (Z 2.3.06).

Abstimmungsgebot

Nach dem Abstimmungsgebot gilt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen sind (Z 2.3.07).

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot sieht vor, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Z 2.3.08).

Dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Siedlungsgebiete sollen die Städte und Gemeinden entgegenwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich inte-

grierter Lagen entgegenzuwirken und sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß Ziffer 08 durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird (Z 2.3.09).

Für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde Wiefelstede sind durch Auftrag der Landeplanung die Regelungen der Regionalen Raumordnung im Landkreis Ammerland entscheidend, die aus dem Jahr 1996 stammen.[31] Folgende Aussagen sind von Bedeutung:

- Innerhalb der Gemeinde Wiefelstede werden mit den Orten Wiefelstede und Metjendorf zwei Standorte für Grundzentren dargestellt (D1.6.02).
- In den Grundzentren sind die Voraussetzungen für eine „differenzierte und leistungsfähige Infrastruktur, insbesondere Einzelhandelsstruktur, zu schaffen (D1.6.03).
- Zum Schutze der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung dürfen die entsprechenden Einzelhandelsstandorte nicht durch die Umstrukturierungsprozesse im Einzelhandel gefährdet werden.

Mit der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Ammerland hatte die Regionalplanung die Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland im Jahr 2010 konkretisiert.

Aufbauend auf einer Erfassung der Bestandssituation und unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben zur Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels werden im Regionalen Einzelhandelskonzept

- städtebaulich integrierte Lagen im Sinne zentraler Versorgungsbereiche abgegrenzt,
- Sortimente den Kategorien nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevant zugeordnet und
- Potenzial- sowie Tabuflächen (unterschieden nach ihrer städtebaulichen Qualität) für Ansiedlungsvorhaben in den Sortimentskategorien benannt.

Für die Gemeinde Wiefelstede wurden zwei städtebaulich integrierte Lagen identifiziert und als Grundzentrum ausgewiesen:

- Ortskern Wiefelstede
- Ortskern Metjendorf

In Bezug auf Kap. 2.2. Ziffer 05 der im Entwurf vorliegenden Neuaufstellung des Landesraumordnungsprogramms stellt sich für die beiden abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche folgende Funktion dar: In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und An-

31 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland, 1996

gebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Maximalwerte für wohnungsnahe Versorgung

Da künftig im Ammerland neben dem Ziel der stärkeren räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auch das der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung verfolgt werden sollte, wurden im Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland Maximalwerte für die Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche festgelegt; diese belaufen sich auf mindestens 0,3 qm Lebensmittel-Verkaufsfläche/Einwohner und maximal 0,5 qm Lebensmittel-Verkaufsfläche/Einwohner.

Die Bestandserfassung, die dem Regionalen Einzelhandelskonzept (im Folgenden REHK) zu Grunde liegt, ermittelt für das Grundzentrum Wiefelstede einen Wert von 0,51 qm Lebensmittel-Verkaufsfläche/Einwohner sodass kein weiterer Ausbau von Lebensmittelverkaufsfläche benötigt wird. Für das Grundzentrum Metjendorf ergibt sich bei einem Wert von 0,09 Lebensmittel-Verkaufsfläche/ Einwohner die Notwendigkeit von Erweiterungen oder Ansiedlungen, um das angestrebte Versorgungsniveau bei Lebensmitteln zu erreichen.[32] Dabei sind in Bezug auf die in Kapitel 3 dargestellte Einzelhandelsausstattung sowie zur weiteren Bewertung folgende Annahmen/Kriterien zu berücksichtigen:

- Die Berechnungen der Kennziffern innerhalb des REHK berücksichtigen keine Lebensmitteleinzelhändler mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm.
- Die genutzte Verkaufsfläche ist nicht bereinigt. Das heißt, Lebensmittel-SB-Betriebe werden inkl. der Verkaufsfläche mit Randsortimenten in die Berechnung eingestellt.
- Seit der Darstellung für das Jahr 2010 haben sich für die Lebensmittel-SB-Betriebe in Wiefelstede und Metjendorf teilweise erhebliche Änderungen ergeben. Maßgeblich ist die damals schon bekannte Schließung eines Spar-Supermarkts in Metjendorf (rund 400 qm Verkaufsfläche) sowie die darauf gefolgte Ansiedlung eines Edeka-Supermarkts an einem benachbarten Standort mit rund 1.500 qm Verkaufsfläche.

Auf Basis der aktuellen Verkaufsflächenausstattung und Einwohnerzahlen errechnen sich folgende veränderte Kennziffern:

- Bei einer Einwohnerzahl von rund 8.787 zum 1.1.2015 in Wiefelstede und einer Gesamtverkaufsfläche der fünf Lebensmittel-SB-Betriebe von rund 4.550 qm errechnet sich eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,52 qm Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben je Einwohner. Bei einer Betrachtung der bereinigten Verkaufsfläche von Nahrungs- und Genussmitteln ergibt sich eine Ausstattung von 0,44 qm Verkaufsfläche mit Lebensmitteln je Einwohner.

32 Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland

- In Metjendorf ergeben eine Zahl von ca. 7.428 Einwohnern und eine Lebensmittel-Verkaufsfläche von ca. 2.260 qm (vorgehalten in zwei Lebensmittel-SB-Betrieben) eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,30 qm Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben je Einwohner. Der bereinigte Wert liegt bei 0,26 qm Verkaufsfläche mit Lebensmitteln je Einwohner.

Rechnerisch ergeben sich in Bezug auf das REHK die gleichen Schlussfolgerungen, die bereits im Jahr 2010 dargelegt wurden: In Wiefelstede besteht zur Zeit kein Ergänzungs-/Erweiterungsbedarf im Lebensmittel-Einzelhandel. In Metjendorf ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel erfolgt. Es bestehen jedoch weiterhin rechnerische Ergänzungspotenziale von rund 1.450 qm Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben bis zu einem Wert von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Des Weiteren sind die Vorgaben des REHK zur Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Branchen zu beachten. Diese sind in erster Linie maßgeblich für die Definition der „Wiefelsteder Liste“, besitzen aber ebenso bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie bei der Darstellung der Versorgungsfunktionen Bedeutung. Nach den Angaben des REHK empfiehlt sich folgende Differenzierung:

- Nahversorgungsrelevante Branchen: Lebensmittel, Reformwaren, Drogerie-/Parfümerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften
- Zentrenrelevante Branchen: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextilien bzw. Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Nicht zentrenrelevante Branchen: Möbel, Großelektro (Weiße Ware), Beleuchtung, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung, Farben und Lacke, Baustoffe, Baumarktartikel, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Autozubehör und Reifen, Büromaschinen und Organisation, Zoobedarf, Gartenbedarf

5.2 Zentrenhierarchie in der Gemeinde Wiefelstede

Bereits durch die Beschreibung der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Wiefelstede ist die Konzentration auf die Ortskerne Wiefelstedes und Metjendorfs verdeutlicht worden.

So ist auch durch das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland eine Festlegung und Abgrenzung von zwei zentralen Versorgungsbereichen unter der Einstufung Grundzentrum vorgenommen worden. Damit ist der Landkreis dem Auftrag der Landesplanung zur Definition von Grundzentren nachgekommen.

Keinen Einfluss auf die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche hatten dabei die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen

der beiden Ortsteile, die sich durch die jeweilige Einzelhandelsausstattung wie auch die jeweilige siedlungsstrukturelle Situation ergeben. So wird die Versorgungsfunktion Metjendorfs auch zukünftig intensiv durch die Grenzlage zur Stadt Oldenburg determiniert.

Gleichwohl wird auch in diesem Konzept für die Gemeinde Wiefelstede die Abgrenzung von zwei zentralen Versorgungsbereichen empfohlen, die in den folgenden beiden Abschnitten einzeln erläutert werden.

Innerhalb des Ortskerns Wiefelstede wird die Abgrenzung eines Hauptzentrums mit einer gemeindeweiten Versorgungsfunktion, in Metjendorf die eines Nahversorgungszentrums mit einer Versorgungsfunktion für die zugeordneten Bauerschaften empfohlen.

5.3 Hauptzentrum Wiefelstede

Im Ortszentrum Wiefelstede befindet sich der Einzelhandelsschwerpunkt des gleichnamigen Gemeindegebiets.

verkehrstechnische Erreichbarkeit

Die verkehrliche Anbindung erfolgt in erster Linie über die beiden Landstraßen L 824 und L 825, die das Ortszentrum aus Nordosten und -westen sowie Südosten und –westen netzartig erschließen. Über die L 825 wird auch die Erreichbarkeit der Autobahn A 28 in Bad Zwischenahn sowie der A 29 in Hahn-Lehmden (Rastede) sichergestellt.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird über zwei Bushaltestellen entlang der Hauptstraße (Im Tief und Parkstraße) sowie drei weitere im Kernsiedlungsbereich (Schulzentrum, Kirchstraße und Am Schützenplatz) gewährleistet. Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 „Oldenburg – Wiefelstede – Coneforde bedient, die im Nahverkehrsplan 2013 – 2017 des Zweckverbands Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) der Bedienungsebene 1[33] zugeordnet wird. Die Haltestellen Parkstraße, Kirchstraße und Am Schützenplatz werden zusätzlich in der Bedienungsebene 2[34] von der Linie 370 „Rastede – Wiefelstede – Bad Zwischenahn“ angefahren.

33 Bedienungsebene 1: Stundentakt, Betriebszeit Mo. – Fr. 6:00 – 20:00 Uhr, samstags Zweistundentakt

34 Bedienungsebene 2: Zweistundentakt, Betriebszeit Mo. – Fr. 6:00 – 20:00 Uhr

5.3.1 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation



Die nachfolgende Darstellung der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Situation in Wiefelstede orientiert sich räumlich an der gewerblich geprägten Lage des Wiefelsteder Ortskerns. Grundsätzlich bildet die Hauptstraße (als Abschnitt der Landstraße 824) die zentrale Achse des Ortskerns Wiefelstede. Sie kreuzt den Ort von Nordwesten nach Südwesten und ist Standort eines Großteils der bedeutsamen Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde. In der gesamten Ortslage weist die Straße einen nahezu unveränderten Querschnitt auf und wird beiderseits durch Fuß- und Radwege ergänzt. Auch durch den Bodenbelag erfolgt keine erkennbare Gliederung. Die Gebäudestruktur und Bausubstanz werden durch eine Durchmischung von regionaltypischen Wohnhäusern und öffentlichen Einrichtungen sowie moderne gewerbliche Einheiten geprägt. Die ausgeprägten Straßenrand- und Grundstücksbepflanzungen unterstützen den attraktiven und besonders „grünen“ öffentlichen Raum.



Am südlichen Ortseingang bildet ein Netto-Lebensmitteldiscounter den Auftakt des gewerblich geprägten Abschnitts entlang der Hauptstraße. Gegenüber, auf der westlichen Straßenseite, befindet sich ein großflächiger Pflanzen-/Blumenfachmarkt. Daran anschließend liegt ein Gewerbegebiet mit geringer Einzelhandelsbedeutung. Auf der östlichen Straßenseite der Hauptstraße stellt der Hau-Ruck Möbelfachmarkt eine räumliche Zäsur dar. Im weiteren Verlauf der Hauptstraße in Richtung Norden gewinnt die Wohnfunktion an Dichte, und die Grundstücks- und Gebäudestrukturen nehmen in ihrer Größe ab.

Der Abschnitt der Hauptstraße zwischen den Abzweigungen Am Brinkacker und Wemkendorfer Weg wird überwiegend durch Wohngebäude geprägt, in den Erdgeschosslagen sind einige kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe sowie Komplementärnutzungen ansässig.



Anschließend bildet die (Park-)Platzsituation am Standort Hauptstraße/Wemkendorfer Weg mit dem ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter im rückwärtigen Bereich sowie dem zur Hauptstraße gerichteten „City Center Wiefelstede“ den Auftakt der Lage mit der höchsten gewerblichen Nutzungsintensität innerhalb des Wiefelsteder Ortskerns. Etwa bis zum Standort einer Esso-Tankstelle auf der östlichen Seite der Hauptstraße (Hausnummer 7) wird die Nutzungsstruktur beidseitig durch Einzelhandelsnutzungen sowie durch publikumswirksame Dienstleistungen (z. B. Friseur, Bank/ Sparkasse, Versicherungen, Gastronomie) bestimmt.

Wenige Meter nördlich des Standorts von Lidl, ebenfalls auf der östlichen Straßenseite, folgt eine städtebaulich ähnlich gestaltete Lage mit einem Edeka-Supermarkt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und einem zur Hauptstraße gerichteten Raiffeisenmarkt.



Gegenüberliegend des Standorte von Edeka und Lidl zweigen die August-Hinrich-Straße und die Kirchstraße von der Hauptstraße westlich ab. Wie in allen weiteren Seitenstraßen nimmt die Wohnfunktion abseits der Hauptstraße generell zu, jedoch befinden sich in diesem Bereich auch zentrenprägende und kundenfrequenzerzeugende Nutzungen, wie zum Beispiel das Rathaus, der Markant-Supermarkt, eine Kirche und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Nördlich der genannten Esso-Tankstelle gewinnt die Wohnfunktion erneut an Bedeutung, Im Kreuzungsbereich von Hauptstraße/Am Breeden und Kortebrügger Straße existieren einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Über die Kreuzung hinaus sind die Standorte eines Aldi-Lebensmitteldiscounters und eines Hol ab-Getränkemarkts räumlich von der Hauptversorgungslage getrennt. Nördlich anschließend wird der Ortsausgang Wiefelstedes erreicht; die Weiterführung der Hauptstraße als Teil der Landstraße 824 heißt Oldenburger Landstraße. Östlich befindet sich ein Wohngebiet, westlich bestimmt Grün- und Ackerland das Landschaftsbild am Ortsausgang.

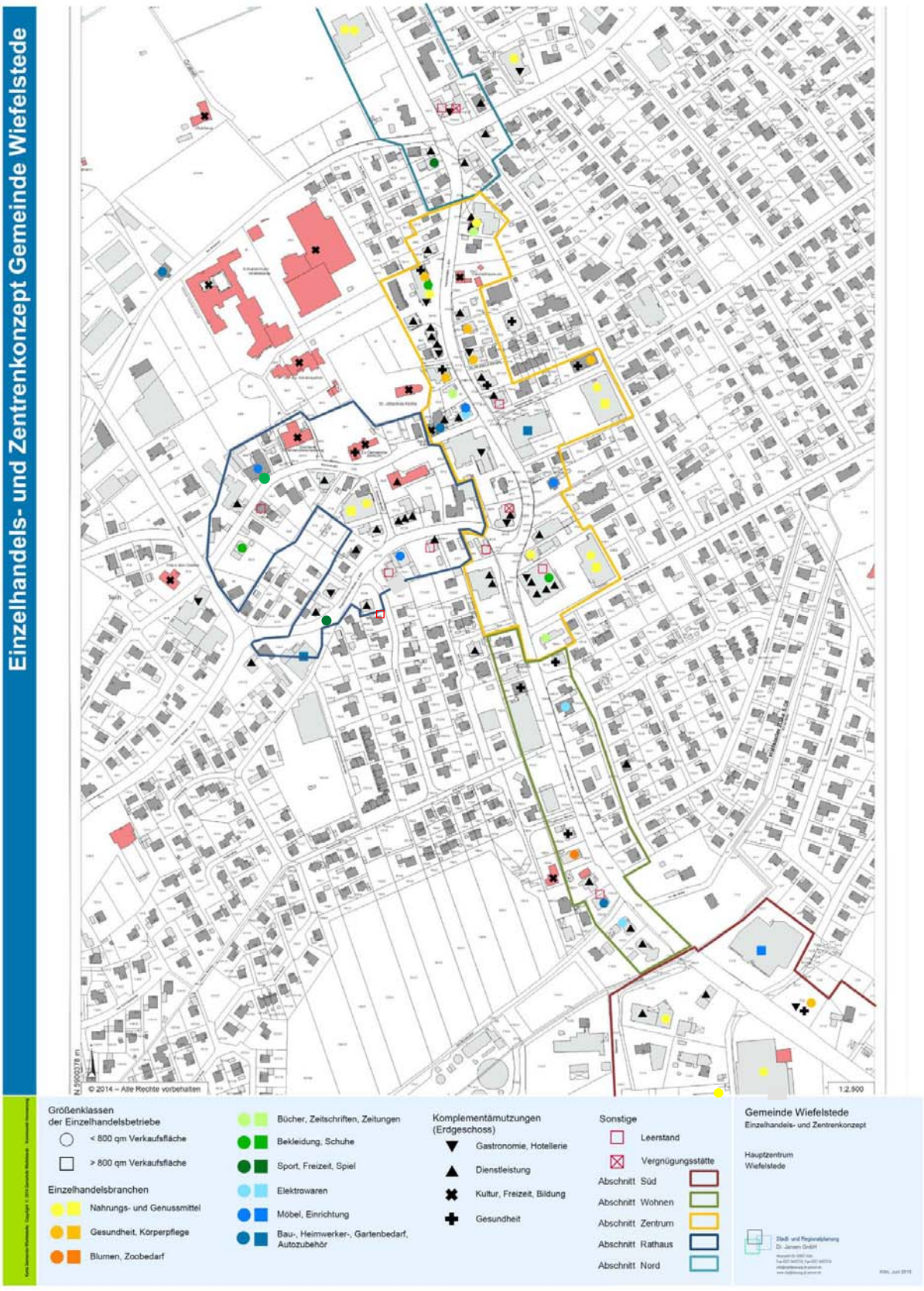


Insgesamt erstrecken sich die beschriebenen Lagen zwischen den Standorten der Lebensmitteldiscounter Netto im Süden und Aldi im Norden über rund 1,6 km. Dies entspricht ca. 20 Min. Fußweg. Dagegen beträgt die Ost-West-Ausdehnung maximal ca. 400 m (rund 5 Min. Fußweg).[35]



35 Nach Routenplaner von googlemaps.de

Abbildung 20 Qualifizierung von Abschnitten im Ortskern Wiefelstede in Bezug auf die städtebauliche Prägung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2015

5.3.2 Potenzialflächen im Hauptzentrum Wiefelstede

Im direkten Umfeld der oben skizzierten Wiefelsteder Ortslage befindet sich eine Potenzialfläche, deren Inwertsetzung mit Einzelhandelsnutzungen geeignet erscheint, die Bedeutung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede auszubauen.

Der Standort liegt südlich des Aldi-Lebensmitteldiscounters und des Hol ab-Getränkemarkts. Er wird derzeit als Grünland bzw. für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und befindet sich in Privateigentum.

Am nördlichen Ende der Versorgungslage gelegen, bietet die Fläche die Chance, eine zusammenhängende Lauflage gewerblicher Prägung zwischen den beiden genannten benachbarten Fachmärkten und dem Ortskern zu etablieren.

Grundsätzlich eignet sich die Größe der Fläche sowohl für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als auch für kleinteilig strukturierte Nutzungen.[36]

Nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich das nördlich benachbarte Grundstück des Aldi-Lebensmitteldiscounters. Hier plant die Fa. Aldi einen Neubau zu errichten und in diesem Zuge die Verkaufsfläche von rund 740 qm auf ca. 1.000 qm zu erweitern. Für die Bewertung dieser Planung sind folgende Kriterien relevant:

- Die ermittelten Entwicklungspotenziale des Wiefelsteder Einzelhandels
- Die Orientierungswerte zur Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Landkreises Ammerland (vgl. Kapitel 5.1.4)

Die beiden oben genannten Bewertungsmaßstäbe werden im Rahmen des vorliegenden Konzepts aufgegriffen. Sie ersetzen jedoch nicht eine vorhabenbezogene Wirkungsanalyse: Die Planungen des Betriebs sehen vor, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche errichtet wird. Dies setzt eine Verträglichkeit dieser Planung insbesondere für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung nach bundes- und landesrechtlichen Maßstäben voraus.

5.3.3 Räumliche Abgrenzung

Abgrenzungskriterien

Die nachfolgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wiefelstede orientiert sich demnach an der oben skizzierten Angebotssituation, berücksichtigt aber auch eine perspektivische Aufwertung des Einzelhandelsstandorts. Zu-

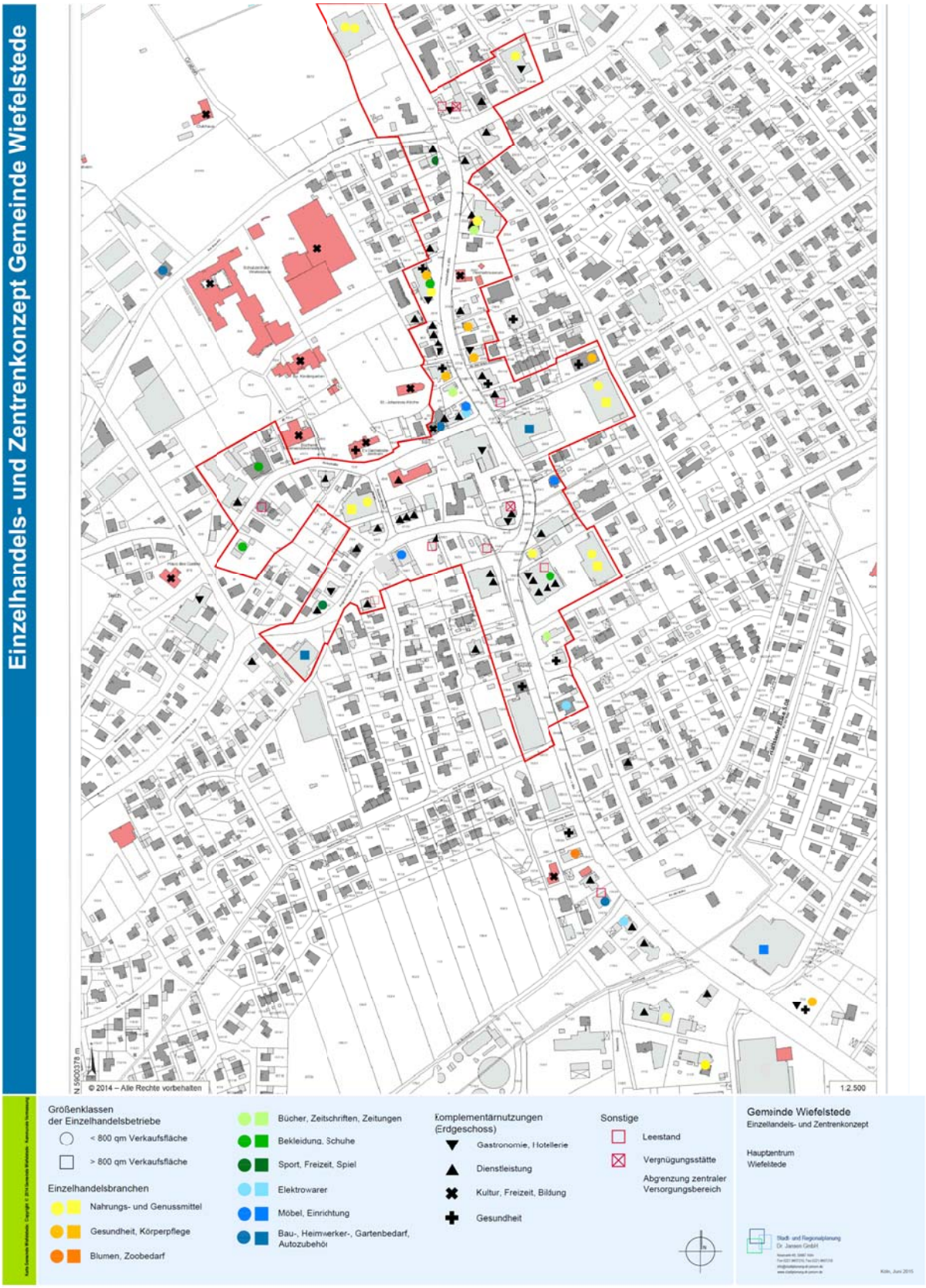
[36] Die Umsetzung von Einzelhandelsergänzungen an diesem Standort hängt dabei von der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers ab

dem ist eine Orientierung an den übergeordneten Vorgaben zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche geboten.

Maßgeblich ist die Abgrenzung des Grundzentrums Wiefelstede im Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland. Die Abweichungen, die sich durch die empfohlene künftige Abgrenzung ergeben, werden wie folgt erläutert:

- In die Abgrenzung integriert wird der geographische Ortskern Wiefelstedes, der gleichzeitig auch die größte Konzentration und Dichte gewerblicher Einrichtungen vorhält. Dies ist der Bereich zwischen der Straße Am Esch im Osten bis zu den Straßen Kleiberg bzw. Gristeder Straße im Westen. Die dazwischen liegenden Abschnitte werden über die Hauptstraße hinaus von der Abgrenzung umfasst. Dabei wird zwischen August-Hinrich-Straße und Kirchstraße eine Aussparung eines Abschnitts reiner Wohnnutzung vorgenommen, der sich auch perspektivisch nicht für Einzelhandelsnutzungen eignet.
- In Richtung Norden werden die der Hauptstraße zugewandten Grundstücke/Parzellen beidseits dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.
- In der Kortebrügger Straße liegen die gewerblichen Nutzungen in östlicher Richtung ebenfalls innerhalb des Hauptzentrums, westlich wird nur der direkte Kreuzungsbereich mit den angrenzenden Nutzungen integriert.
- Abweichend von der Empfehlung des Regionalen Einzelhandelskonzepts wird eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs in nördlicher Richtung empfohlen, um die Standorte des Getränkemarkts sowie des Aldi-Lebensmitteldiscounters einzubeziehen. Diese übernehmen Magnetfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich, sodass eine Ausgliederung nicht gerechtfertigt erscheint.
- Die südliche Abgrenzung des Hauptzentrums weicht ebenfalls von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für das Grundzentrum Wiefelstede im REHK ab. Hier wird empfohlen, eine engere Abgrenzung vorzunehmen, um zukünftig eine Verdichtung der Versorgungslage zu erreichen und ein sog. Ausfransen der Ränder zu vermeiden. So erfolgt die Grenzziehung südlich der Hausnummern 40 bzw. 41.

Abbildung 21 Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Wiefelstede



Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Wiefelstede 2014; Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai/Juni 2014; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

5.3.4 Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Einzelhandelsangebot

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede 35 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 45 % an allen Betrieben der Gemeinde. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 8.865 qm (ca. 44 % der samtgemeindlichen Verkaufsfläche), der generierte Umsatz ist mit rund 32,7 Mio. EUR zu beziffern (ca. 51 %). Die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 253 qm wird sowohl in Bezug auf die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde als auch im Vergleich mit ähnlich strukturierten Kommunen als durchschnittlich bewertet.

Angebotsschwerpunkt

Der Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich des Wiefelsteder Ortskerns liegt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. In mehr als einem Drittel der dort ansässigen Betriebe wird diese Warengruppe schwerpunktmäßig auf etwa knapp der Hälfte der verorteten Verkaufsflächen angeboten. In vier Betrieben bildet die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Schmuck den Angebotsschwerpunkt. Eine anteilige Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe von rund 9 % lässt jedoch die unterdurchschnittliche Größe der entsprechenden Betriebe erkennen.

Konträr dazu stellt sich die Angebotssituation in der Warengruppe Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör dar. Hier wird durch die Existenz eines Raiffeisen- und eines Gartenmarkts rund 33 % der im Hauptzentrum bestehenden Verkaufsfläche bewirtschaftet.

Tabelle 14 Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Wiefelstede nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in qm	in %
Nahrungs- und Genussmittel	12	34,3	4.390	49,5
Gesundheit, Körperpflege	5	14,3	210	2,4
Blumen, Zoobedarf	-	-	-	-
Bücher, Schreibwaren, Büro	3	8,6	165	1,9
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	4	11,4	780	8,8
Sport , Spiel, Freizeit	2	5,7	120	1,4
Elektrowaren	2	5,7	60	0,7
Möbel, Einrichtung	4	11,4	185	2,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	3	8,6	2.955	33,3
Summe	35	100,0	8.865	100,0

Anm.: Angaben nach Angebotsschwerpunkt

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Betriebe mit der Warengruppe Blumen und Zoobedarf sind im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstedes nicht vertreten. Alle anderen Warengruppen werden nur durch eine geringere Anzahl an Betrieben bzw. weniger Verkaufsfläche repräsentiert.

Bezogen auf die Anzahl der Betriebe kann noch ein Anteil von rund 14 % im Bereich Gesundheit, Körperpflege hervorgehoben werden. Ausgestattet wird dieses Angebotssegment durch Apotheken, Optiker und Hörakustiker sowie ein Sanitätshaus. Ein Drogeriemarkt ist nicht im Ortszentrum ansässig.

Fasst man die Branchen nach den Fristigkeiten der Bedarfsdeckung zusammen, so zeigt sich folgendes Bild: Knapp die Hälfte aller Betriebe bietet auf rund 52 % der Verkaufsfläche schwerpunktmäßig Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Die Betriebe des mittelfristigen Bedarfs stellen zwar anteilig ein Viertel aller Unternehmen, bewirtschaften jedoch nur rund 12 % der Verkaufsfläche. Dagegen wird durch die Betriebe des langfristigen Bedarfs (ebenfalls ca. 26 % der Unternehmen) mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche bereitgestellt.

Tabelle 15 Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Wiefelstede nach Bedarfssparten

	Betriebe		Verkaufsfläche	
Bedarfsbereich	**abs.**	**in %**	**in qm**	**in %**
überwiegend kurzfristiger Bedarf	17	48,6	4.600	51,9
überwiegend mittelfristiger Bedarf	9	25,7	1.065	12,0
überwiegend langfristiger Bedarf	9	25,7	3.200	36,1
Summe	35	100,0	8.865	100,0

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Erhebungsstand: April 2015

Der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede weist somit eine Versorgungsstruktur auf, die sich über alle Warengruppen und Bedarfe verteilt und maßgeblich von den großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels sowie den Raiffeisen- und Gartenmärkten geprägt wird.

Magnetbetriebe

Wie durch die Darstellung der Verkaufsflächenausstattung in den einzelnen Warengruppen aufgezeigt, übernimmt der Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung. An den Standorten „Mühlenstraße“ und „Hankenstraße“ befinden sich zwei Lebensmittelvollsortimenter der Marken Edeka und Markant. An den Standorten „Oldenburger Landstraße“ sowie dem „Wemkendorfer Weg“ sind ein Aldi- bzw. ein Lidl-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Diese lösen im Vergleich zu den anderen Einzelhandelsbetrieben eine überdurchschnittliche Kundenfrequenz aus. Demnach sind sie als Magnetbetriebe zu verstehen, von deren Ausstrahlung auch benachbarte kleinere Betriebe profitieren können.

Abgestuft werden Magnetfunktionen auch durch einen Raiffeisenmarkt, einen Gartenmarkt und einen Bekleidungsfachmarkt übernommen.

Komplementärnutzungen

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Ortszentrum durch 51 Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnet – Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit allgemeinen Dienstleistungen sowie gesundheitsbezogenen Einrichtungen und Gastronomieangeboten festzuhalten.

Tabelle 16 Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Wiefelstede

	Anzahl der Nutzungen	
Art der Nutzung	**Summe**	**Angebotsschwerpunkt**
Gastronomie, Hotellerie	5	Café, Eisdiele, Restaurants, Bistros
Dienstleistungen	35	Immobilienmakler, Fahrschule, Friseur, Versicherung, Bank, Rechtsanwalt, Reisebüro, Rathaus, Steuerberater, Kosmetik, Tattoostudio
Kultur, Freizeit, Bildung	1	Museum
Gesundheit	6	(Fach-)Ärzte, Therapiepraxen, Heilpraktiker
Summe	51	

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Der Großteil der im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede verorteten Komplementärnutzungen bewirtschaftet Ladenlokale. Darunter befinden sich auch Betriebe, deren Angebotsstruktur nicht unbedingt an eine Passantenfrequenz im Erdgeschoss gebunden ist und die somit zumeist auch Obergeschossflächen beziehen könnten. Dies ist auf eine derzeit fehlende Nachfrage nach Ladenlokalen durch den Einzelhandel zurückzuführen.

Insgesamt werden im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede 75 gewerbliche Nutzungen des Einzelhandels und des Dienstleistungs- bzw. Gastronomiesektors lokalisiert. Hinzu kommen sieben Leerstände mit einer vormaligen gewerblichen Nutzung. Insgesamt wurden zwei Vergnügungsstätten zum Zeitpunkt der Vor-Ort-

Begehung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen.

Tabelle 17 Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede

	Anzahl der Nutzungen
Art der Nutzung	**Summe**
Einzelhandel	35
Komplementärnutzungen	51
Vergnügungsstätten	2
Leerstände	7
Summe	95

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Leerstandsquote

Die sich aus dem Verhältnis der leer stehenden zu allen gewerblichen Einheiten ergebende Leerstandsquote von ca. 7 % geht mit einer „normalen" Geschäftsfluktuation einher.[37] Die Ladenleerstände verteilen sich entlang des gesamten zentralen Versorgungsbereichs und konzentrieren sich demnach nicht auf einen bestimmten Bereich.

Bewertung der Angebotssituation

In der Zusammenfassung ist festzuhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede sowohl in Bezug auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiefelstede als auch auf die landesplanerische Funktion eines Grundzentrums eine ausgeprägte Angebotsqualität und -quantität im Bereich des Einzelhandels und der ergänzenden Komplementärnutzungen aufweist.

5.3.5 Funktionale Zuordnung gem. der Anforderungen an ein Hauptzentrum

Einstufung des Wiefelsteder Ortskerns als Hauptzentrum

Anhand der bereits dargestellten Anforderungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und der Einordnung ihrer Versorgungsfunktion lässt sich die abgegrenzte Einzelhandelslage im Ortskern Wiefelstedes vor dem Hintergrund der Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, der Struktur des Einzelhandelsbesatzes und dem zu versorgenden Verflechtungsbereich als Hauptzentrum einstufen.

37 Nach Erfahrungswerten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ist bei einer Leerstandsquote von bis zu ca. 8 % von einer „normalen" Geschäftsfluktuation auszugehen

Tabelle 18 Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	**Kuschnerus 2007: 82 f.**	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Kernorts der Gemeinde Wiefelstede	√
Verflechtungsbereich	**Kuschnerus 2007: 82 f.**	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für rund 16.212 Einwohner	√
ÖPNV-Anbindung	**BVerwG, Urt. vom 17.12.09 – 4 C 2/08**	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	**Kuschnerus 2007: 82 f.**	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Einzelhandelsangebot in allen Bedarfssparten, Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Angebote sowie Bau- und Gartenbedarf, abgestuft Textilien	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	**Kuschnerus 2007: 82 f.**	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Hohe Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und eigene Frequenzen erzeugen	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	**OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)**	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion wahrgenommen, Ausstattung ist vergleichsweise umfangreich und attraktiv	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.3.6 Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Hauptzentrums ergeben sich folgende prägenden Stärken:

Stärken des Hauptzentrums

+ Vier Lebensmittel-SB-Betriebe als Magnetbetriebe
+ Weitere größere Einzelhandelsbetriebe anderer Bedarfsbereiche (insbesondere langfristiger Bedarf)
+ Gewachsener und städtebaulich attraktiver Ortskern
+ Gute ÖPNV-Anbindung und Parkplatzsituation
+ Attraktive Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben

Hingegen lassen sich folgende negative Aspekte identifizieren:

Schwächen des Hauptzentrums

- Relativ große Ausdehnung der Einkaufslage
- Kurviger Verlauf der Hauptstraße unterbricht die Sichtbeziehungen
- Einzelhandelsangebot weist branchenbezogen Angebotslücken auf, ein Drogeriemarkt ist nicht vorhanden
- Die Verknüpfung der Versorgungslage über die Kortebrügger Straße hinaus mit dem Standort des Aldi-Lebensmitteldiscounters ist bislang kaum ausgeprägt

5.3.7 Handlungsempfehlungen

Konzentration der Versorgungseinrichtungen

Für die künftige Weiterentwicklung des Wiefelsteder Hauptzentrums wird empfohlen, die Versorgungs-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen zu konzentrieren und einer Zerfaserung der Einkaufslage vorzubeugen. In diesem Zusammenhang ist auf die bereits heute gegebene Verteilung der Einrichtungen über rund 800 bis 900 Meter hinzuweisen.

Die Konzentration sollte auf die drei nördlichen Abschnitte der Einkaufslagen erfolgen, die zum Hauptzentrum Wiefelstede zusammengefasst wurden.

Prioritär ist zudem die Etablierung weiterer zentrenprägender Nutzungen und Funktionen innerhalb des Hauptzentrums zu verfolgen. Dies betrifft in erster Linie einen Drogeriemarkt. Auch für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport würden Ergänzungen die Attraktivierung der Angebotssituation unterstützen.

Grundsätzlich stellt sich die Einzelhandelssituation jedoch attraktiv dar, sodass darüber hinaus nur geringfügige Angebotsergänzungen empfohlen werden. Dabei sollten zunächst leer stehende Ladenlokale in den Fokus der Nachfrage gerückt werden.

Aus städtebaulicher wie aus handelswirtschaftlicher Perspektive ergeben sich zudem Handlungsbedarfe rund um den Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Kortebrügger Straße. Die gewerbliche Nutzungsdichte ist weniger ausgeprägt als im weiteren südlichen

Verlauf der Hauptstraße, und die Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereichs sowie die eingeschränkte Einsehbarkeit des Standorts von Aldi und Hol ab unterstützen die fußläufige Verknüpfung über den Kreuzungsbereich hinaus derzeit nicht. Somit gilt es insbesondere die Sichtbeziehungen zu verbessern, ggf. die fußläufige Überquerung der Straße zu unterstützen und eine gewerbliche Verdichtung der Erdgeschosslagen im nördlichen Bereich der Hauptstraße zu anzustreben.

5.4 Nahversorgungszentrum Metjendorf

Im Ortszentrum des Ortsteils Metjendorf befindet sich ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde Wiefelstede.

verkehrstechnische Erreichbarkeit

Die verkehrliche Anbindung des Ortszentrums Metjendorf erfolgt aus südlicher und nördlicher Richtung über die Landstraße L 824. Metjendorf grenzt nordwestlich direkt an den Oldenburger Stadtteil Alexandersfeld und südwestlich an den Stadtteil Ofenerdiek.

Eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird über drei Bushaltestellen entlang der Metjendorfer Landstraße (Metjenweg, Am Sportplatz und Am Ostkamp) sowie weiterer im Siedlungsbereich Heidkamp (Königsberger Straße), Metjendorf (Am Fuhrenkamp und Ofenerfelder Straße) und Ofenerfeld (Ammerlandstraße und Sandweg) gewährleistet.

Die Haltestellen Metjenweg, Am Sportplatz, Am Ostkamp und Königsberger Straße werden durch die Linie 330 „Oldenburg – Wiefelstede – Coneforde“ bedient, die im Nahverkehrsplan 2013 – 2017 des Zweckverbands Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) der Bedienungsebene 1[38] zugeordnet wird. Die Haltestellen Königsberger Straße, Metjenweg, Am Sportplatz, Am Ostkamp, Am Fuhrenkamp, Ofenerfelder Straße und Ammerlandstraße werden zusätzlich in der Bedienungsebene 2[39] durch die Linie 329 „Heidkamp – Oldenburg – Petersfehn“ angefahren.

5.4.1 Städtebauliche Situation

Entlang der Achse der Metjendorfer Landstraße und der nach Nordosten abzweigenden Ofenerfelder Straße im Ortszentrum Metjendorf befindet sich der zweite Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde Wiefelstede, der durch das Regionale Einzelhandelskonzept ebenfalls als Grundzentrum eingestuft wird.

Wie auch im Ortskern Wiefelstede orientiert sich die Versorgungslage entlang der Landstraße 824, hier der Metjendorfer Landstraße.

---

38 Bedienungsebene 1: Stundentakt, Betriebszeit Mo. – Fr. 06:00 – 20:00 Uhr, samstags Zweistundentakt

39 Bedienungsebene 2: Zweistundentakt, Betriebszeit Mo. – Fr. 06:00 – 20:00 Uhr

Begrenzt durch den Standort eines Lebensmitteldiscounters im Norden am Metjenweg und dem Großhandelsbetrieb Selgros am Standort Schwarzer Weg 1 im Süden sind auch in Metjendorf unterschiedliche Abschnitte nutzungsstrukturell und städtebaulich zu differenzieren. Die Grenzziehung dieser Abschnitte ist unscharf; sie dient nur der Strukturierung der räumlichen Situation und der späteren Begründung zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

In direkter Nachbarschaft des NP Niedrig-Preis dominieren Wohnnutzungen. Die Einzelhandelsbedeutung des Lebensmittel-SB-Betriebs wird durch eine Bäckerei als Konzessionärsbetrieb ergänzt. Zudem befindet sich nördlich des Betriebs die Schützenanlage Metjendorfs. Das Umfeld stellt sich insgesamt ländlich geprägt dar, die Sichtbeziehungen entlang der Metjendorfer Landstraße werden durch Baumbewuchs eingeschränkt.

Etwa auf Höhe der Hausnummer 4 der Metjendorfer Landstraße gewinnen gewerbliche Nutzungen an Bedeutung und Prägung für den öffentlichen Raum. Die Ladenlokale sind ab hier auch einsehbarer, die Vegetationsdichte nimmt ab.

Nutzungsstrukturell ist eine Mischung aus kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleitungsbetrieben festzuhalten. Im Kreuzungsbereich zur Straße Mühlengrund befindet sich ein Geschäftshaus mit mehreren Ladenlokalen im Erdgeschoss und vorgelagerten Parkplätzen. Eine Einzelhandelsnutzung war zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung in diesem Gebäude jedoch nicht existent.

Sowohl durch den einer Kurve folgenden Straßenverlauf als auch durch die flächenintensive Nutzung eines Entsorgungsbetriebs verändern sich dann erneut Wahrnehmung und Nutzungsstruktur. Auf der nördlichen Straßenseite stehen einige der Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, sodass die Außenwirkung der Nutzungen eingeschränkt ist. Rund um die Einmündung zur Straße Am Ostkamp befinden sich sowohl Einzelhandels- als auch Dienstleistungsbetriebe.

Nach einer kurzen Unterbrechung der gewerblich genutzten Objekte folgt ein Teilabschnitt, der mit dem auf der nördlichen Straßenseite befindlichen großflächigen Edeka-Supermarkt sowie benachbarten und gegenüberliegenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen den Versorgungskern Metjendorfs bildet. Der Supermarkt ist über die Ofenerfelder Straße sowie über Metjendorfer Landstraße anfahrbar und mit einer großen Anzahl dem Gebäude vorgelagerter Pkw-Stellplätze ausgestattet. Gegenüberliegend, östlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße, befindet sich der Wohnpark Alexanderheide, der sich auf mehrere Gebäude verteilt. Das größte und an die Straße angrenzende Gebäude weist ein Ladenlokal im Erdgeschoss auf, welches ehemals durch einen kleinen Supermarkt genutzt wurde und bereits lange Zeit leer steht.

In der südlichen Fortsetzung nimmt die Einzelhandelsfunktion der Metjendorfer Landstraße ab, auf der südlichen Straßenseite beginnt bereits die Gemarkung der Stadt Oldenburg. Prägend ist der Großhandelsbetrieb Selgros am Standort Schwarzer Weg 1, auf dessen Parkplatzfläche auch ein Blumen-/Pflanzenverkauf ansässig ist.

Abbildung 22 Qualifizierung von Abschnitten im Ortskern Metjendorf in Bezug auf die städtebauliche Prägung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

5.4.2 Potenzialflächen im Ortskern Metjendorf

Im Ortskern Metjendorfs ist derzeit keine Potenzialfläche für eine Einzelhandelsnutzung auszuweisen.

Die Versorgungslage bietet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten durch eine Bestandsverdichtung, die Umnutzung und die Wiedernutzung von Geschäftslokalen.

Dabei ist im Erdgeschoss des Wohnparks Alexanderfeld auch eine größere (ca. 400 qm) Verkaufsfläche verfügbar.

5.4.3 Räumliche Abgrenzung

Abgrenzungskriterien

In Abgleich mit den übergeordneten Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der verschiedenen Hierarchiestufen sowie unter Berücksichtigung und im Vergleich mit der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Wiefelstede eignet sich die Versorgungslage zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs mit Nahversorgungsfunktion.

Analog zum Verfahren für das Hauptzentrum Wiefelstede wird nachfolgend eine Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich vorgeschlagen und mit der im Regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Abgrenzung verglichen.

Entsprechend der zuvor dargestellten städtebaulichen Situation orientiert sich die Abgrenzung am Verlauf der Metjendorfer Landstraße zwischen dem Lebensmitteldiscounter im Nordwesten und dem Supermarkt im Südosten. Dazwischen liegend werden die Grundstücke in die Abgrenzung einbezogen, die an der Metjendorfer Landstraße liegen. Die Abgrenzung sollte parzellenscharf beschlossen werden.

Südöstlich des Standorts von Edeka werden die leer stehenden Einzelhandelsimmobilien auf der nördlichen Straßenseite sowie die folgenden gewerblichen Nutzungen bis zur Hausnummer 29 auf der südlichen Straßenseite der Metjendorfer Landstraße in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Damit ergibt sich eine Änderung gegenüber der Abgrenzung im REHK: Mit der Errichtung des Edeka-Supermarkts hat sich die Parzellen- und Gebäudestruktur des Standorts geändert. Der heutigen Struktur wird durch die veränderte Abgrenzung Rechnung getragen, das REHK hat hier eine engere Orientierung an der Metjendorfer Landstraße vorgesehen.

Das nördliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs wird durch den Lebensmitteldiscounter NP Niedrig-Preis gebildet. Das REHK hat eine Begrenzung bereits auf Höhe der Metjendorfer Landstraße 2 B bzw. 3 C vorgesehen. Aus Gutachtersicht muss jedoch der Versorgungsfunktion des Lebensmitteldiscounters Rechnung getragen

werden. Nur durch die Verknüpfung der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe wird es in Metjendorf gelingen, eine stabile Lauflage zu entwickeln. Ohne Einbezug dieses Betriebs müsste konsequenterweise eine deutliche Reduzierung der räumlichen Ausdehnung und somit eine Konzentration auf das direkte Umfeld des Edeka-Supermarkts erfolgen, da die Magnet- und Frequenzfunktion im Norden der Versorgungslage nicht gewürdigt würde.

Abbildung 23 Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Metjendorf



Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Wiefelstede 2014; Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai/Juni 2015; Darstellung Stadt-und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

5.4.4 Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs

Einzelhandelsangebot

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf 13 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 16 % an allen Betrieben der Gemeinde. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 2.970 qm (ca. 15 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche), der generierte Umsatz ist mit rund 12,6 Mio. EUR zu beziffern (ca. 20 %). Die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 228 qm wird sowohl in Bezug auf die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde als auch im Vergleich mit ähnlich strukturierten Kommunen als ausreichend bewertet.

Angebotsschwerpunkt

Der Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf liegt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. In fast der Hälfte aller dort ansässigen Betriebe wird diese Warengruppe schwerpunktmäßig auf rund 80 % der insgesamt dort verorteten Verkaufsfläche angeboten.

Alle anderen Warengruppen werden nur durch eine sehr geringe Anzahl an Betrieben bzw. weniger Verkaufsfläche repräsentiert.

Fasst man die Branchen nach Fristigkeiten zusammen, so zeigt sich folgendes Bild: Über zwei Drittel aller Betriebe bieten auf rund 86 % der Verkaufsfläche schwerpunktmäßig Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Neben den Lebensmittel-SB-Betrieben und dem Lebensmittelhandwerk wird dieser Angebotsbereich unterstützt durch Apotheken, einen Optiker und einen Zoofachhändler. Die Anbieter des mittelfristigen Bedarfs stellen anteilig rund 15 % aller Betriebe, bewirtschaften jedoch nur rund 7 % der Verkaufsfläche. Es handelt sich dabei um einen Anbieter für Modellbau sowie einen Fahrradhändler. Gleiche Werte ergeben sich für die Betriebe des langfristigen Bedarfs, bei denen insbesondere die Fläche des ansässigen Landhandels ins Gewicht fällt.

Tabelle 19 Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Metjendorf nach Bedarfssparten

	Betriebe		Verkaufsfläche	
Bedarfsbereich	**abs.**	**in %**	**in qm**	**in %**
überwiegend kurzfristiger Bedarf	9	69,2	2.560	86,2
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	15,4	205	6,9
überwiegend langfristiger Bedarf	2	15,4	205	6,9
Summe	13	100,0	2.970	100,0

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014, Erhebungsstand: April 2015

Der zentrale Versorgungsbereich Metjendorf weist somit eine Versorgungsstruktur auf, die sich über alle Warengruppen und Bedarfe verteilt, jedoch maßgeblich von den großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels geprägt wird.

Magnetbetriebe

Wie durch die Darstellung der Verkaufsflächenausstattung in den einzelnen Warengruppen aufgezeigt, übernimmt der Lebensmitteleinzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf eine besondere Bedeutung. Am Standort „Ofenerfelder Straße" befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter der Marke Edeka und am Standort „Am Schützenhof" ein NP-Lebensmitteldiscounter. Diese lösen im Vergleich zu den anderen Einzelhandelsbetrieben eine überdurchschnittliche Kundenfrequenz aus. Demnach sind sie als Magnetbetriebe zu verstehen, von deren Ausstrahlung auch benachbarte kleinere Betriebe profitieren können.

Komplementärnutzungen

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf durch 18 Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnet – Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit allgemeinen Dienstleistungen sowie gesundheitsbezogenen Einrichtungen und Gastronomieangeboten festzuhalten.

Tabelle 20 Komplementärnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf

	Anzahl der Nutzungen	
Art der Nutzung	**Summe**	**Angebotsschwerpunkt**
Gastronomie, Hotellerie	3	Gaststätte, Imbiss
Dienstleistungen	10	Fahrschule, Friseur, Bank, Packstation
Gesundheit	6	(Fach-)Ärzte, Therapiepraxen, Pflegedienst
Summe	19	

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Der Großteil der im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf verorteten Komplementärnutzungen bewirtschaftet Ladenlokale. Darunter befinden sich auch Betriebe, deren Angebotsstruktur nicht unbedingt an eine Passantenfrequenz gebunden ist und die somit zumeist auch Obergeschossflächen beziehen könnten. Auch hier zeigt sich das unterdurchschnittliche Interesse des Einzelhandels am Standort bzw. den dort angebotenen Ladenlokalen.

Insgesamt werden im Ortszentrum Metjendorf 26 gewerbliche Nutzungen des Einzelhandels und des Dienstleistungs-/Gastronomiesektors lokalisiert. Hinzu kommen zwei gewerbliche Leerstände. Vergnügungsstätten waren zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht vorhanden.

Tabelle 21 Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf

	Anzahl der Nutzungen
Art der Nutzung	**Summe**
Einzelhandel	13
Komplementärnutzungen	19
Vergnügungsstätten	0
Leerstände	2
Summe	34

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Leerstandsquote

Aus dem Verhältnis von leer stehenden zu allen gewerblichen Einheiten errechnet sich eine Leerstandsquote von ca. 6 %, die sich, wie auch im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Wiefelstede, auf eine eher durchschnittliche Geschäftsfluktuation zurückführen lässt.[40] Auch im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf sind keine räumlichen Konzentrationen ersichtlich, die Rückschlüsse auf eine nachlassende Attraktivität von Teilabschnitten erlauben.

Bewertung der Angebotssituation

In der Zusammenfassung ist festzuhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich Metjendorf in Bezug auf die Einwohnerzahl des Ortsteils Metjendorf eine auf Nahversorgung gerichtete Angebotsqualität und -quantität aufweist.

5.4.5 Funktionale Zuordnung gem. der Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum

Einstufung des Wiefelsteder Ortskerns als Hauptzentrum

Anhand der bereits dargestellten Anforderungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und der Einordnung ihrer Versorgungsfunktion lässt sich die abgegrenzte Einzelhandelslage in Metjendorf vor dem Hintergrund der Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, der Struktur des Einzelhandelsbesatzes sowie der innergemeindlichen Wettbewerbssituation und dem zu versorgenden Verflechtungsbereich als Nahversorgungszentrum einstufen.

[40] Nach Erfahrungswerten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ist bei einer Leerstandsquote von bis zu ca. 8 % von einer „normalen" Geschäftsfluktuation auszugehen

Tabelle 22 Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Metjendorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des zweitgrößten Ortsteils der Gemeinde	√
ÖPNV-Anbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	**OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.**	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Ort Metjendorf (ca. 4.650 Einwohner) sowie in Bezug auf die Nahversorgung auch die zugehörigen Bauerschaften mit insgesamt 2.778 Einwohnern	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	**Kuschnerus 2007: 88 f.**	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Zwei Lebensmittel-Magnetbetriebe, davon einer perspektivisch mit Erweiterungspotenzial; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	**Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07**	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	**OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)**	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Die Ausstattung sichert die Versorgung auch perspektivisch, die beiden Lebensmittel-Magnetbetriebe sichern auch die Kundenfrequenzen für die kleinstrukturierten Betriebe	√

5.4.6 Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Nahversorgungszentrums Metjendorf ergeben sich folgende prägenden Stärken:

Stärken des Nahversorgungszentrums

+ Zwei Lebensmittel-SB-Betriebe als Magnetbetriebe
+ Gewachsene Einkaufsorientierung der Metjendorfer Bevölkerung auf den Metjendorfer Einzelhandel
+ Gute ÖPNV-Anbindung und Parkplatzsituation
+ Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe

Hingegen lassen sich folgende negative Aspekte identifizieren:

Schwächen des Nahversorgungszentrums

- Ausdehnung der Einkaufslage, schwierige Entwicklung einer zusammenhängenden Lauflage
- Einschränkung der Sichtbeziehungen durch Vegetation und den Straßenverlauf der Metjendorfer Landstraße
- Sortimentsbezogene Angebotslücken schränken eine umfassende Nahversorgung ein, so fehlen ein Getränke- und ein Drogeriemarkt
- Eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Lebensmitteldiscounters, fehlende marktgerechte Dimensionierung

5.4.7 Handlungsempfehlungen

Das Nahversorgungszentrum stellt sich insgesamt funktionsfähig dar und ergänzt die Versorgungsfunktion des ca. 8 km entfernten Hauptzentrums Wiefelstede im Bereich der Nahversorgung für die Bauerschaften im südlichen Gemeindegebiet. Folgende Empfehlungen dienen der weiteren Aufwertung und Attraktivierung:

- Ausbau der Nahversorgungsfunktion durch Angebotsergänzungen, wie zum Beispiel einen Getränke- oder Drogeriemarkt
- Wiedernutzung des leer stehenden Ladenlokals des ehemaligen Sparmarkts (s. o. Getränke- oder Drogeriemarkt)
- Verdichtung der Nutzungsstruktur, Ansiedlung kleinstrukturierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit Nahversorgungscharakter (Finanzdienstleistungen, Reisebüro, Friseur etc. bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren)
- Städtebauliche Aufwertung der Versorgungslage, auch zur Unterstützung der Sichtbeziehungen

5.5 „Wiefelsteder Liste“

Ziel der „Wiefelsteder Liste“

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt und wird auch im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen empfohlen. Es ist zu klären, welche Sortimente für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wiefelstede in erster

Linie sowie abgestuft für das Nahversorgungszentrum Metjendorf eine hohe Bedeutung übernehmen und bei Ansiedlungen außerhalb dieser Standortlagen zu gravierenden Wettbewerbsverschärfungen und evtl. auch städtebaulichen Wirkungen führen würden. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Wiefelsteder Liste“ kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder unzulässige Vorhaben entschieden werden.

Abgrenzung der „Wiefelsteder Liste“

Bei der Abgrenzung der „Wiefelsteder Liste“ sind die bestehende räumliche Verteilung der Sortimente sowie die Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung. Zudem ist bei der Herleitung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu berücksichtigen, dass sie nicht nur separat betrachtet und bewertet, sondern ggf. auch durch die Kopplung mit anderen Sortimenten begründet werden können. Des Weiteren sind planerische Überlegungen zur weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in die Argumentation einzubeziehen. Somit können auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die derzeit noch nicht oder nur in geringem Maße im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, wenn diese im Rahmen der Entwicklungsziele künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.

Unterscheidung von Sortimenten

Grundsätzlich unterscheidet die „Wiefelsteder Liste“ nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.
- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den

Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

Durch das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland wird bereits eine Orientierungshilfe für die Erstellung der kommunalen Sortimentslisten gegeben. Darin werden folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant bewertet:

- Lebensmittel,
- Reformwaren
- Drogerie-/Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Zentrenrelevant sind nach dem Empfehlungen des REHK:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas-Porzellan-Keramik
- Geschenkartikel
- Foto
- Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien bzw. Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)

Für eine Einstufung als nicht zentrenrelevant werden folgende Sortimente empfohlen:

- Möbel
- Großelektro (Weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Raumausstattung
- Farben und Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren,
- Autozubehör und Reifen
- Büromaschinen und Organisation
- Zoobedarf, Gartenbedarf

Es bedarf jedoch einer Überprüfung dieser Einstufung durch die derzeitige Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen

der Gemeinde Wiefelstede. Dafür werden die bereinigten Verkaufsflächen in der nachfolgenden Tabelle sortimentsbezogen dargestellt.

Tabelle 23 Bereinigte Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Wiefelstede und in den zentralen Versorgungsbereichen

Sortiment	Verkaufsfläche in qm				
	Gemeinde Wiefelstede	davon im Hauptzentrum		davon im NVZ Metjendorf	
		Absolut	In %	Absolut	In %
Lebensmittel	6.085	3.145	51,68	1.885	30,98
Getränke, Spirituosen, Tabak	750	545	72,67	95	12,67
Backwaren	200	90	45,00	80	40,00
Fleisch, Fleischwaren	15	0	0,00	0	0,00
Lebensmittelspezial-, Reformwaren	90	20	22,22	0	0,00
Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren	580	350	60,34	160	27,59
Pharmazeutische Artikel	190	80	42,11	75	39,47
Sanitätswaren, Orthopädie	45	45	100,00	0	0,00
Optik	110	60	54,55	50	45,45
Hörgeräteakustik	20	20	100,00	0	0,00
Blumen	475	95	20,00	20	4,21
Zoobedarf, Tiernahrung	370	230	62,16	125	33,78
Zeitschriften, Zeitungen	105	45	42,86	35	33,33
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel, Bastelbedarf	100	85	85,00	15	15,00
Bücher	35	30	85,71	5	14,29
Damenbekleidung	310	180	58,06	10	3,23
Herrenbekleidung	175	175	100,00	0	0,00
Kinderbekleidung	185	185	100,00	0	0,00
Schuhe	270	150	55,56	5	1,85
Lederwaren, Taschen/Koffer	10	5	50,00	0	0,00
Handarbeits- und Kurzwaren	55	55	100,00	0	0,00
Sportbekleidung, Sportschuhe	45	45	100,00	0	0,00
Uhren, Schmuck	15	15	100,00	0	0,00
Kleinteilige Sportartikel	30	20	66,67	5	16,67
Fahrräder und Zubehör	240	120	50,00	15	6,25
Freizeit, Spielwaren	380	190	50,00	190	50,00

Sortiment	Verkaufsfläche in qm				
	Gemeinde Wiefelstede	davon im Hauptzentrum		davon im NVZ Metjendorf	
		Absolut	In %	Absolut	In %
Musikinstrumente	0	0	0,0	0	0,0
Waffen/ Jagdbedarf	0	0	0,0	0	0,0
Elektrokleingeräte	90	70	77,78	10	11,11
Leuchten	100	0	0,00	0	0,00
Unterhaltungselektronik	15	10	66,6	0	0,00
Bild- und Tonträger	10	5	50,00	0	0,00
Computer und Zubehör, Büromaschinen	45	0	0,00	0	0,00
Kommunikationselektronik	15	0	0,00	0	0,00
Foto	10	10	100,00	0	0,00
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	1.210	365	30,17	50	4,13
Bilder(-rahmen)	50	50	100,00	0	0,00
Kunst, Antiquitäten	30	30	100,00	0	0,00
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	275	110	40,00	0	0,00
Großteilige Camping- und Sportgeräte	0	0	0,00	0	0,00
Elektrogroßgeräte	20	20	100,00	0	0,00
Möbel (ohne Küchen)	2.840	0	0,00	0	0,00
Küchen	0	0	0,00	0	0,00
Bettwaren	15	0	0,00	0	0,00
Matratzen, Lattenroste	15	0	0,00	0	0,00
Bau- und Heimwerkerbedarf	235	220	93,62	0	0,00
Kaminöfen und Zubehör	0	0	0,00	0	0,00
Sicht- und Sonnenschutz	40	0	0,00	0	0,00
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	860	0	0,00	0	0,00
Gartenbedarf	3.470	1.985	57,20	140	4,03
Autozubehör	15	5	33,33	0	0,00
Summe	20.270	8.865	43,73	2.970	14,65

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH im April 2015, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Nach Abgleich der Bestandssituation und den Vorgaben der Regionalplanung wird die folgende Sortimentsliste zur Beschlussfassung einer „Wiefelsteder Liste“ empfohlen.

Tabelle 24 „Wiefelsteder Liste“

Nahversorgungsrelevante (und zentrenrelevante) Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Lebensmittel	Optik	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Getränke, Spirituosen, Tabak	Hörgeräteakustik	Elektrogroßgeräte
Backwaren	Zoobedarf, Tiernahrung	Büromaschinen
Fleisch, Fleischwaren	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	Leuchten
Lebensmittelspezial-, Reformwaren	Bastelbedarf	Teppiche
Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren	Bücher	Bettwaren
Pharmazeutische Artikel	Damenbekleidung	Matratzen und Lattenroste
Sanitätswaren, Orthopädie	Herrenbekleidung	Möbel (ohne Küchen)
Schnittblumen	Kinderbekleidung	Küchen
Zeitschriften	Schuhe	Kunst, Antiquitäten, Bilder(-rahmen)
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Uhren, Schmuck	Kaminöfen und Zubehör
	Lederwaren/ Taschen/ Koffer	Sicht- und Sonnenschutz
	Kleinteilige Sportartikel	Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden
	Fahrräder und Zubehör	Gartenbedarf
	Spielwaren	Auto- und Motorradzubehör
	Musikinstrumente	
	Waffen, Jagdbedarf	
	Elektrokleingeräte	
	Unterhaltungselektronik	
	Bild- und Tonträger	
	Computer und Zubehör	
	Kommunikationselektronik	
	Foto	
	Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	
	Haus-, Heimtextilien	

In Wiefelstede zentrenrelevant, von der Regionalplanung als nicht-zentrenrelevant empfohlen.

Entgegen der Empfehlung der Regionalplanug wurde für die Sortimente eine Feingliederung durchgeführt, die der Sortimentsbeschaffenheit und der Angebotssituation Rechnung trägt

Sotimente werden in Wiefelstede bislang nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten, sollen aber für die perspektivische Entwicklung als zentrenrelevant eingestuft werden.

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Für folgende Sortimente weicht die Einstufung von der übergeordneten Empfehlung des Regionalen Einzelhandelskonzepts ab bzw. bedarf es einer Kommentierung:

- Das Sortiment Zoobedarf, Tiernahrung wird in der Gemeinde Wiefelstede als zentrenrelevant eingestuft, da es bereits heute ausschließlich innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche angeboten wird.
- Im Regionalen Einzelhandelskonzept wird das Sortiment Sportartikel zusammengefasst als zentrenrelevant eingestuft. Für die Gemeinde Wiefelstede wird eine Feingliederung empfohlen, die für kleinteilige Sportartikel (aufgrund der Beschaffenheit und der Attraktivität des Sortiments) sowie Fahrräder und Zubehör (auf-

grund der Angebotssituation in Wiefelstede) eine Einstufung als zentrenrelevant vorsieht. Dagegen eignen sich großteilige Sportartikel (zum Beispiel Trampoline, Fitnessgeräte u. Ä.) aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für eine Einstufung als zentrenrelevant.

- Die Sortimente Musikinstrumente, Computer und Zubehör, Waffe/ Jagdbedarf und Kommunikationselektronik sind bislang nicht in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Wiefelstede vertreten. Sie können jedoch als Angebotsergänzungen zu einer handelswirtschaftlichen Aufwertung des Hauptzentrums beitragen und sollten demnach als zentrenrelevant eingestuft werden. Auch die derzeitigen Marktentwicklungen und die Angebotsstruktur bei den Betreibern der Sortimente geben keinen Anlass für eine Einstufung als nicht-zentrenrelavant.

Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente ist anzuführen, dass diese Auflistung nicht abschließend ist, im Gegensatz zu den nahversorgungsrelevanten und den zentrenrelevanten Sortimenten.

6 Nahversorgungssituation

6.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Nahversorgung

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung" wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

„Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse"

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote; sie ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse". Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Artikelzahl als Maß der Nahversorgungsqualität

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche, die in erster Linie durch die Lebensmittel-SB-Betriebe vertreten wird. Differenziert nach Betriebstypen wird durch die Lebensmittelvollsortimenter in einem größeren Umfang die Nahversorgung bedient, weil im Vergleich zu den Lebensmitteldiscountern eine erheblich höhere Artikelanzahl angeboten wird. Das EHI Retail Institute veröffentlicht für das Jahr 2013 durchschnittlich ca. 2.120 Artikel in Lebensmitteldiscountern, etwa 11.610 in Supermärkten, rund 25.330 in Großen Supermärkten (ab 2.500 qm Verkaufsfläche) und ca. 49.525 in SB-Warenhäusern.[41] Dementsprechend sollten Standortplanungen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht nur über eine Eignung des Standorts, sondern auch über die des Betriebstyps erörtert werden.

Entwicklung der Betreiberinteressen

Grundsätzlich wird es das Idealbild einer jeden Kommune sein, eine Versorgung mit Lebensmitteln fußläufig in allen Ortsteilen und für die Gesamtbevölkerung zu ermöglichen. Die Zielerreichung steht dabei im Konflikt mit Betreiberinteressen, übergeordneten Steuerungsvorgaben und den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen.

- Aus Betreibersicht stellen sich in der Regel zwei Standortkategorien als rentabel dar: Städtebaulich integrierte/siedlungsintegrierte Standorte mit einer hohen Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich, oder Standorte, die besonders verkehrsgünstig

41 EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2015

erreichbar sind und eine komfortable Anfahrts- und Parksituation ermöglichen. Die erstgenannten Standorte sind in der Gemeinde Wiefelstede (eingeschränkt) nur für die Ortskerne in Wiefelstede und Metjendorf zu identifizieren. Dort bestehen wie dargestellt keine Entwicklungspotenziale. Weitere Ansiedlungen verbessern nicht die Nahversorgungssituation, sondern verursachen einen Verdrängungswettbewerb der Lebensmittel-SB-Betriebe. Die Pkw-orientierten Standorte dagegen stellen grundsätzlich keine Verbesserung der Nahversorgungssituation dar und sind deshalb in der Regel weder durch die Kommune gewollt noch durch landesplanerische Vorgaben zulässig.

- Bundesrechtliche und landesplanerische Vorgaben dagegen stellen bei der Ansiedlung von großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieben stets auf zwei Bedingungen ab: Zentrale Versorgungsbereiche dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und das Vorhaben muss der Verbesserung der Nahversorgung dienen.
- Parallel schreitet bei den Betreibern von Lebensmittel-SB-Betrieben die Tendenz zu größeren Verkaufsflächen voran. Während aus Sicht der Vollsortimenter schon länger eine „starre" Genehmigungspraxis hinsichtlich der Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche kritisiert und mit dem gegenüber Discountern größeren Flächenanspruch aufgrund der Vielzahl an Artikeln begründet wird, streben nun auch die Discounter in der Regel Verkaufsflächen mit mindestens 1.000 bis 1.200 qm Verkaufsfläche an. Dies gilt für Ansiedlungen ebenso wie für die Erweiterung von Bestandsbetrieben. Zumeist erfolgt die Begründung der Größe/ Erweiterung über die Attraktivierung der Ladenfläche, die bessere Warenpräsentation, breitere Gänge sowie aus technischen Gründen für die Installierung von Pfandräumen/-automaten und SB-Backwaren-Bereichen.

Es bleibt somit festzustellen, dass oftmals ein Interessenkonflikt zwischen Betreibern und der planenden Kommune und den Genehmigungsbehörden besteht. Betriebe mit einer maßstäblichen Dimensionierung, die sowohl dem kommunalen Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, gleichzeitig die rechtlichen Vorgaben berücksichtigen, stellen sich aus Betreibersicht nicht als rentabel dar.

6.2 Nahversorgungssituation in Wiefelstede

Nahversorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen grundsätzlich, so auch in der Gemeinde Wiefelstede, die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind:

- Das Hauptzentrum Wiefelstede mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Markant sowie den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl
- Das Nahversorgungszentrum Metjendorf mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka und dem Lebensmitteldiscounter NP Niedrig Preis

fußläufige Erreichbarkeit

Ungeachtet der diesen zentralen Versorgungsbereichen zugeordneten Einzugsgebiete ist jeder dieser Magnetbetriebe aus einer bestimmten Distanz fußläufig erreichbar. Das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit" wird in Wiefelstede mit einem Radius von ca. 700 m als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert, dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten[42]. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Die Betrachtung der Nahversorgungsfunktion lässt erkennen, dass die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe zwischen 2.100 und 3.400 Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich versorgen und damit den Großteil der Siedlungsbereiche der beiden Hauptorte Wiefelstede und Metjendorf abdecken. Darüber hinaus wird deutlich, dass erheblich Überschneidungen der Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe im Ort Wiefelstede vorliegen. Das heißt, ein Großteil der im Ort Wiefelstede lebenden Einwohner hat bei der fußläufigen Versorgung zumindest die Auswahlmöglichkeit zwischen zwei Betrieben.

Die Verteilung in Metjendorf ist dagegen nahezu als idealtypisch zu bewerten, sowohl räumlich als auch in Bezug auf die beiden Betriebstypen.

Damit kommt den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Gemeindegebiet zu.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Wiefelstede und Metjendorf befindet sich nur ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb. Am südlichen Ortsrand Wiefelstedes situiert, übernimmt der Lebensmitteldiscounter Netto jedoch nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion. Im Vergleich zu den übrigen Lebensmittel-SB-Betrieben in der Gemeinde Wiefelstede weist er mit 1.530 Einwohnern nur ein geringes Nachfragepotenzial innerhalb des 700 Meter-Radius auf. An der Bundesstraße gelegen, profitiert er insbesondere von den dortigen Pkw-Frequenzen.

---

42 In der Raumplanung und bei den Gutachtern von Einzelhandelskonzepten werden fußläufige Erreichbarkeiten zwischen 500 und 1.000 Metern angesetzt. Die Topografie Wiefelstedes ist weitgehend flach, sodass der Minimalwert von 500 m hier erweitert wird. 1.000 Meter jedoch werden unter den gegebenen demografischen Bedingungen als zu große Entfernung für einen fußläufigen Einkauf beurteilt

Grundsätzlich sind Standorte wohnungsnaher Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 Metern aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind.

Ist dies der Fall, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus, sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittel-Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten geltend machen können. Dies gilt demnach für den Betrieb Netto in der Hauptstraße in Wiefelstede.

Gleiches würde auch für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer eindeutig städtebaulich nicht integrierten Lage gelten, die jedoch in Wiefelstede derzeit nicht existieren.

Es wird deutlich, dass in nahezu allen Bauerschaften der Gemeinde Wiefelstede derzeit keine fußläufige Versorgung gewährleistet wird, sondern die Bewohnerschaft im Regelfall nur mittels MIV oder ÖPNV Einkäufe zur Deckung der Grundversorgung in den Ortskernen von Wiefelstede und Metjendorf durchführen kann.

Eine Ausnahme bildet die Bauerschaft Spohle. Hier befindet sich mit dem Betrieb Bunjes ein alternativer Nahversorger. Mit weniger als 200 qm Verkaufsfläche stellt der Betrieb einen sog. Nachbarschaftsladen dar, der eine verhältnismäßig große Angebotsbreite bei einer eingeschränkten Abgebotstiefe anbietet und damit die Grundversorgung maßgeblich unterstützt.

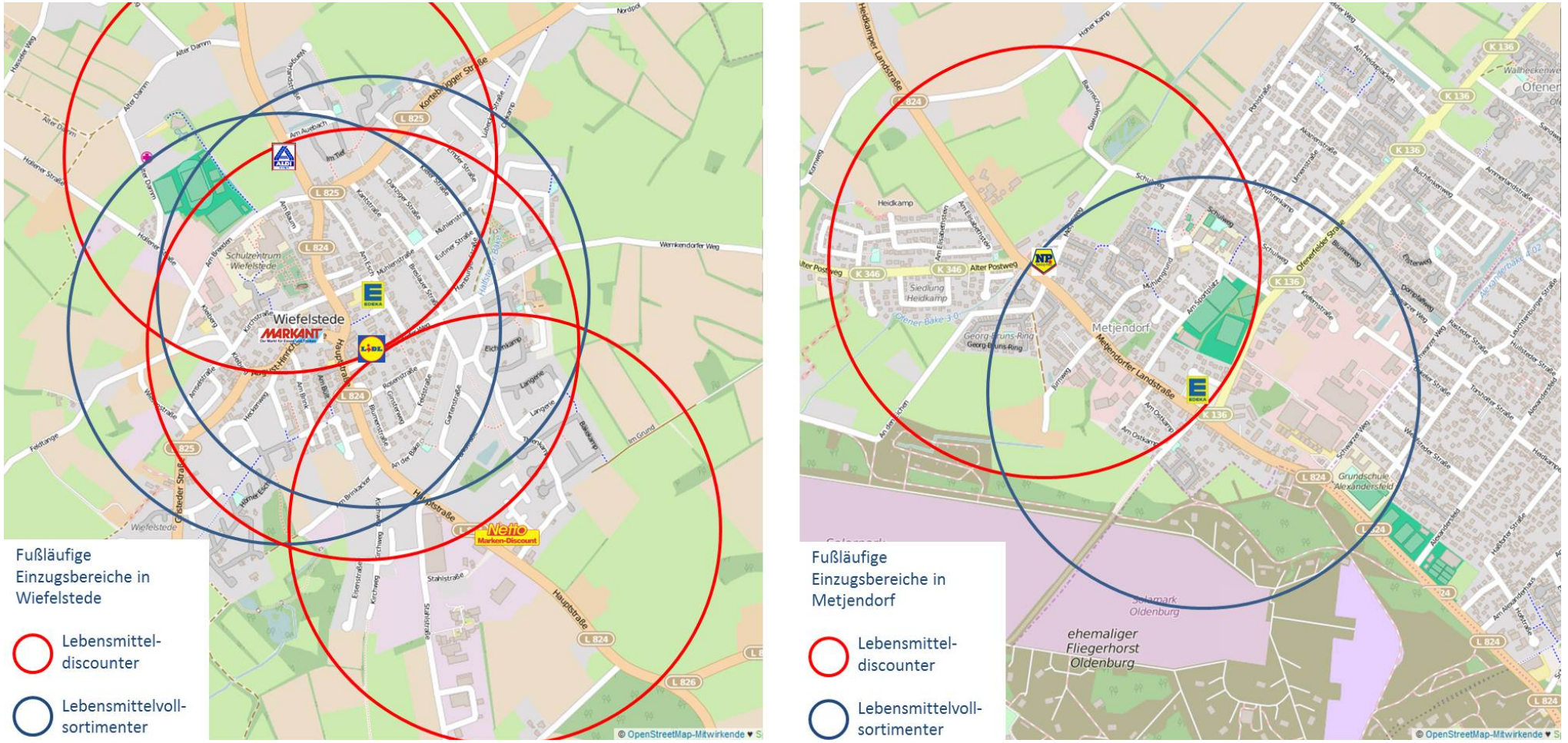
Darüber hinaus werden in den Ortsteilen Gristede (Bäckerei, Hofladen) und Neuenkruge (Bäckerei, Tante-Emma-Laden, Hofladen) durch kleinstrukturierte Betriebe in einem eingeschränkten Rahmen ergänzende Nahversorgungsfunktionen wahrgenommen.

Tabelle 25 Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde Wiefelstede

Ortsteil		Lebensmittel-SB-Betrieb					Ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
Name	**Einwohner**	**Lebensmittel-SB-Betrieb**	**Einwohner innerhalb 700 m**	**Innerhalb ZVB**	**Überschneidender Einzugsbereich mit ZVB**	**Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung**	
Wiefelstede	5.165	Aldi-Nord	2.047	X	-	X	Umfassende Nahversorgungssituation im Hauptzentrum Wiefelstede, Ausnahme: kein Drogeriemarkt vorhanden
		Edeka	3.337	X	-	X	
		Lidl	3.103	X	-	X	
		Markant	2.513	X	-	X	
		Netto	1.530	-	X	-	
Metjendorf	4.650	Edeka	2.159	X	-	X	Für ein Nahversorgungszentren geeignete Ausstattung, kein Drogeriemarkt
		NP Niedrig-Preis	2.169	X	-	X	
Spohle	502	-	-	-	-	X	Nahversorger Bunjes (< 200 qm Verkaufsfläche)
Gristede	727	-	-	-	-	X	Bäckerei, Hofladen
Neuenkruge	359	-	-	-	-	X	Bäckerei, Hofladen, Tante-Emma-Laden

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Abbildung 24 Strukturprägende Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde Wiefelstede



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmap.org, Darstellung. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

6.3 Alternative Ansätze zur Verbesserung der Nahversorgung

Das Beispiel des Betriebs Bunjes in Wiefelstede stellt dar, wie der eingangs des Kapitels dargestellte Interessenkonflikt zwischen Betreibern, Kommune und übergeordneten Vorgaben gelöst und eine wohnungsnahe Grundversorgung erreicht werden kann.

In der Vergangenheit wurde eine Reihe von Ansätzen entwickelt, um in Siedlungsbereichen, in denen die Tragfähigkeit für einen Lebensmittelvollsortimenter nicht gegeben ist, die gewünschte Nahversorgung mit sogenannten Nachbarschaftsläden zu sichern. Erfolgreich sind solche Modelle dann, wenn ein hohes Engagement der Betreiber gegeben ist, eine Ergänzung des Nahrungsmittelangebots durch Kooperation mit Ladenhandwerkern erfolgt und ergänzende Leistungen, wie z. B. Postagentur, Reinigungsannahme, Pflegedienst, Bankautomaten, Lotto- und Totoannahme, Dienstleistungen der Stadtverwaltung, bereitgestellt werden. Funktionierende Beispiele belegen, dass die Konzepte immer auf die jeweilige örtliche Situation zugeschnitten und angepasst werden müssen.

Vielen der großen Betreiberunternehmen im Lebensmitteleinzelhandel haben auch Standortkonzepte für die Nahversorgung in kleinen Ortslagen.[43]

In einigen Fällen werden Dorf- bzw. Nachbarschaftsläden auch genossenschaftlich oder unter der Trägerschaft eines Vereins geführt. Dies setzt allerdings ein hohes ehrenamtliches Engagement der Bürgerinnen und Bürger voraus.

Integrationsmärkte

Ein alternatives Konzept bieten sogenannte Integrationsmärkte, wie zum Beispiel CAP-Märkte[44]. Hierbei werden die Märkte teilweise mit behinderten Mitarbeitern betrieben. Voraussetzung für die Realisierung eines solchen Markts sind eine Mindesteinwohnerzahl im Einzugsbereich, eine ausreichende Verkaufsfläche und direkt zugeordnete Parkplätze. Allerdings steht bei den Integrationsmärkten anders als bei herkömmlichen Angebotsformen die Zielsetzung der Integration behinderter Menschen in den Arbeitsmarkt und weniger die reine Gewinnmaximierung im Vordergrund.

Unter sozialen Gesichtspunkten ist von Interesse, dass durch einen Lebensmittel-SB-Betrieb der Fa. CAP bis zu 15 neue Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Hierbei ist der Grundgedanke des CAP-Konzepts die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation und die Erweiterung der Möglichkeiten für die Beschäftigung von Menschen mit Behinderung, wobei durch die Eröffnung von zentrumsnahen Lebensmittelmärkten eine neue Chance erschlossen wird, geeignete Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung außerhalb der Werkstatt zu schaffen und diese auch langfristig zu sichern.

43 Zum Beispiel nah & gut (tegut), nah & frisch (Markant), Ihre Kette
44 CAP wird in einer Einkaufskooperation von Edeka beliefert

Drei „CAP-Konzepte“ sind zu unterscheiden: „CAP ... der Lebensmittelpunkt“ ist vergleichbar mit einem Supermarkt an zentrumsnahen Standorten, „CAP kompakt“ ist ein Konzept für kleine Lebensmittelgeschäfte mit bis zu 300 qm Verkaufsfläche, deren Standorte ein Potenzial von mindestens 500 Einwohner voraussetzt und „CAP mobil“ beschreibt einen Lieferdienst, der jedoch zur Bestückung des Mobils an einen CAP Markt mit mindestens 500 qm Verkaufsfläche gekoppelt ist.[45]

45 http://www.cap-markt.de/cap-konzept/konzept.html

7 Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

7.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

Grundvoraussetzung für räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede gelingen. Der Gemeinde Wiefelstede wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede sind der Ausbau der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots zu verfolgen. Dabei sind als Standorte die Ortszentren von Wiefelstede und Metjendorf sowie die Warengruppen mit ihren Entwicklungspotenzialen in den Fokus zu nehmen.

Attraktivierung des Einzelhandelsangebots

Die Attraktivität des Einzelhandelangebots in Wiefelstede definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsfläche in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Dabei ergibt sich eine attraktive Angebotssituation, die über die Ausstattung vieler Grundzentren einer vergleichbaren Größenordnung hinausreicht. Für einige Warengruppen ergeben sich unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion Wiefelstedes und einer positiven Bevölkerungsprognose Entwicklungspotenziale. Über entsprechend gezielte Angebotsergänzungen wird eine weitere und maßstäbliche Attraktivierung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede angestrebt.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind Ergänzungspotenziale von bis zu 400 qm bis zum Jahr 2030 errechnet worden, ohne dass durch eine Intensivierung des Wettbewerbsdrucks Marktverdrängungen zu erwarten sind. Durch die Vorgaben der Regionalplanung werden diese Potenziale jedoch räumlich determiniert, weil eine Ausstattungskennziffer von 0,5 nicht überschritten werden soll. Demnach sind die Potenziale insbesondere auf den Ortskern Metjendorf zu lenken (insbesondere zur Standortsicherung für den erweiterungswilligen Lebensmitteldiscounter) oder zur Optimierung der wohnungsnahen Grundversorgung in den Ortsteilen zu nutzen. In Anlehnung an die Ausstattungskennziffer von 0,5 qm/ EW ergeben sich unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose auch für den Ortskern Wiefelstede leichte Ausbaupotenziale bis 2030 von rund 100 qm Verkaufsfläche ohne dass Konflikte mit der ausgelöst werden.

Erhöhung der Kaufkraftbindung, Steigerung der Zentralität

Mit der Einzelhandelsausstattung eng verbunden ist die Zentralität der Gemeinde Wiefelstede von insgesamt rund 70,5 %. Auch hier zeigt sich eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsbedeutung für ein Grundzentrum. Im Zuge der empfohlenen Angebotsergänzungen wird auch das Ziel verfolgt, eine maßstäbliche Steigerung der Zentralität durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung zu erreichen.

Stärkung des Wiefelsteder Hauptzentrums

Das Hauptzentrum Wiefelstede ist die größte und leistungsfähigste Versorgungslage der Gemeinde. Sowohl die handelswirtschaftliche als auch die städtebauliche Situation ist als attraktiv zu bewerten, auch im Hinblick auf regionale Wettbewerbseffekte. Auch zukünftig soll bei Einzelhandelsergänzungen eine Stärkung des Hauptzentrums das prioritäre Ziel sein und kann durch eine Konzentration der Angebotsergänzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum erreicht werden. Die Umsetzung der formulierten Handlungsempfehlungen würde maßgeblich zur Stärkung des Hauptzentrums beitragen.

Stärkung des Nahversorgungszentrums Metjendorf

Im Ortsteil Metjendorf ist die zweite zusammenhängende Einzelhandelslage als Nahversorgungszentrum qualifiziert worden. Auch hier ergeben sich Stabilisierungs- und Ergänzungspotenziale. Entsprechend der Versorgungsfunktion sollten sich die Angebotsergänzungen insbesondere auf nahversorgungsrelevante Warengruppen und Sortimente beziehen. Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen trägt zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums bei.

maßstäbliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche existiert ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb in Randlage des Ortskerns Wiefelstede. Diesen gilt es im Bestand zu sichern, Erweiterungsabsichten sollten vor dem Hintergrund der angestrebten Funktionsstärkung des Hauptzentrums und mit Blick auf die regionalplanerischen Vorgaben kritisch gesehen werden. In den Bauerschaften der Gemeinde ist derzeit keine wohnungsnahe Grundversorgung existent, mit eingeschränkter Ausnahme von Spohle, wo sich ein kleiner Nahversorgungsbetrieb befindet. Tragfähige und maßstäbliche (= in Bezug auf die zu versorgende Bewohnerschaft ausgerichtete) Konzepte sollten dann unterstützt werden, wenn das Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Zentrenschutz auch bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungen

Auch bei Angebotsergänzungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die grundsätzlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sollte das Ziel des Zentrenschutzes und der Zentrenentwicklung im Vordergrund stehen. Dabei gilt es auch die Randsortimente der ansiedlungswilligen Betriebe in den Fokus zu nehmen, die bei Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment oftmals auch eine Reihe von zentrenrelevanten Sortimenten beinhalten.

7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

Formulierung von Zielvorstellungen und strategischen Ausrichtungen

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Wiefelstede vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Wiefelstedes wurden formuliert. Die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Wiefelstede und Nahversorgungszentrum Metjendorf wurden identifiziert und abgegrenzt.
- Die Abgrenzung erfolgte nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele.
- In Anlehnung an die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie nach Analyse der Angebotssituation in der Gemeinde Wiefelstede wurden nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der „Wiefelsteder Liste“ differenziert.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für das Hauptzentrum, das Nahversorgungszentrum und die Nahversorgungssituation, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien erfolgen.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die dem Schutze und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung entgegenstehen, zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Gemeindebereiche sind tendenziell einem höheren Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

„Tabubereiche“ für Einzelhandel

- An zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs.
- Einfallstraßen: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und hohe Außenwirkung ziehen das Interesse vieler ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitärlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen. Bereits heute ist die Länge der Einzelhan-

delslagen im Gemeindegebiet als Beleg dieser Standortentwicklungstendenzen zu erkennen, sodass eine konsequente (Gegen-) Steuerung zu empfehlen ist.
- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen eine schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs.

In diesen genannten Standortkategorien empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen.

Überprüfung von Bebauungsplänen

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2 a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede ermöglicht.

7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien soll der Gemeinde Wiefelstede ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Kommune durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen. Nicht durch die Leitlinien erfüllt wird die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben. Ebenso stehen die Leitlinien unabhängig von den errechneten Ergänzungspotenzialen und der regionalplanerischen Limitierung der Ausstattung mit Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels.

nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf Standorte innerhalb des Hauptzentrums und des Nahversorgungszentrums konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Ausnahmsweise kann auch eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Hinweise hierfür liegen vor, wenn

   - der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
   - sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 700 Metern (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet,
   - keine Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit dem Hauptzentrum oder einem bestehenden Nahversorgungsstandort vorliegt.

zentrenrelevantes Kernsortiment

2.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden.
   An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.

nicht zentrenrelevantes Kernsortiment

3.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte im Hauptzentrum Wiefelstede zu prüfen.
   Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser) in städtebaulich integrierter Lage in der Regel kein geeigneter Standort ausgewiesen werden kann, sind auch außerhalb des Hauptzentrums Ansiedlungsoptionen offen zu halten.

8 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- In der rund 16.210 Einwohner zählenden Gemeinde Wiefelstede werden die beiden Ortskerne Wiefelstede und Metjendorf durch die Regionalplanung als Grundzentrum eingestuft. Diese übernehmen eine Versorgungsfunktion für die ihnen aufgrund der geographischen Lage zugeordneten Bauerschaften. In den beiden Ortskernen befindet sich der Großteil der zentralen Versorgungseinrichtungen und der Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde. Der Ortsteil Metjendorf grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg und ist dementsprechend einem besonders intensiven Wettbewerb im Bereich des Einzelhandels ausgesetzt.

übergeordnete Rahmenbedingungen

- Neben dem Oberzentrum Oldenburg beeinflussen auch die benachbarten Mittelzentren Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede die regionale Wettbewerbssituation im Einzelhandel und strahlen auf das Gemeindegebiet Wiefelstedes aus.

regionale Wettbewerbssituation

- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Wiefelstede beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das Gemeindegebiet. Den Wiefelsteder Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 90,4 Mio. EUR zur Verfügung.

Einzugsbereich und Kaufkraft

- Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede umfasst aktuell insgesamt 78 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.270 qm und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 63,8 Mio. EUR (im Jahr 2014). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel, Einrichtung und Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 58 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als überdurchschnittlich zu bewerten.

Einzelhandelsausstattung

- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Wiefelstede werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 55,8 % gebunden (ca. 47,8 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 25,1 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Wiefelstede bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 42,6 Mio. EUR (ca. 44,2 % der in Wiefelstede zur Verfügung stehenden Kaufkraft). Die Einzelhandelszentralität von etwa 70,5 stellt dar, dass – wie auch typisch für Grundzentren – im Saldo deutlich mehr Kaufkraft abfließt als durch den Einzelhandelsstandort von außen angezogen wird.

Kaufkraftbewegungen in Wiefelstede

- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede und einer positiven Bevölkerungsprognose erge-

Entwicklungspotenziale

ben sich bis zum Jahr 2030 Entwicklungspotenziale für den Wiefelsteder Einzelhandel. Auch in Abgleich mit den Ergebnissen der Bürgerbefragung sind insbesondere Ansiedlungen im Bereich Gesundheit und Körperpflege (Drogeriemarkt) sowie Bekleidung zu empfehlen.

Zentrenkonzept

- In der Gemeinde Wiefelstede konnten mit dem Hauptzentrum Wiefelstede und dem Nahversorgungszentrum Metjendorf zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Die Ausstattung und Qualität aller anderen Einzelhandelsstandorte erfüllen die Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs derzeit nicht. Auch liegen keine städtebaulichen Planungen zur Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen vor.

Ziele der Einzelhandelsentwicklung

- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung formuliert:
  - Attraktivierung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots
  - Stärkung des Wiefelsteder Hauptzentrums
  - Stärkung des Nahversorgungszentrums Metjendorf
  - Schutz der wohnungsnahen Versorgung
  - Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an dezentralen Einzelhandelsstandorten

bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Zur Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Wiefelstede sowie des Nahversorgungszentrums Metjendorf ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Der Gemeinde Wiefelstede wird daher empfohlen, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Schutz der ergänzenden Nahversorgung, die „Wiefelsteder Liste“ und die Ziele der Einzelhandelsentwicklung zu beschließen und in die Bauleitplanung zu überführen. Gleichermaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung und Attraktivierung der beiden zentralen Versorgungsbereiche, verfolgt werden.

Glossar

Betriebsform/-typ

Betriebsformen/-typen des Einzelhandels werden im institutionellen Sinne mit Bezug auf die von ihnen eingesetzten absatzpolitischen Instrumente (z. B. Bedienungsform), Branche, Fläche und Standort definiert. So gibt es deutliche Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen stark voneinander unterscheiden. Durch eine Dynamik in den Betriebsformen entstehen neue Betriebsformen, während alte ausscheiden. Zu den Betriebsformen im Einzelhandel zählen z. B. das Fachgeschäft, das Spezialgeschäft, der Fachmarkt, das Warenhaus, das Kaufhaus, der Discounter, der Supermarkt, der Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus.

Einkaufslagen

Einkaufslagen werden u. a. nach folgenden Kriterien abgegrenzt:

- Passantenfrequenz
- Besatzdichte
- Attraktivität des Besatzes
- Branchen- und Betriebstypenmix
- Ladenleerstandsquote, nicht-adäquate Nutzungen u. Ä.

Einzelhandel

Im funktionalen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Im institutionellen Sinne umfasst der Einzelhandel jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist als aus sonstigen Tätigkeiten.

Fachgeschäft

Das Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsspezifisches Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen anbietet. Entscheidender Unterschied zu Fachmärkten sind die hier angebotenen ergänzenden Serviceleistungen (z. B. Kundendienst). Die Verkaufsfläche liegt i. d. R. deutlich unter 800 qm.

Fachmarkt

Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger und im allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortimentsangebot aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Elektrofachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel-

und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Die Standorte sind meist Pkw-kundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogeriewaren), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Die Größenordnung variiert je nach Fachmarkttyp (z. B. Drogeriefachmärkte ca. 800 qm, Elektrofachmärkte 1.500 bis 4.000 qm, Möbelmarkt bis zu 50.000 qm).

Filialunternehmen

Ein Filialunternehmen (Filialbetrieb) verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Bei zehn und mehr Filialen gilt das Unternehmen als Großbetriebsform des Einzelhandels.

Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Der Begriff der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben orientiert sich am § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1990. Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm werden in der hierin enthaltenen Vermutungsregel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unterstellt. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 ist die Großflächigkeit eines Handelsbetriebs über 800 qm Verkaufsfläche gegeben.

Kaufhaus

Ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens eine Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfseinrichtungen. Im Vergleich zum Warenhaus erfolgt eine stärkere Konzentration auf ausgewählte Branchen, wobei ein größeres Lebensmittelangebot i. d. R. nicht vorhanden ist. Die Verkaufsfläche liegt bei mehr als 1.000 qm.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird die Kaufkraft aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in dieser Region im hier ansässigen Einzelhandel ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile von außerhalb der Region zufließen; ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb ausgegeben wird.

Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundesdurchschnitt von 100, verfügt die Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt.

Ladenhandel

Der Ladenhandel umfasst alle Ladengeschäfte des institutionellen Einzelhandels ohne Berücksichtigung der Branchen „Kraftstoffe, Fahrzeuge und Brennstoffe"; hinzu kommen Geschäfte des Ladenhandwerks wie Bäcker, Fleischer, Optiker/Akustiker (hier nur die reine Verkaufsfläche ohne Café oder Werkstatt) und Apotheken und Sanitätshäuser/Orthopädietechnik, Tankstellenshops, Kioske und Hofläden.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter bieten ein spezialisiertes, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrigen Preisen an. Bei hoher Werbeintensität ähnelt die Angebotsstrategie einer permanenten Sonderangebotsstrategie. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, funktionale Ladenausstattung und aggressive Marketingstrategien. Die Verkaufsfläche liegt pro Betrieb in der Regel bei 500 – 800 qm mit steigender Tendenz. Der Umsatzanteil mit Nonfood-Artikeln liegt zwischen 10 und 15 %.

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z. B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.[46]

Trading-down

Beim Trading-down handelt es sich um Maßnahmen, durch die sich ein Handelsbetrieb geänderten Präferenzen der Konsumenten (z. B. aufgrund eines konjunkturellen Nachfragerückgangs) anpassen kann. Zu den Maßnahmen zählen u. a. Senkung des Qualitäts- und Preisniveaus, Reduzierung der Auswahl und Dienstleistungen, Verminderung der Mitarbeiterzahl als Voraussetzung für niedrigere Kosten und möglicherweise eine niedrigere Handelsspanne. Weiterhin ist der Begriff im Zusammenhang mit der Beschreibung der

46 Laut Definition des EHI Handel aktuell 2008/09 liegt die Verkaufsflächenobergrenze eines Supermarkts bei mindestens 1.500 qm

Entwicklung von Einkaufslagen zu gebrauchen. Hier bezeichnet Trading-down den Trend zum Ersatz hoch- bzw. höherwertiger durch niedrigpreisige Anbieter. Damit verbunden ist die Verflachung des Angebots, der Warenpräsentation, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwirkung im Hinblick auf die Werbung.

Verbrauchermarkt

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.000 qm.[47] Der Standort ist in der Regel Pkw-kundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche

Das Bundesverwaltungsgericht hat den Begriff für diejenigen Fälle präzisiert, in denen in der verbindlichen Bauleitplanung keine Begriffsbestimmung erfolgte. Nach dem Urteil des BVerwG (4 C 10.04 vom 24. November 2005) umfasst die Verkaufsfläche eine Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Zusätzlich zu der durch die Kunden zu betretenden reinen Flächen umfasst die Verkaufsfläche die Flächen für Warenpräsentation, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z. B. Thekenbereiche). Zudem sind der Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und der Windfang zur Verkaufsfläche zu zählen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung/ Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen, etc.

Zentrale Versorgungsbereiche

In Anlehnung an die Rechtsprechung (z. B. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) sind zentrale Versorgungsbereiche gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung. Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen die Innenstadt-, Neben-, Stadtteil- oder Ortsteilzentren und die Nahversorgungszentren.

Zentralität

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Werte über 100 % weisen bei Städten auf eine Anziehungskraft hin, die diese auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt, als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt.

---

47 Laut Definition des EHI Handel aktuell 2008/09 liegt die Verkaufsfläche eines Verbrauchermarkts bei mindestens 1.500 qm