

Anlagen zu TOP M

Landkreis

AMMERLAND

Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede



Der Landrat

Gemeinde Wiefelstede
Fachdienst Bauverwaltung
z.H. Herrn Quathamer
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

Auskunft erteilt:
Frau Kroon
Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung
Zimmer: 481
Tel.: 04488 56-4810
Fax: 04488 56- 2349
E-Mail: m.kroon@ammerland.de

Zentrale: 04488 56-0
Telefax: 04488 56-444

Handwritten signature
Mein Zeichen
63 Kro

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
63 Kro

Datum
18.09.2015

Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Quathamer,

im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wiefelstede wurden die zentralen Versorgungsbereiche von Wiefelstede und Metjendorf überprüft und es ergibt sich eine veränderte Abgrenzung gegenüber dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland.

Die Neuabgrenzung wird – weil gutachterlich entwickelt und herausgearbeitet – von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Ammerland nicht in Frage gestellt.

Eine abschließende Stellungnahme wäre mir jedoch erst nach Auswertung der Stellungnahme der IHK möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Handwritten signature: Kroon
Kroon

Besuchszeiten: Mo – Do von 8.00 – 16.00 Uhr
Fr von 8.00 – 12.00 Uhr
Zulassungsstelle: Mo – Fr von 8.00 – 12.00 Uhr
Mo – Mi von 14.00 – 16.00 Uhr
Do von 14.00 – 17.00 Uhr

Amt für Bauwesen
und Kreisentwicklung: Di und Fr von 8.00 – 12.00 Uhr
und zusätzlich nach Vereinbarung

Internet: www.ammerland.de

Bankverbindungen
Landessparkasse zu Oldenburg
Oldenburgische Landesbank AG
Postbank Hannover
Volksbank Westerstede

IBAN
DE82 2805 0100 0040 4019 86
DE11 2802 0050 7804 5275 00
DE29 2501 0030 0071 2613 04
DE17 2806 3253 0012 1673 00

BIC
BRLADE21LZO
OLBODEH2XXX
PBNKDEFF
GENODEF1WRE

ÖPNV-Haltestelle: Westerstede, Kreishaus



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Wiefelstede
Fachdienst Bauverwaltung
Kirchstr. 10
26215 Wiefelstede

vorab per Fax: 04402 – 965 299

Ihre Zeichen/Nachricht vom
25.08.2015
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Matthias Heckmann
E-Mail
heckmann@oldenburg.ihk.de
Tel.
0441 2220-310
Fax
0441 2220-5310

21. September 2015
He

Entwurf des Einzelhandelskonzeptes

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 25. August 2015 um eine Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes von Wiefelstede gebeten.

Die Oldenburgische IHK hat der Gemeinde Wiefelstede bereits im Jahr 2011 im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Metjendorf empfohlen, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen.

Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Hierin können die mit Blick auf die Siedlungsentwicklung sinnvollen und von der Rechtsprechung im Bauplanungsrecht vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste und zu zentralen Versorgungsbereichen.

Wir begrüßen, dass die Gemeinde Wiefelstede unserer Anregung gefolgt ist.

Grundsätzlich empfehlen wir Städten und Gemeinden die Erstellung von Einzelhandelskonzepten (im Rahmen eines moderierten Verfahrens) von einem Arbeitskreis mit relevanten Akteuren begleiten zu lassen. Wir stellen fest, dass hier kein Arbeitskreis gebildet wurde und wir uns daher nicht im Vorwege zu dem Konzept äußern konnten.

Zu dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede haben wir folgende Hinweise und Anregungen:

1. **Kap. 3.4 / S. 26 f:** In diesem Kapitel betrachtet der Gutachter bei der Begutachtung der Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Wiefelstede die Verkaufsflächen und Umsätze auf Ebene der Branchen. Es wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) den einzelnen Sortimenten zugeordnet, und nicht ausschließlich dem Branchenschwerpunkt des Betriebes. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich zu begrüßen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass z. B. Discount-Lebensmittelmärkte mittlerweile auch verstärkt Sortimente wie Computer, Technik, Mode etc. anbieten.
2. **Kap. 4.1 / S. 29 f:** Zur Beurteilung der Einkaufsverflechtungen in Wiefelstede wurde vom Gutachter im Mai 2015 eine Kundenwohnorterhebung in 50 Betrieben durchgeführt. Dabei wurden die Wohnorte von rund 52.900 Kunden erfasst (vgl. S. 29).

In Tabelle 8 auf Seite 30 des Einzelhandelskonzeptes wird die Anzahl der Kunden nach Wohnorten (inklusive Fremdenverkehrsgästen) dargestellt. In der Summe wurden insgesamt 41.091 Kunden erfasst. Diese Zahl weicht von den im Fließtext auf Seite 29 erwähnten 52.900 Kunden ab. Dieser Umstand sollte vom Gutachter näher erläutert werden.

3. **Kap. 4.1 / S. 31:** Das Einzugsgebiet des Grundzentrums Wiefelstede wird hier auf das Gemeindegebiet beschränkt. Diese Vorgehensweise entspricht den Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungs-Programms Niedersachsen (Entwurf 2014) und ist zu begrüßen.
4. **Kap. 4.3 / S. 33 f:** Der Gutachter hat für die Gemeinde Wiefelstede auf Basis von GfK-Daten eine Zentralität in Höhe von 70,5 errechnet. Hierzu weisen wir auf folgenden Umstand hin: Die Firma Michael Bauer Research GmbH (mit dessen Daten auch der Gutachter arbeitet, vgl. S. 33) gibt für die Gemeinde Wiefelstede für das Jahr 2015 einen Zentralitätswert in Höhe von 50,4 an. Dieser Wert weicht erheblich von dem vom Gutachter ermittelten Wert ab. Diese Abweichung sollte vom Gutachter näher erläutert werden.
5. **Kap. 5 / S. 64 f:** Mit Blick auf die abzugrenzenden Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde Wiefelstede wird vom Gutachter innerhalb des Ortskerns Wiefelstede die Abgrenzung eines Hauptzentrums mit einer gemeindeweiten Versorgungsfunktion, in Metjendorf die eines Nahversorgungszentrums mit einer Versorgungsfunktion für die zugeordneten Bauernschaften empfohlen. Diese Vorgehensweise ist zu begrüßen.

Wir stellen fest, dass insbesondere die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Metjendorf von der im regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland definierten städtebaulich integrierten Lage abweicht. Der im regionalen Einzelhandelskonzept außerhalb der städtebaulich integrierte Lage angesiedelte Lebensmittel-Discountmarkt im nördlichen Bereich Metjendorfs wird im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes dem Nahversorgungszentrum zugeordnet. Der Gutachter selbst weist darauf hin, dass entlang des

Versorgungsbereiches ein Bruch innerhalb der städtebaulichen Nutzungsstruktur gegeben ist und keine Sichtbeziehung zwischen den Hauptnutzungen besteht. Zudem dominieren in direkter Nachbarschaft des Lebensmittel-Discountmarktes Wohnnutzungen (vgl. S. 78).

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes empfehlen wir, die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums in Metjendorf unter Einbeziehung der Expertise des Landkreises Ammerland noch einmal zur Diskussion zu stellen. Gerne stehen auch wir hierfür zur Verfügung.

Abschließend zu diesem Thema noch ein redaktioneller Hinweis: Für die Karte „Qualifizierung von Abschnitten im Ortskern Metjendorf in Bezug auf die städtebauliche Prägung“ (vgl. Abbildung 22, S. 80) regen wir an, die farblich markierten Abschnitte der Karte (analog zur Darstellung der Karte für den Ortskern von Wiefelstede, vgl. Abbildung 20, S. 67) in der Legende zu benennen.

6. **Kap 5.5 / S. 93:** Wir begrüßen, dass der Gutachter in seinen Empfehlungen zur „Wiefelsteder Liste“ auch Sortimente als zentrenrelevant einstuft, die bislang nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Wiefelstede angeboten werden, jedoch perspektivisch dort angesiedelt werden könnten. Dies kann zu einer nachhaltigen Stärkung der zentralen Ortslagen in Wiefelstede führen.
7. **Kap 7. / S. 103 f:** In diesem Kapitel beschreibt der Gutachter die Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung für Wiefelstede. Die Oldenburgische IHK begrüßt die Ziele
 - Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes,
 - Erhöhung der Kaufkraftbindung und Steigerung der Zentralität,
 - Stärkung des Wiefelsteder Hauptzentrums und des Nahversorgungszentrums Metjendorf,
 - maßstäbliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung und
 - Zentrenschutz auch bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungenfür die Gemeinde Wiefelstede ausdrücklich.
8. **Kap. 7.2 / S. 105 f:** Den vom Gutachter empfohlenen konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Lagen außerhalb der Versorgungsbereiche (vgl. S. 105 f) begrüßen wir ausdrücklich. Er trägt dazu bei, die Zentren zu stärken.
9. **Kap. 7.3 / S. 107:** Abweichend von den Empfehlungen in Kapitel 7.2 erklärt der Gutachter hier pauschal, dass auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Nahrungs- und Genussmitteln ausnahmsweise erfolgen könne, sofern dadurch ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet werde.

Wir haben Bedenken hinsichtlich dieser Empfehlung, da sie dem Ziel zuwiderläuft, die Versorgungsbereiche der Gemeinde Wiefelstede zu stärken. Mit Blick auf die in Kapitel 4.6.2 dargestellten Verkaufsflächenpotentiale (350-400 qm im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bis zum Jahr 2030) stellen wir zudem fest, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Nahrungs- und Genussmitteln in Wiefelstede nur möglich wäre, wenn an anderer Stelle ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb schließen würde. Diese Entwicklung sollte nicht forciert werden, die vom Gutachter genannte Empfehlung im Einzelhandelskonzept gestrichen werden.

Fazit: Um die Akzeptanz des Einzelhandelskonzeptes unter den Einzelhändlern und Dienstleistern in Wiefelstede zu stärken, regen wir die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung an, in der das Konzept mit den Akteuren vor Ort diskutiert werden kann. Zudem regen wir für eine zukünftige Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes an, den Erarbeitungsprozess von einem Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten zu lassen. So können die dann relevanten Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext schon vorab erörtert werden.

Abschließend empfehlen wir der Gemeinde Wiefelstede, das Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließen zu lassen. Der Ratsbeschluss ist aus Gründen der Rechtssicherheit dringend zu empfehlen. Die Rechtsprechung fordert ein vom Rat beschlossenes Konzept mit abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen und ortsspezifischer Sortimentsliste. Nur in einem solchen Konzept können die notwendigen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung sach- und abwägungsgerecht getroffen werden.

Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an.

Freundliche Grüße



Matthias Heckmann
Referent