

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 21.09.2015, 17:00 Uhr, im Feuerwehrhaus Wiefelstede, Thienkamp 102, 26215 Wiefelstede,

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Sylvia Bäcker UWG als Vertreterin für Enno Kruse

Hartmut Bruns FDP

Johann Klarman SPD

Jann Lübben CDU

Marco Martens CDU als Vertreter für Bärbel Osterloh

Jens-Gert Müller-Saathoff B 90/Grüne als Vertreter für Günter Teusner

Tim Oltmanns B 90/Grüne

Hans-Dieter Schneider SPD

Helmut Stalling CDU

Jörg Weden SPD

hinzugewähltes Mitglied

Heinz Janßen

von der Verwaltung

Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter

Hergen Buschmann Fachdienstleiter Gebäudemanagement, zu TOP 8 bis TOP 10

Markus Christophers Technischer Angestellter, zu TOP 8 u. TOP 9

Sven Gerken Sachbearbeiter für Energiemanagement, zu TOP 10

Bernd Quathamer Fachdienstleiter und Protokollführer

Gäste

Claus Stölting Nordwestzeitung

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

Ratsmitglied Guido Watermann und Bezirksvorsteher Helmut Rademacher als Zuhörer

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Ausschussmitglied Lübben spricht den TOP 11 „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wiefelstede“ und befürchtet, dass man sich mit einem solchen Konzept zu sehr festlege.

FBL Siemen erklärt, dass die Gemeinde zunächst ein Einzelhandelskonzept beschließen sollte. Für konkrete Einzelfälle seien dann Wirkungsanalysen zu erstellen. Dies sei im Vorfeld mit allen Beteiligten so besprochen worden. Wenn die Wirkungsanalyse die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes belege, sei diese weiterhin möglich. Sobald die Wirkungsanalyse vorliege werde sie direkt dem Verwaltungsausschuss vorgelegt.

Ausschussvorsitzender Nacke vertritt die Auffassung, dass die Wirkungsanalyse auch dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt werden sollte.

FBL Siemen erklärt, dass der Verwaltungsausschuss entscheiden könne, ob noch eine Beratung im Bau- und Umweltausschuss erfolgen solle.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen vorgetragen.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 13.07.2015

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.07.2015 wird bei vier Enthaltungen genehmigt.

8. Brandschutzmaßnahmen in der Oberschule Wiefelstede Vorlage: B/0412/2015

FBL Siemen geht auf die Berichterstattung in der Presse ein. Im ersten Moment sei man erschrocken gewesen über den Umfang der Probleme beim Brandschutz in der Oberschule. Nach Klärung der Sach- und Rechtlage durch das vorliegende Gutachten hätten sich diese jedoch als nicht so gravierend und kostenintensiv herausgestellt.

TA Christophers erläutert anschließend die geplanten Brandschutzmaßnahmen in der Oberschule und die Ursachen für den Sanierungsbedarf (Stichwort „Kasseler Modell“) anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Empfohlen werden die Weiterführung der Brandschutzsanierung in den Treppenhäusern, der Einbau einer Brandmeldeanlage und die Überprüfung aller ortsfesten elektronischen Anlagen (sog. E-Check). Die Brandmeldeanlage soll auf die hauseigene ELA-Anlage aufgeschaltet werden.

Ausschussmitglied Schneider kritisiert die offensichtlich mangelhafte Ausführung und Kontrolle beim Bau der Schule. Das Aufschalten der Brandmeldeanlage auf die ELA-Anlage sieht er kritisch. Die Brandschutzmaßnahmen seien zwingend erforderlich. An den erheblichen Kosten komme man deshalb nicht vorbei.

Ausschussmitglied Lübben befürchtet, dass man nunmehr auch zu umfangreichen Brandschutzmaßnahmen in den anderen gemeindeeigenen Gebäuden gezwungen sein könnte.

TA Christophers verneint dies und führt an, dass die anderen Gebäude nicht nach dem „Kasseler Modell“ konstruiert worden seien.

Ausschussmitglied Lübben befürchtet aufgrund der Vielzahl an Brandmeldern häufige Fehlalarme.

FDL Buschmann verweist auf die interne Aufschaltung, die im Übrigen vom Brandschutzbeauftragten des Landkreises Ammerland, Herrn Warrelmann, empfohlen worden sei.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff hält die vorgeschlagenen Maßnahmen ebenfalls für erforderlich, auch wenn sie finanziell „wehtun würden“. Man könne froh sein, dass noch nichts passiert sei. Die interne Aufschaltung der Brandmeldeanlage hält er für prekär.

FBL Siemen berichtet, dass er sich die Sache angesehen habe. Bereits jetzt seien wesentliche Verbesserungen erreicht worden. Die befürchteten Preissteigerungen hätten sich glücklicherweise nicht bestätigt.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bäcker erklärt TA Christophers, dass der E-Check regelmäßig alle 4 Jahre zu wiederholen sei.

Hinzugewähltes Ausschussmitglied Janßen geht kurz auf das System und die Vorteile des zur damaligen Zeit modernsten Konstruktionsprinzips „Kasseler Modell“ und die Historie der zwischenzeitlichen baulichen Veränderungen ein und fragt sich, wie sich die anderen ebenfalls betroffenen Gemeinden wohl verhalten werden.

Ausschussmitglied Schneider weist darauf hin, dass beim Bau des Kreiskrankenhauses mit einem vergleichbaren Konstruktionsprinzip seinerzeit sauber gearbeitet worden sei.

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, den Beschlussvorschlag der Verwaltung dahingehend zu ändern, dass die Einplanung der Haushaltsmittel für die Brandschutzmaßnahmen nicht beschlossen sondern empfohlen werde.

Es ergeht einstimmig folgender geänderter Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt die Ausführungen zu den Brandschutzmaßnahmen in der Oberschule Wiefelstede zur Kenntnis, beschließt, den Empfehlungen Nr. 1 – 6 des Sachverständigenbüros Flechner GbR zu folgen, und empfiehlt, die Kosten für diese Maßnahmen in den Haushalt 2016 mit aufzunehmen.

9. Mittelanmeldungen für den Ergebnis- und Finanzhaushalt des Fachdienstes Gebäudemanagement für das Haushaltsjahr 2016 sowie für die Folgejahre 2017 bis 2019
Vorlage: B/0409/2015

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schneider erklärt FBL Siemen, dass die Fördermittel aus dem Niedersächsischen Kommunalinvestitionsförderungsgesetz für die Erweiterung des Kindergartens Thienkamp im Haushaltsplanentwurf eingeplant worden seien.

Ausschussvorsitzender Nacke fügt hinzu, dass dieser Punkt Angelegenheit des Finanzausschusses sei.

Ausschussmitglied Schneider hält die geplante Unterhaltung der Turnhalle Metjendorf grundsätzlich für sinnvoll. Hier sollte jedoch zunächst die Entscheidung über das Sporthallenkonzept abgewartet und ein entsprechender Sperrvermerk angebracht werden. Es wäre bedauerlich wenn die Halle erst saniert und anschließend abgerissen werde.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass über diese Angelegenheit zunächst im Sport- und Kulturausschuss zu beraten sei und anschließend im Finanzausschuss. Eventuelle Änderungen seien daher gegebenenfalls noch möglich.

FDL Buschmann geht auf die Sanierung und den Umbau der Dusch- und Umkleieräume im Mehrzweckgebäude Spohle ein. Die Maßnahme werde nunmehr vom Verein in Eigenleistung durchgeführt. Einzuplanen seien daher lediglich 30.000 Euro für Material. Die Erneuerung der Lüftungsanlage sei hierin nicht enthalten, da lediglich die Lüftungsrohre verlängert werden sollen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Martens erklärt FDL Buschmann, dass im Mehrzweckgebäude Gristede sämtliche Heizungsanlagen saniert werden sollen.

Auf Hinweis von Ausschussmitglied Stalling erklärt FDL Buschmann, dass die Haushaltsmittelanträge aufgrund der Beschlussempfehlungen aus dem Feuerwehrausschuss in den aktuellen Mittelanmeldungen bereits angepasst worden seien. Die Sanierung des Daches des Mehrzweckgebäudes Neuenkrüge in 2016 werde durch Rückstellungen aus 2014 finanziert.

Ausschussmitglied Lübken geht auf den Hinweis in der Beratungsvorlage ein, dass innerhalb des Budgets bei dringendem Bedarf Verschiebungen vorgenommen würden, und möchte wissen, ob hierunter auch ein dringender Bedarf gemeint sei, der durch die steigende Anzahl an Flüchtlingen verursacht werden könnte.

FDL Buschmann erklärt, dass hierunter nur dringende Maßnahmen aus dem internen Bereich des Gebäudemanagements zu verstehen seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Martens erläutert FDL Buschmann die Unterschiede bei der Grundreinigung der Sporthallenböden in den einzelnen Turn- und Sporthallen.

Anschließend ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellungen für das Haushaltsjahr 2016 sowie für die Folgejahre 2017 bis 2019 zur Kenntnis und beschließt, die jeweiligen Maßnahmen in den Jahren 2016 bis 2019 unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit durchzuführen.

10. Energiebericht des Gebäudemanagements der Gemeinde Wiefelstede Vorlage: B/0410/2015

TA Gerken hält den Energiebericht der Gemeinde Wiefelstede anhand der bereits mit der Einladung übersandten Präsentation.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Müller-Saathoff erklärt TA Gerken, dass sich der Einsatz einer eigenen BHKW oder einer Photovoltaikanlage, um die Ausfallzeiten des BHKW aufzufangen nicht lohnen würde, da das BHKW in der Regel nur stundenweise ausfalle.

Ausschussmitglied Bruns möchte wissen, wo die Gemeinde mit dem überschüssigen Gas bleibe, wenn das BHKW ausfalle.

FDL Buschmann erklärt, dass die Gemeinde kein Gas sondern lediglich Wärme beziehe. Er bestätigt die Aussage von TA Gerken, dass sich der Einsatz eines eigenen BHKW nicht mehr lohne.

Ausschussmitglied Oltmanns verweist auf die Möglichkeit, den Betreiber des BHKW vertraglich zu verpflichten, Ausfallzeiten zu kompensieren.

FBL Buschmann entgegnet, dass dann mit einem höheren Preis gerechnet werden müsse.

FBL Siemen fügt hinzu, dass der Betreiber ohnehin ein großes Interesse daran habe, dass die Anlage so selten wie möglich ausfalle.

Ausschussmitglied Schneider erinnert daran, dass man sich seinerzeit bewusst auf eine hundertprozentige Abdeckung verzichtet und für den Mittelweg ausgesprochen habe.

Auf Anfrage von hinzugewähltem Ausschussmitglied Janßen bestätigt FDL Buschmann, dass der höhere Verlust der Fernleitung in milden Wintern in Relation zum geringeren Wärmebedarf stehe.

TA Gerken erklärt, dass eine wärmetechnische Sanierung der Zwischendecke des Hauptgebäudes der Grundschule erst nach Abschluss der geplanten Dachpfannensanierung sinnvoll sei. Aufgrund des günstigen Wärmebezugs würde sich ein Großteil der wärmetechnischen Sanierungsmaßnahmen nicht mehr amortisieren.

Ausschussmitglied Oltmanns ist erfreut darüber, dass sich die bisher durchgeführten Sanierungsarbeiten offensichtlich gelohnt hätten. Es sei richtig, sich zunächst auf die effektivsten Maßnahmen zu konzentrieren. Hier sei man auf einem guten Weg.

Ausschussmitglied Schneider hält den Bericht für sehr aufschlussreich und lobt die gute Arbeit. Eventuell sei es möglich bereits im nächsten Bericht weitere konkrete Handlungsfelder zu benennen. Der Bezug der Wärme vom BHKW habe sich bezahlt gemacht. Eventuell sein Vollversorgung nach der geplanten Erweiterung des BHKW möglich.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt den Energiebericht des Gebäudemanagements und die darin enthaltenen Vorschläge zur Kenntnis und stimmt der weiteren Vorgehensweise zu.

11. Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wiefelstede Vorlage: B/0414/2015

FDL Quathamier erinnert an die Beratung in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.02.2015 auf der sich der Ausschuss (einstimmig) für ein kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) ausgesprochen habe und verweist noch einmal ausführlich auf die damals aufgezeigten Vorteile für die Beteiligten (wichtige Grundlage für Entscheidungen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, Planungssicherheit für Händler und Investoren etc.).

Es folgt eine sehr ausführliche Diskussion über die grundsätzliche Notwendigkeit und mögliche Nachteile eines EHK insbesondere in Bezug auf die geplante Erweiterung des Netto-Marktes, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt.

FBL Siemen befürwortet ein Vorziehen der Beratung in die morgige Sitzung des Verwaltungsausschusses, da der Investor für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes eine schnelle Entscheidung benötige.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass sich durch das EHK für den Netto-Markt keine Änderungen ergeben würden, da sich dessen Standort bereits im aktuellen Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept Landkreis Ammerland (REHK) außerhalb der städtebaulich integrierter Lage befinden würde. Aufgrund der angestrebten Erweiterung über 800 m² Verkaufsfläche hinaus müsse hier außerdem der Bebauungsplan geändert werden. Hierzu müsse durch eine Wirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass die Erweiterung entsprechend der übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsbedarfs verträglich sei (keine schädigenden Wirkungen auf Umlandgemeinden, das Ortszentrum und die bestehende Versorgungsstruktur). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seien neben der Oldenburgischen IHK, dem Landkreis Ammerland auch die betroffenen Nachbargemeinden zu beteiligen (Abstimmungsgebot).

Während sich durch das EHK für den Nettomarkt keine Änderung der Standortbewertung ergebe, würden der Aldi-Mark in Wiefelstede und der NP-Markt in Metjendorf in diesem Punkt durch die geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs profitieren. Entgegen der Auffassung einiger Ausschussmitglieder könne dieser nicht frei festgelegt, sondern müsse gewisse Kriterien erfüllen, d. h. städtebaulich integriert sein.

FDL Quathamer stellt nunmehr den Entwurf des EHK anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation ausführlich vor und erläutert die wichtigsten Punkte. Der Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde liege eindeutig in der Nahrungs- und Genussmittelbranche. Hier werde mit 98,8 % eine nahezu optimale Zentralität erreicht, obwohl in diesem Bereich in Metjendorf wohl insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Oldenburg immer noch ein hoher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen sei. Dies belege auch die relativ geringe Einkaufshäufigkeit der Metjendorfer in ihrem Wohnort. Die festgestellte Zentralität bei der Kaufkraft insgesamt sei mit 70,5 % für ein Grundzentrum jedoch typisch. Für den Lebensmitteleinzelhandel würde sich bis zum Jahr 2030 aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 400 m² ergeben. Potenzial für einen Drogeriemarkt und nach den Kundenbefragungen auch einen Bedarf gebe es sowohl in Wiefelstede als auch in Metjendorf. Gewünscht wurde in den Befragungen eine Verbesserung des Einzelhandelsangebots im Allgemeinen insbesondere jedoch im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport. Festzustellen sei auf der anderen Seite in einigen Sortimenten aber auch eine hohe Orientierung auf den Internet- und Versandhandel. Hier müsse der örtliche Einzelhandel entgegenwirken. Insgesamt wurden jedoch sowohl der Einkaufsort Metjendorf als auch der Einkaufsort Wiefelstede sehr positiv bewertet. Die Zahl der Einwohner im fußläufigen Bereich (700 m Umkreis) des NP-Marktes in Metjendorf sei für die geplante Erweiterung wohl ausreichend (2.961 Einw.). Im Nahversorgungsbereich des Netto-Marktes würden hingegen lediglich 1.530 Menschen leben. Diesen müsse sich der Markt außerdem größtenteils mit drei weiteren Anbietern teilen.

FDL Quathamer weist darauf hin, dass die Vermutungsgrenze für die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes erst 2005 durch Urteil des BVerwG von bisher 700 m² auf 800 m² angehoben worden sei. Die Argumente des Einzelhandels für eine weitere Anhebung hätten sich seitdem kaum geändert.

Erläuterung:

Handelt es sich um einen so genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb greift die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach der Betrieb negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirk-

lichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung habe. Die Vermutungsregel kann jedoch durch eine Wirkungsanalyse widerlegt werden.

„Nach der Rechtsprechung des BVerwG beginnt die Großflächigkeit bei 800 m². Ursprünglich (1987) hatte das BVerwG die Größe der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei etwa 700 m² Verkaufsfläche angenommen. Im Urteil vom 24.11.2005 hat das BVerwG die Großflächigkeit auf 800 m² angehoben. Hierauf hat sich die Praxis seitdem eingestellt (Stefan Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn 2012)“

Das BVerwG hatte in dem genannten Urteil entschieden, dass aufgrund der Veränderungen im Einkaufsverhalten der Bevölkerung an der pauschalen Annahme der Großflächigkeit bereits bei 700 m² Verkaufsfläche nicht mehr festgehalten werden könne. Auch solle in dem vorliegenden Fall die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht der Erweiterung des Sortiments sondern der Rationalisierung der Arbeitsabläufe und einer heutigen Kundenbedürfnissen entgegenkommenden Präsentation des Warenangebots dienen.

Eine weitere Anhebung der Vermutungsgrenze, wie insbesondere vom Lebensmittel Einzelhandel gefordert, wird nach Rücksprache mit der Oldenburgischen IHK und der IHK Hannover zurzeit nicht in Erwägung gezogen.

FDL Quathamer entgegnet auf die Kritik aus der Mitte des Ausschusses wegen der nicht vorliegenden Stellungnahmen der Oldenburgischen IHK und des Landkreises Ammerland, dass er diese erst am heutigen Tage erhalten habe. Insbesondere mit der IHK hätte er sich jedoch im ständigen Austausch befunden. Ihm sei signalisiert worden, dass der Entwurf des EHK in großen Teilen begrüßt werde. Dies habe sich mit der nun schriftlich vorliegenden Stellungnahme erwartungsgemäß bestätigt. Während die Stadt Oldenburg bereits telefonisch erklärt habe, sich zu dem Entwurf des EHK nicht äußern zu wollen, habe die Gemeinde Rastede aus Urlaubsgründen um Fristverlängerung gebeten. Es sei jedoch davon auszugehen, dass es auch von dort keine wesentlichen Anregungen und Bedenken geben werde. Von den anderen Nachbarkommunen und von den Werbegemeinschaften seien bis heute überhaupt keine Rückmeldung eingegangen. Aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen sei hiermit auch nicht mehr zu rechnen.

Ausschussmitglied Bäcker bemängelt, dass das EHK keine Aussagen zu den Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Einzelhandel enthalte.

FDL Quathamer erklärt, dass sich die demographische Alterung voraussichtlich deutlich weniger auswirken werde als allgemein erwartet, wie einigen Publikationen im Internet zu entnehmen sei.

Auszug aus der „BVMBS-Online-Publikation Nr. 02/2013 - Nahversorgung in ländlichen Räumen“, Schriftenreihe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

„Für die Zukunft wird nicht mit einer Rückbesinnung der Verbraucher hin zum lokalen Einkauf zur Erhaltung lokaler Geschäfte gerechnet, da Mobilität und Preisbewusstsein der Konsumenten hoch bleiben werden (Linz 2002: 238f). Die Hoffnung, einer stärkeren Nahorientierung im Zuge der demographischen Alterung lässt sich kaum aufrechterhalten. So zeigen Modellrechnungen für Mecklenburg-Vorpommern, dass

sich trotz massiver Alterung bis 2030 das Mobilitätswachstum weitestgehend im motorisierten Individualverkehr (MIV) vollzieht (Klein-Hitpaß/Lenz 2009: 16). (...) Zusammen mit einer deutlichen Verbesserung des gesundheitlichen Zustandes haben Senioren zumindest die Möglichkeit selbst Auto zu fahren. Darüber hinaus wurden die künftigen Senioren der Babyboom-Generation mit dem Auto sozialisiert, weshalb die PKW-Orientierung zu ihrem Lebensstil gehört. Daher werden sie voraussichtlich so lange selbst ihr eigenes Auto fahren, wie Gesundheit und individuelles Budget es zulassen und erst anschließend nach alternativen Mobilitätsangeboten suchen (ifmo 2008). Ähnliches kann für die Niedrigpreisorientierung der zukünftigen Alten vermutet werden.“ (Download auf der Internetseite www.bbsr.bund.de)

Ausschussvorsitzender Nacke kritisiert die Festlegung des Einzugsgebietes im EHK, die bereits die geplante Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms berücksichtige, obwohl diese nun doch wohl nicht mehr umgesetzt werde.

FDL Quathamer erklärt, dass sich hierdurch im Ergebnis keine Änderungen ergeben würden.

Nach einer weiteren ausführlichen Diskussion kommt der Ausschuss bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung zu dem Ergebnis, die Angelegenheit ohne Beschlussempfehlung an die morgige Sitzung des Verwaltungsausschusses zu verweisen.

Der Gemeinderat beschließt das vorliegende „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die zukünftige Bauleitplanung und für zukünftige Abwägungsentscheidungen.

12. Einwohnerfragestunde

12.1. Kommunales Einzelhandelskonzept

Herr Rademacher ist der Auffassung, dass das kommunale Einzelhandelskonzept den demographischen Wandel berücksichtigen müsse und fragt die Verwaltung, ob die Kundenbefragung altersmäßig repräsentativ durchgeführt worden sei.

FDL Quathamer erklärt, dass von der Altersstruktur her repräsentative Kundenbefragung mit 300 Anrufen nicht möglich sei.

Anmerkung:

Bei der Telefonbefragung wurde bei Mehr-Personen-Haushalten in der Regel die Person befragt, die den überwiegenden Teil der Einkäufe zur Deckung des täglichen Bedarfs erledigt. Der Fragebogen ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

12.2. Energiebericht des Gebäudemanagements

Herr Rademacher ist der Auffassung, dass bei der Durchführung von Energiesparmaßnahmen beispielsweise am Düserbau nicht nur die Amortisationszeit sondern auch der Klimaschutz berücksichtigt werden müsse.

FBL Siemens hält entgegen, dass die Haushaltsmittel unabhängig von der Energieart sinnvoll eingesetzt werden sollte. Den Bereich der Wärmeversorgung habe man mittlerweile ganz gut im Griff. Beim Stromverbrauch gebe es hingegen noch Probleme.

13. Anfragen und Anregungen

13.1. 380 kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg-Merzen

Ausschussmitglied Bruns bittet um Auskunft, wo Informationen zum geplanten Trassenverlauf zu finden seien.

Verwaltungsseitig wird eine Beantwortung im Protokoll zugesagt.

Ausführliche Informationen zur sind auf der Internetseite des Amtes für regionale Landentwicklung Weser-Ems unter „laufende Raumordnungsverfahren“ zu finden

13.2. Abrechnung Asylunterkünfte

Ausschussmitglied Bruns bittet um Auskunft zu den Abrechnungen der Asylunterkünfte in der Gemeinde Wiefelstede.

FBL Siemens erklärt, dass er hierzu keine Angaben machen könne und daher die Anfrage zur Beantwortung an den Fachbereich II (Arbeit, Familien, Soziales) weiterleiten werde.

13.3. VA-Sitzung am 22.09.2015

Ausschussmitglied Lübben moniert, dass die Einladung zur morgigen VA-Sitzung im Ratsinformationssystem noch nicht freigeschaltet sei. Die CDU-Fraktion möchte sich vor der Sitzung treffen. Er bittet daher, dass Feuerwehrgerätehaus bereits um 13.30 Uhr aufzuschließen.

13.4. Fahrbahnmarkierungen auf der Ofenerfelder Straße

Ausschussvorsitzender Nacke erkundigt sich nach den zugesagten Markierungen auf der Ofenerfelder Straße, die leider immer noch nicht erfolgt seien.

FBL Siemen erklärt, dass diese ursprünglich von der Straßenmeisterei im Rahmen der laufenden Erneuerung der Markierungen in Metjendorf erledigt werden sollten. Da dies jedoch nicht geschehen sei, müssten die Arbeiten jetzt von der Gemeinde in Auftrag gegeben werden. Dies werde kurzfristig passieren.

13.5. Erhöhte Lärmbelastung nach Inbetriebnahme der EDEKA-Erweiterung in Westerholtsfelde

Ausschussmitglied Stalling berichtet von einer erhöhten Lärmbelastung durch Lkw insbesondere durch Hupen nach der Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus der Edeka in Westerholtsfelde trotz der Lärmschutzwände. Er bittet die Verwaltung sich an Edeka zu wenden, damit die Fahrer angewiesen werden, nicht mehr zu hupen.

14. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathammer
Protokollführung

BRANDSCHUTZMAßNAHMEN IN DER OBERSCHULE WIEFELSTEDE



© by M. Christophers

Bau- und Umweltausschuss
21. September 2015



Der dreigeschossige Gebäudeteil der Oberschule wurde in den 70er-Jahren nach dem Prinzip des Kasseler Modells errichtet.

Die Bauweise war eine zu der Zeit weit verbreitete Konstruktionsbauweise mit Fertigteilen aus Stahlbeton, die ein schnelles Errichten erlaubte.

Das Konstruktionsprinzip des Kasseler Modells ist die Trennung von tragenden Teilen und Fassade sowie von tragenden Teilen und Innenwänden.

Die Innenwände wurden in der Regel aus Leichtbauwänden ohne Nachweis einer Feuerwiderstandsdauer errichtet und bis zur abgehängten Decke geführt.

Situationsbericht

Im Zuge der Brandschutzsanierungsarbeiten im Treppenhaus I / I. BA wurden folgende Problempunkte bezüglich des Brandschutzes im 3-stöckigem Gebäudeteil der Oberschule aufgedeckt.

- Innerhalb der offenen und durchgängigen Zwischendecke über den Unterrichtsräumen und den Fluren wurden seinerzeit massive Zündquellen (Schaltgerätekombinationen) eingebracht,



- sowie Brandlasten (Leitungsanlagen) die nach heutiger brandschutztechnischer Sichtweise im Deckenbereich der Flure nicht vorhanden sein dürften.



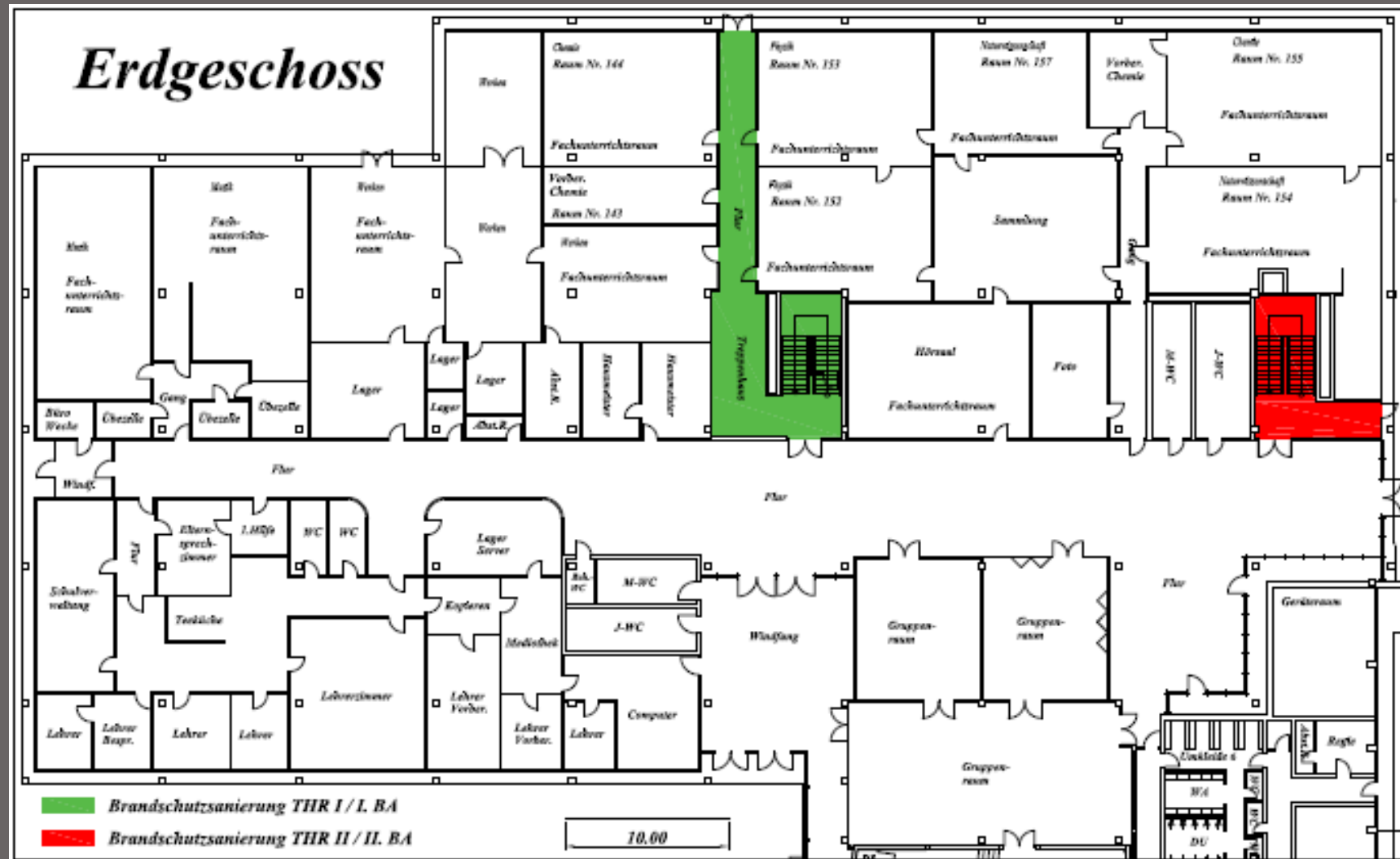
Aufgrund dieses Gefahrenpotenzials wurde vom Gebäudemanagement der Gemeinde Wiefelstede das Sachverständigenbüro Flechner GbR mit einer Begutachtung der Gegebenheiten beauftragt.

Das Ergebnis der örtlichen Begehung vom 26.08.2015 ist der Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

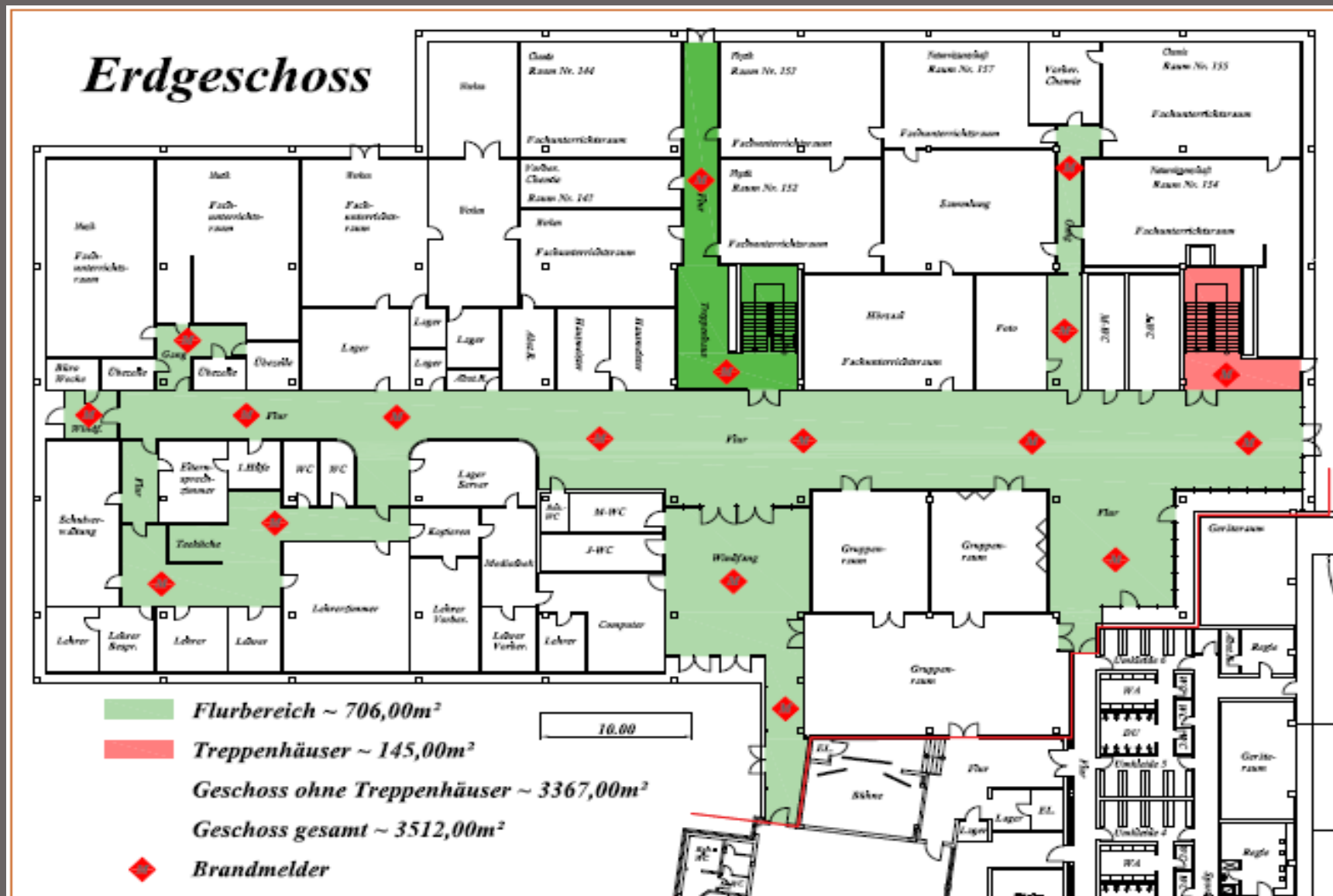
In der Stellungnahme wurden diverse Empfehlungen aufgezeigt, um eine Erhöhung des Schutzzieles (Schutz von Leib und Leben), in Übereinstimmung mit § 3 NBauO, nach heutigen brandschutztechnischen Gesichtspunkten zu erreichen.

Nachstehende Maßnahmen wurden empfohlen:

1. Weiterführung der Brandschutzsanierung TRH II / II. BA für 70.000,00 € (Bauaufsichtlich gefordert).



2. Einbau einer Brandmeldeanlage in den Zwischendecken für 35.000,00 €.



1 Obergeschoss



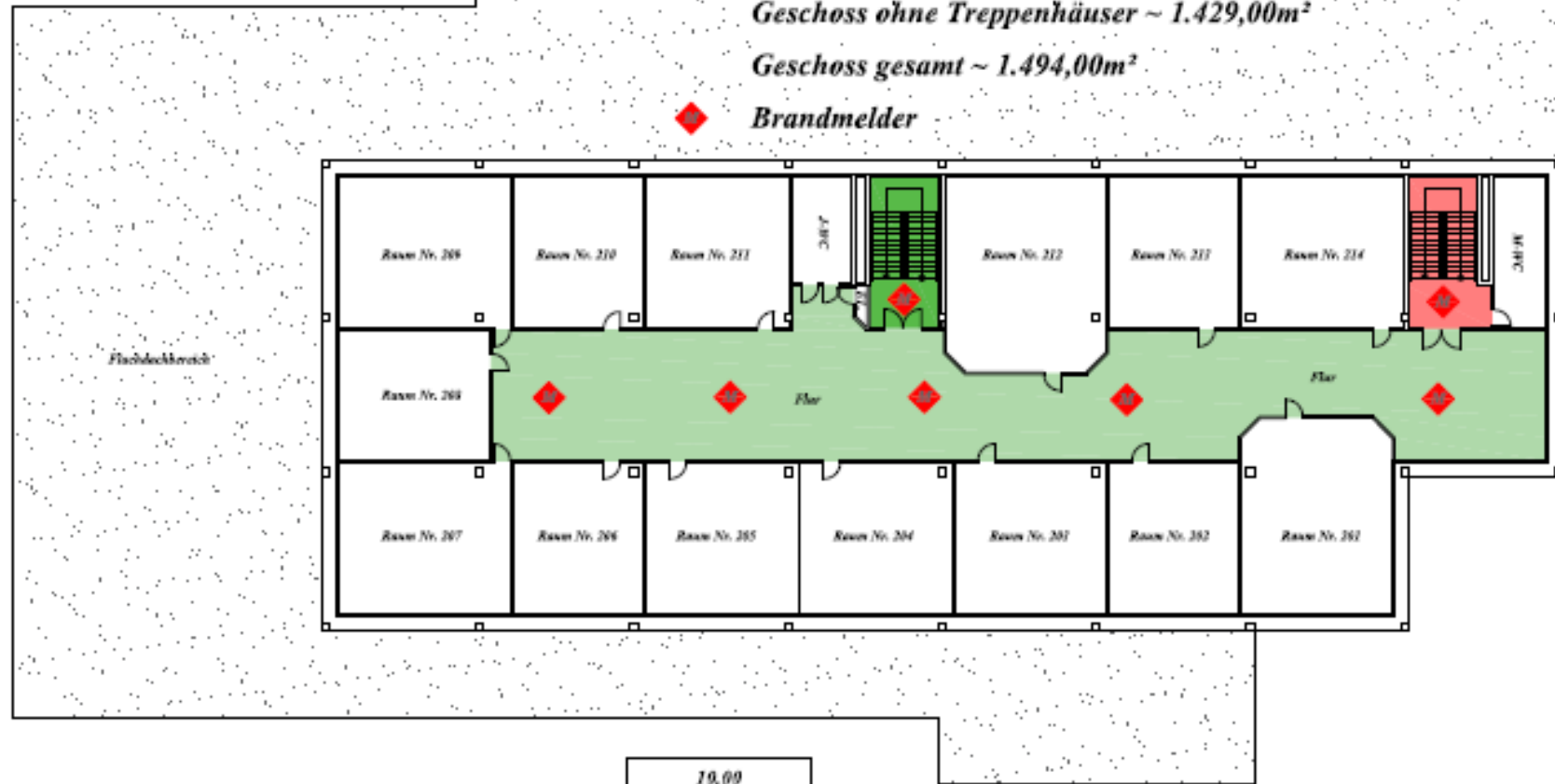
Flurbereich ~ 379,00m²

Treppenhäuser ~ 65,00m²

Geschoss ohne Treppenhäuser ~ 1.429,00m²

Geschoss gesamt ~ 1.494,00m²

Brandmelder



2 Obergeschoss

 Flurbereich ~ 238,00m²

 Treppenhäuser ~ 63,00m²

Geschoss ohne Treppenhäuser ~ 780,00m²

Geschoss gesamt ~ 843,00m²

 Brandmelder

Flachdachbereich

Flachdachbereich

10,00



3. Überprüfung aller ortsfesten elektronischen Anlagen (E-Check) gemäß den Forderungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV Vorschrift 3) für 33.000,00 €.

Der E- Check beinhaltet, dass jeder einzelne Stromkreis der ortsfesten Anlagen auf nachstehende Punkte überprüft wird:

- Drehfeldrichtung (rechts)
- Niederohm Potenzialausgleich
- Schleifen-, Innen- und Erdungswiderstand
- Isolation und Funktion

Diese Überprüfungen müssen in einem Zeitintervall von 4 Jahren wiederholt werden.

Die Gemeinde als Betreiber von elektrischen Anlagen und Betriebsmitteln ist gesetzlich dazu verpflichtet, regelmäßig einen E-Check durchzuführen und muss im Schadensfall den E-Check, z. B. nach DGUV Vorschrift 3 (BGV A3), nachweisen.

Aufgrund dessen wurden weitere Haushaltsmittel für die Objekte:

- Grundschule Wiefelstede
- Turnhalle Wiefelstede
- Sporthalle Wiefelstede
- Grundschule Metjendorf
- Turnhalle Metjendorf
- Sporthalle Metjendorf
- Freibad Neuenkrüge
- Frei- und Hallenbad Wiefelstede (Swemmbad)

für einen E-Check eingeplant, dieses wird für die restlichen gemeinde-eigenen Gebäude in den nächsten Jahren fortgeführt.

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT

Anlagen zu TOP 11

Landkreis



AMMERLAND

Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede



Der Landrat

Gemeinde Wiefelstede
Fachdienst Bauverwaltung
z.H. Herrn Quathamers
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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
63 Kro

Datum
18.09.2015

Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede

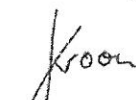
Sehr geehrter Herr Quathamer,

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


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
 - Zentrumschutz 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 abwäugungsgerecht getroffen werden.

Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an.

Freundliche Grüße

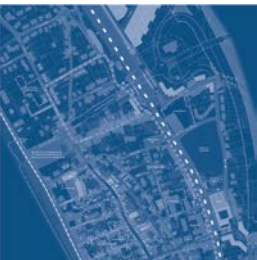


Matthias Heckmann
Referent



Gemeinde Wiefelstede Einzelhandels- und Zentrenkonzept

21. September 2015



Zielsetzung: Beschluss des Konzepts

u. a. nach Ulrich Kuschnerus „Der standortgerechte Einzelhandel“

- Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede, kann es als **städtebauliches Entwicklungskonzept** i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der **Bauleitplanung (Abwägung)** Berücksichtigung finden
- Ebenfalls: Verdeutlichung der **Selbstbindung der Gemeinde**, dass das Konzept künftig Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung sein soll





Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung



Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

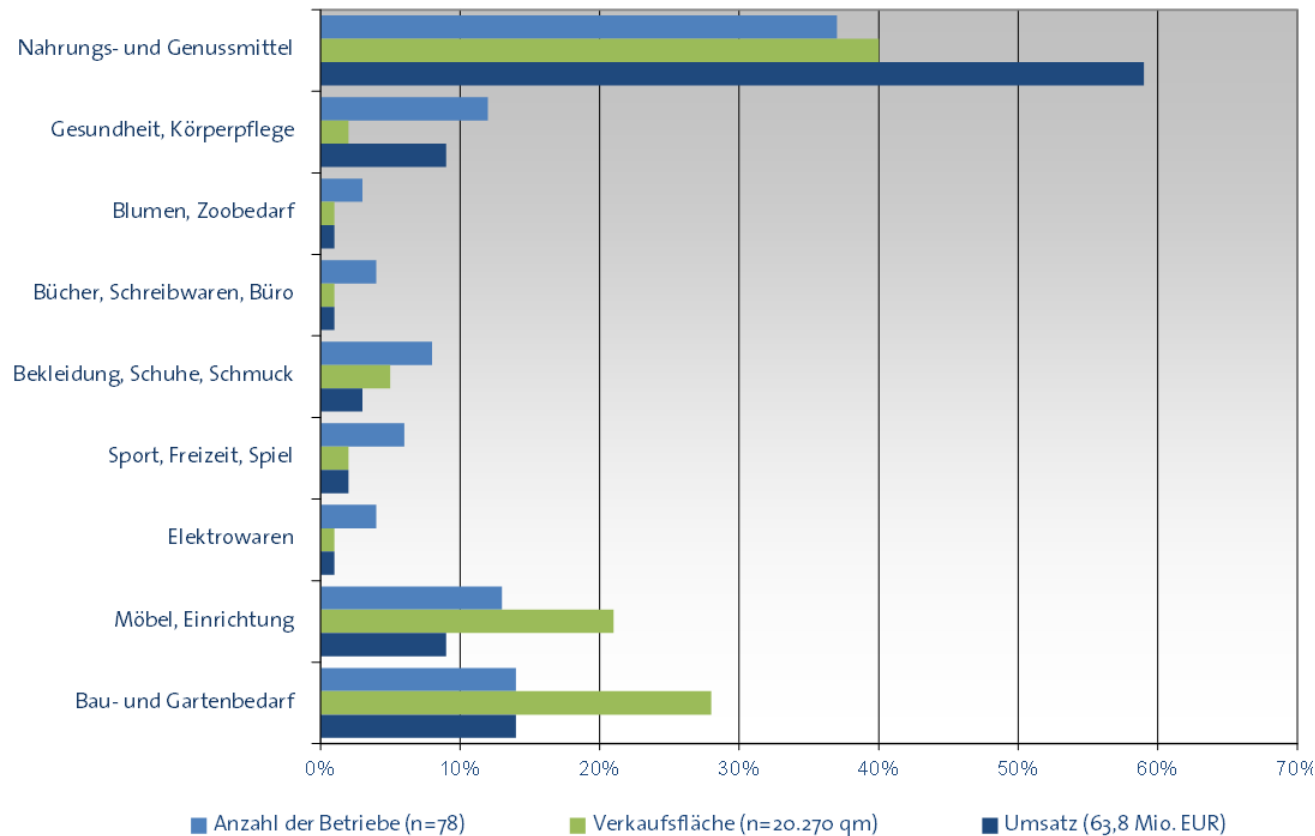
Einzelhandelsausstattung 2014

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

Einzelhandelsausstattung 2014

Nach Angebotsschwerpunkt





Räumliche Verteilung des Einzelhandels 2014

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



Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Kundenwohnorterhebung 2014

- Kundenwohnortenerhebung durch die Wiefelsteder Einzelhändler
- Im Mai 2015 wurden Wohnorte von insgesamt 52.900 Kunden erfasst
- 50 Einzelhandelsbetriebe haben sich an der Erfassung beteiligt

Fortschreibung Einzelhandelskontingent Wendorf
KUNDENUMKORTHERHEBUNG

 **Stadt- und Regionalplanung**
 DE Jansen GmbH

Firma: _____
 Adresse: _____

(Firmenstempel)

Im Erhebungsgebiet bitte die Wohnorte aller Kunden (Zahlungsvorgänge) in der Liste im Zeitraum **13.01.2014 bis 29.11.2014** **zusätzlich** (in **gr-Blöcke**)

Zeitraum der Erfassung: von _____ bis _____ (bitte eingetragen)

Hinweise zur Kundenumkorterhebung

Mit der Kundenumkorterfassung per Strichliste sollen die Herkunftsorte der Kunden einzelner Geschäfte bzw. von Geschäftsbereichen in Erfahrung gebracht werden, um heraus das Einzugsgebiet und die Kaufkraftverhältnisse ermitteln zu können.

Hierzu ist es erforderlich, über einen Zeitraum von zwei Wochen jeden Zahlungsvorgang und Kunden über die gesamte Geschäftszeitraum zu notifizieren. Wenn bestimmte Zeiten ausgespart werden (z.B. Samstag/Abend), besteht die Gefahr, dass einige Kundengruppen nicht erfasst werden. Hierdurch würden die Ergebnisse verzerrt. Darin unsere Bitte.

→ **Jeden Kunden (mit Kassenvermerk) nach dem Wohnort befragen und in Strichliste eintragen**

Die befragte Strichliste ist als Hilfestellung für Sie gedacht und soll uns gleichzeitig die Auswertung erleichtern. Bitte kontaktieren Sie abschließend die Listen mit Ihrem Firmenstempel und vermerken Sie den Befragungszeitraum, falls Sie eine Großauswertung wünschen, teilen Sie uns diesen bitte mit einer kurzen Note auf diesem Vordruck mit.

Wir bedanken uns im Voraus herzlich für Ihre Mithilfe!

Weitere Listen können Sie selber kopieren, bei der Stadt Wendorf (Herr Groß, Telefon: 02393-91737) oder bei Stadt- und Regionalplanung DE Jansen GmbH anfordern. Nach Abschluss der Erhebung bitten wir um Rücksendung des Formulars (Jirmenstempel und Strichliste) per Post oder Fax an:

Stadt- und Regionalplanung DE Jansen GmbH, Tona Gröbe
 Neumarkt 43, 50667 Köln
 Tel. Nr.: 0221 - 949720
 Fax Nr.: 0221 9497248

Alternativ können Sie die Unterlagen auch bei Herrn Groß im Rathaus der Stadt Wendorf einreichen.

KUNDENWOHNORTHERBEGUNG	
Wohnort	Zahl der Kunden mit Kaufvorgang
Werdohl (Bärenstein, Everslinghausen, Baking, Innenstadt, Ketting, Eichenhausen, Klingenberg, Sapscheid, Öttingen, Versetal)	
Altena (Höfenhagen, Saps Altena , Innenstadt, Ketting, Mollhausen, Neffhausen, Altena , Saps Altena , Tingarten)	
Salve (Bake, Beckum, Eiden, Gerbeck, Langen- Huthausen, Mülten, Vöhring)	
Neuenrade (Jelen, Klumhausen, Bistrop, Körbep, Neuenrade)	
Plettenberg (Binghausen, Buchen, Mollhausen, Stadtmitteln, Oedfeld, Oede)	
Herscheid (Hradin, Herscheid, Hinghausen)	
Lüdenscheid (Barbaum/Nick/Kellern, Brügge, Biringhausen/ Augustenthal, Buckenthal/ Ohmhausen, Dilsenberg/ Eggenfeld, Gensdorf/ Felsenberg, Grönewald, Homel/ Echze, Innenstadt/ Staberg/ Krapp, Kake/ Weisbach/ Oeding/ Stillinghausen, Kamberg/ Kasse/ Busch, Timberg/ Klose/ Vogelpark, Wessling/ Weisbach)	
Sonstige Städte/Gemeinden des Umlandes	
Fremdenverkehrgäste	

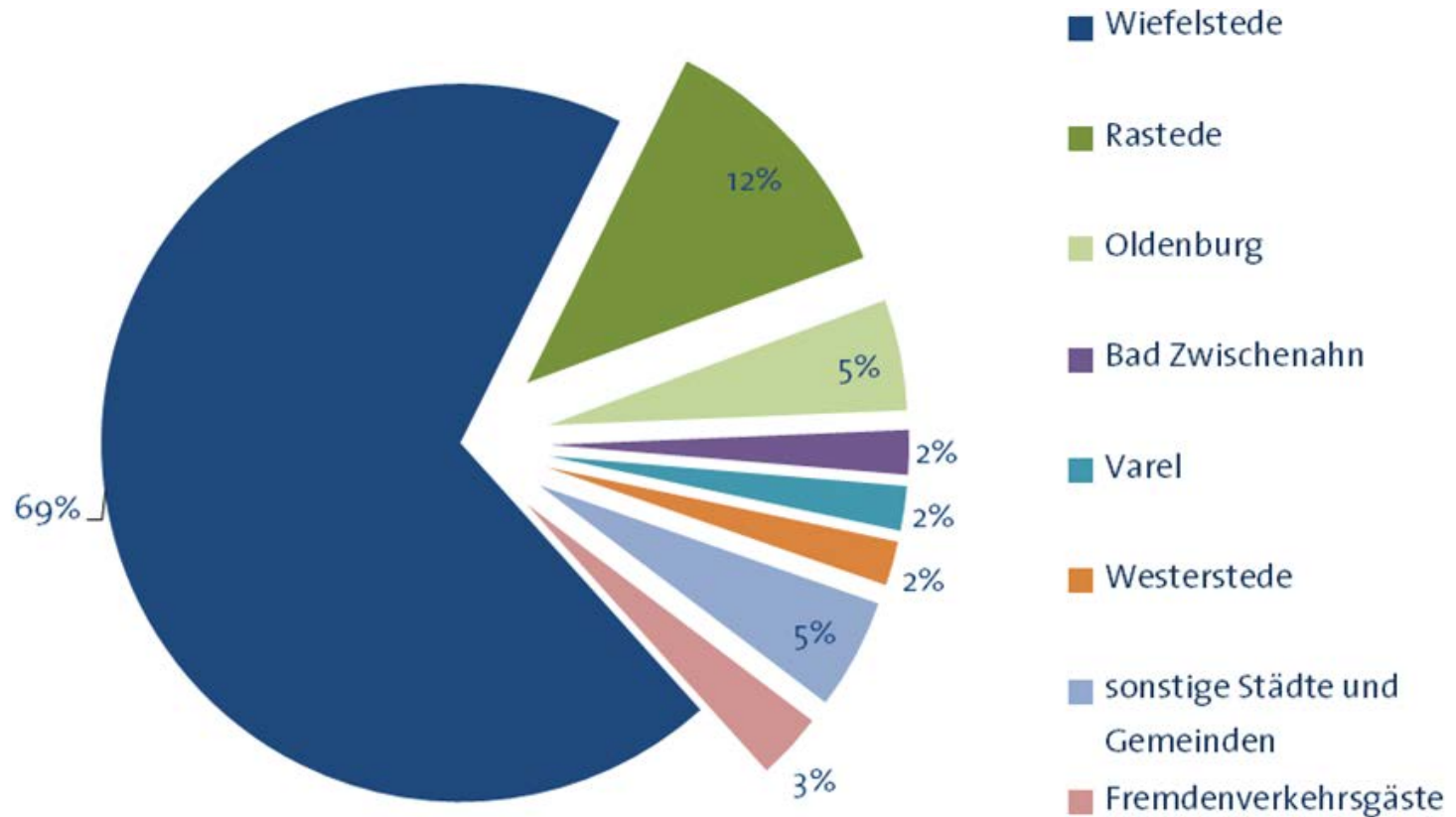


Kundenwohnorterhebung 2014

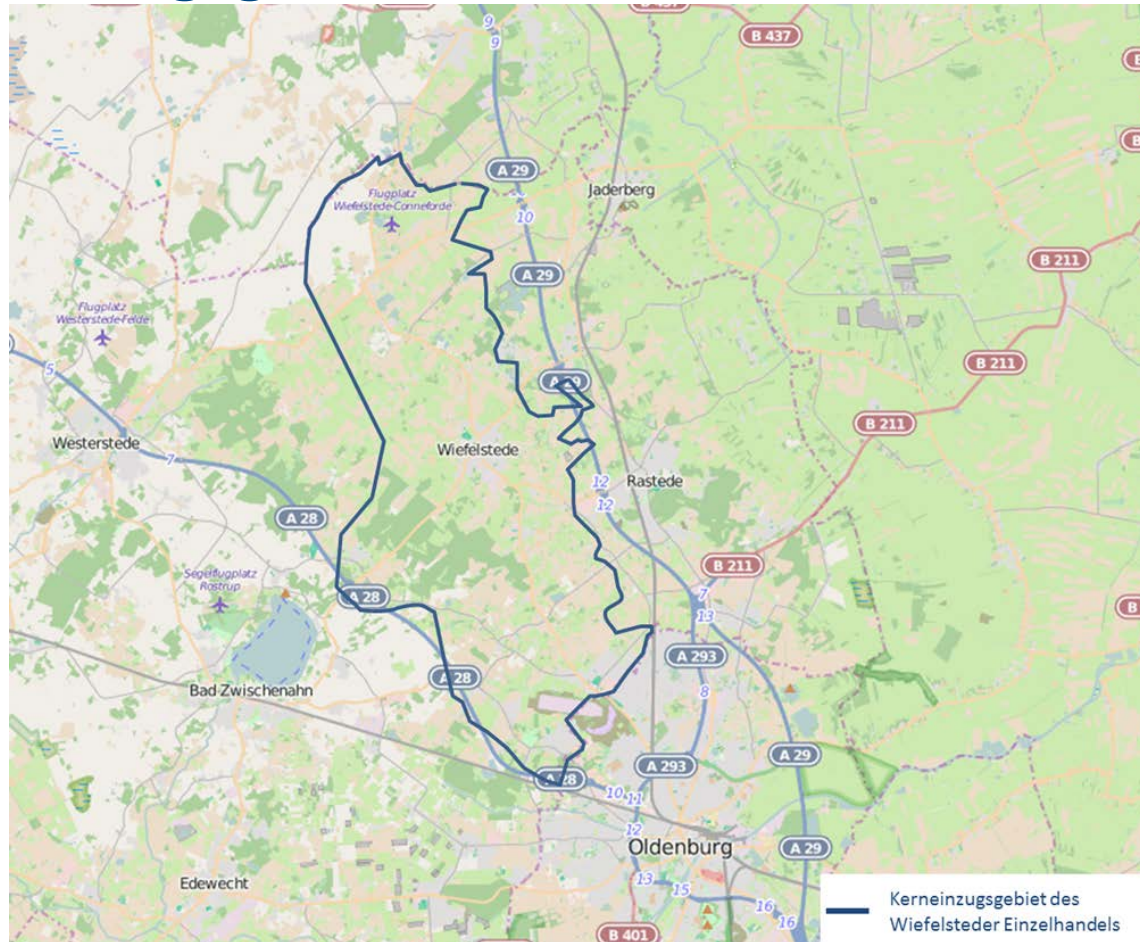
Wohnort der Kunden	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in %	
			der Gesamtkunden zahl	Kunden in % der Einwohner
Wiefelstede	16.212	28.561	69,5	176,2
Rastede	21.623	5.025	12,2	23,2
Oldenburg	160.907	1.906	4,6	1,2
Bad Zwischenahn	27.965	998	2,4	3,6
Varel	23.538	724	1,8	3,1
Westerstede	21.987	800	1,9	3,6
sonstige Städte und Gemeinden (inkl. Fremdenverkehrsgästen)	./.	3.077	7,5	./.
Summe	./.	41.091	100,0	./.



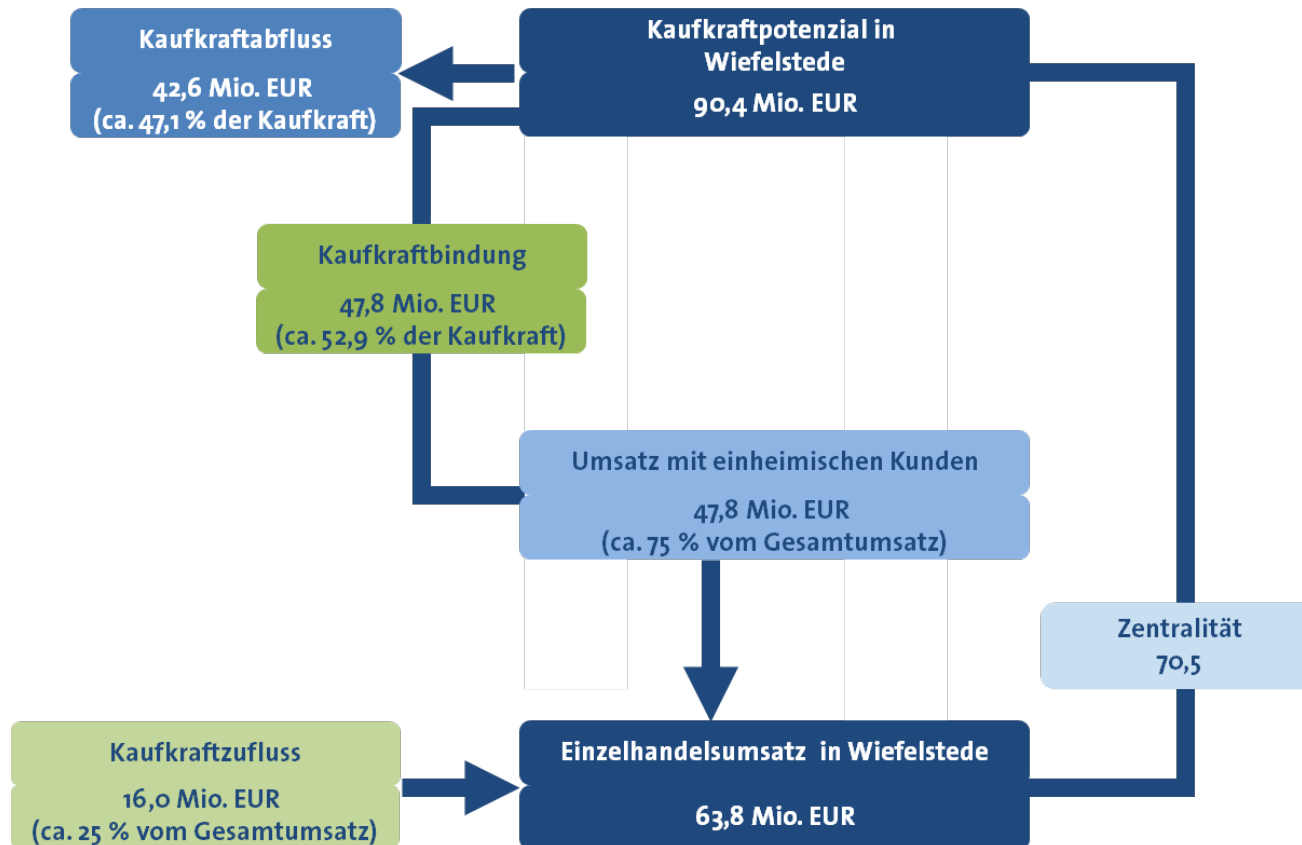
Kundenwohnorterhebung 2014



Einzugsgebiet des Wiefelsteder Einzelhandels 2014



Kaufkraftbewegungen





Entwicklungsperspektiven bis 2030

Annahmen:

- bundesweiter Verkaufsflächenanstieg ca. 0,8% / Jahr
- positive Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Wiefelstede
- maßstäblicher Ausbau der Marktposition (insbesondere Steigerung der Kaufkraftbindung)

Modellrechnung:

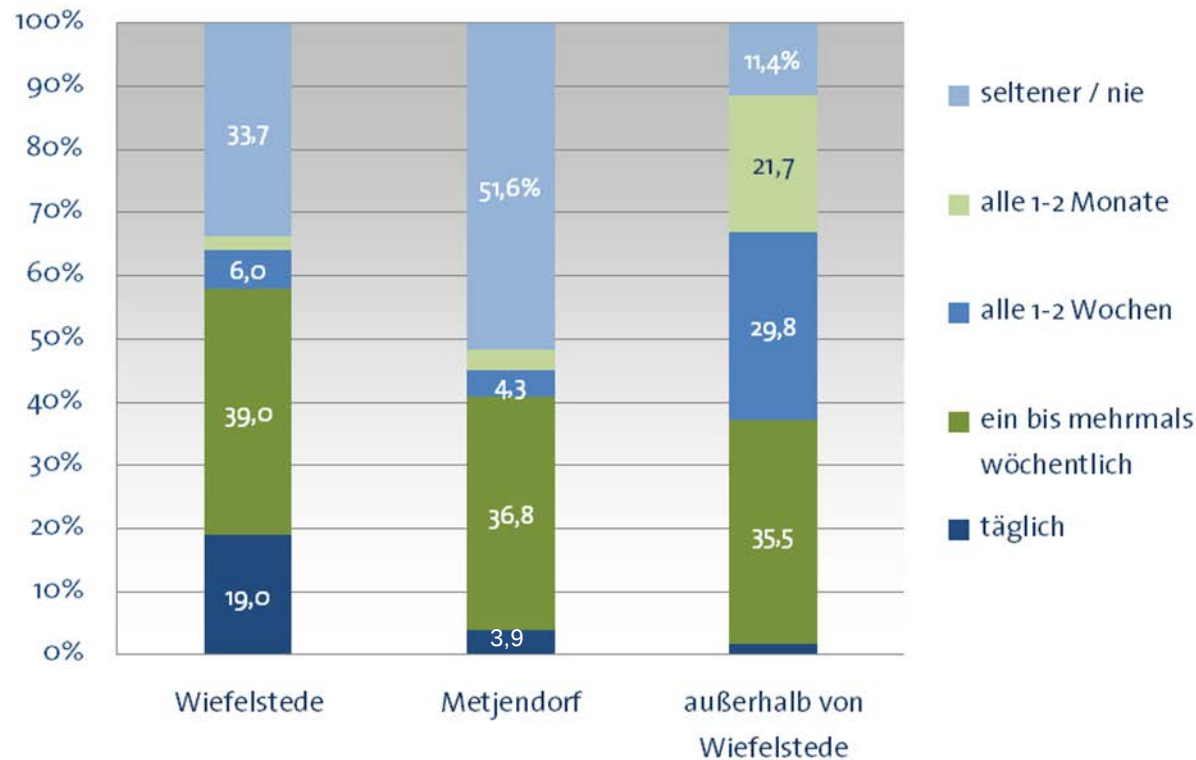
Warengruppe	aktuelle Zentralität	Zielzentralität bis 2030	zusätzl. Umsatz in Mio. EUR	Umsatz/ qm Verkaufsfläche in EUR	Verkaufsflächenpotenziale in qm
Nahrungs- und Genussmittel	98,8	95 – 98	1,4 – 1,7	4.000 bis 5.000	350 – 400
Gesundheit, Körperpflege	64,6	70 – 75	1,7 – 2,1	5.000 bis 6.000	350 – 400
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	124,3	120 – 125	0	1.500 bis 2.000	0
Bücher, Schreibwaren, Büro	42,8	45 – 50	0,2 – 0,4	2.000 bis 3.000	100 – 150
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	18,9	20 – 25	0,3 – 0,7	2.000 bis 3.000	150 – 200
Sport, Freizeit, Spiel	57,3	60 – 65	0,2 – 0,6	2.000 bis 3.000	100 – 150
Elektrowaren	13,8	20 – 25	0,6 – 1,0	3.500 bis 4.500	200 – 250



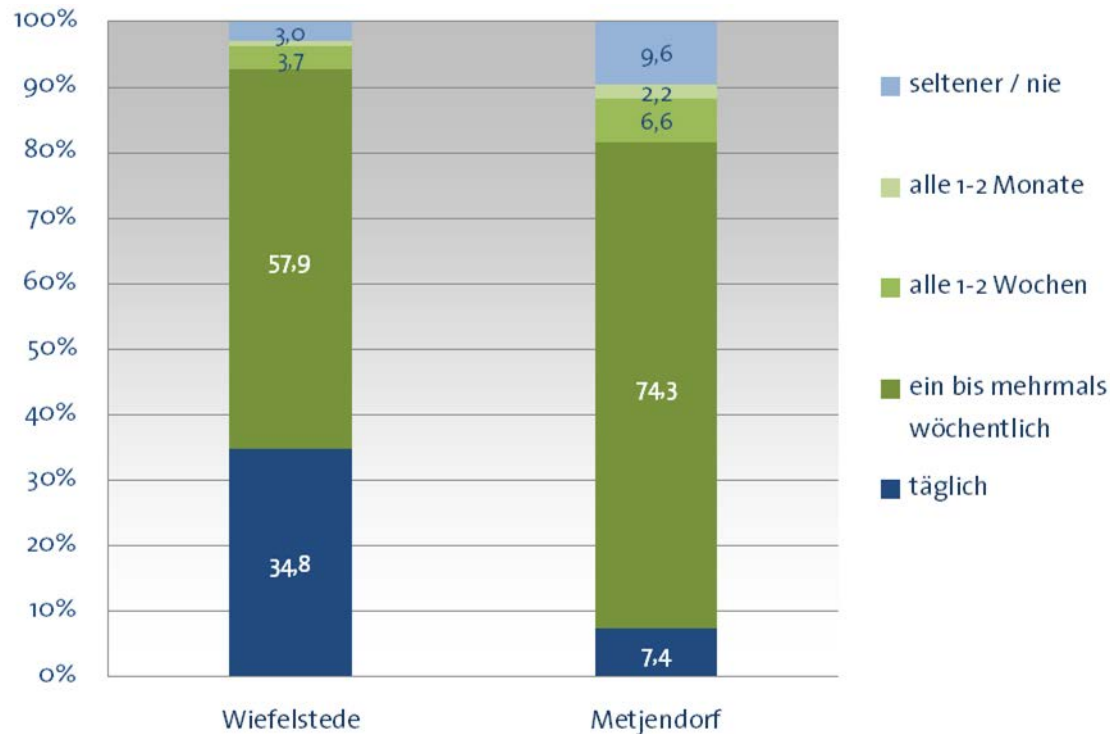
Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Einkaufshäufigkeit (alle Befragten)

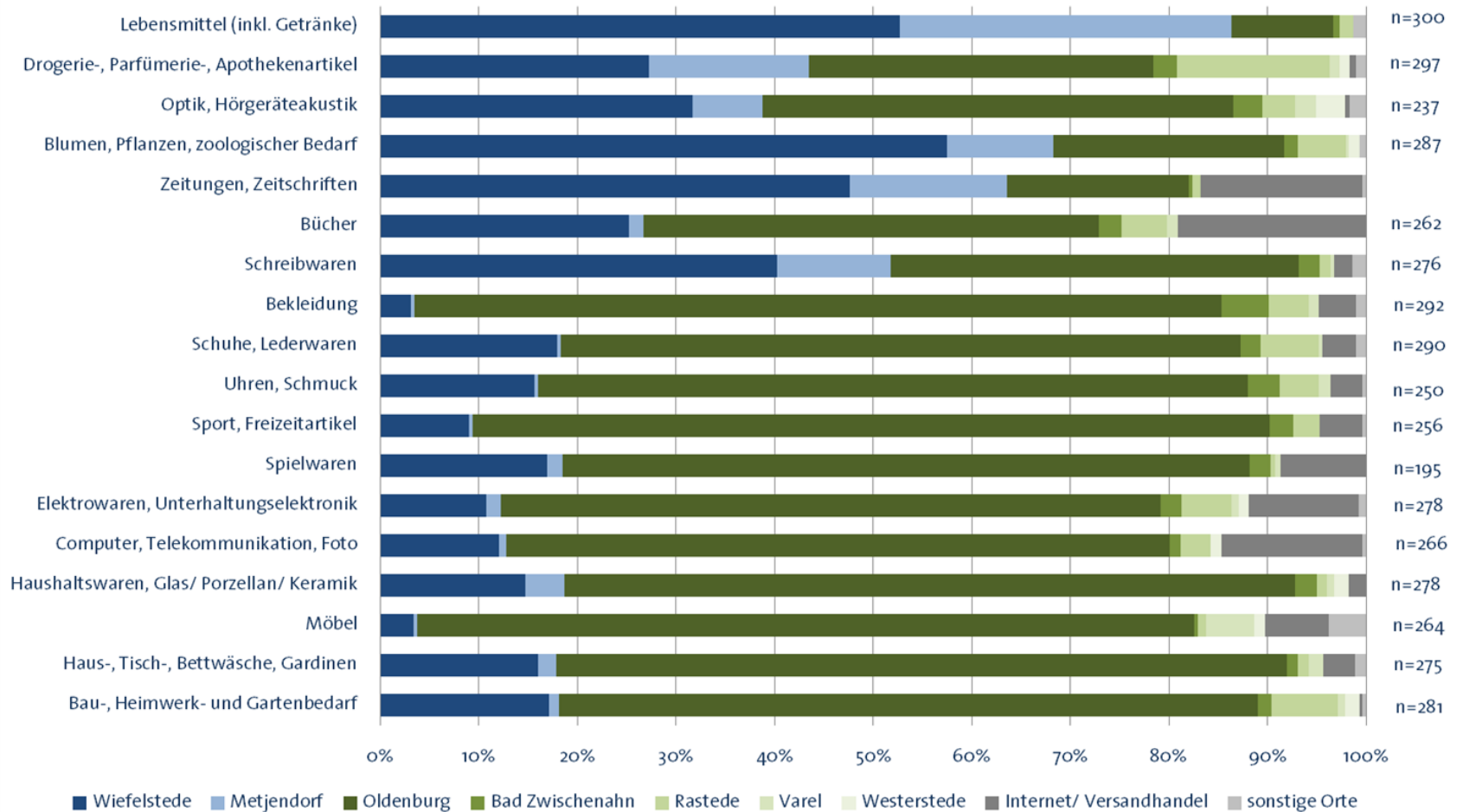


Einkaufshäufigkeit innerhalb des Wohnorts

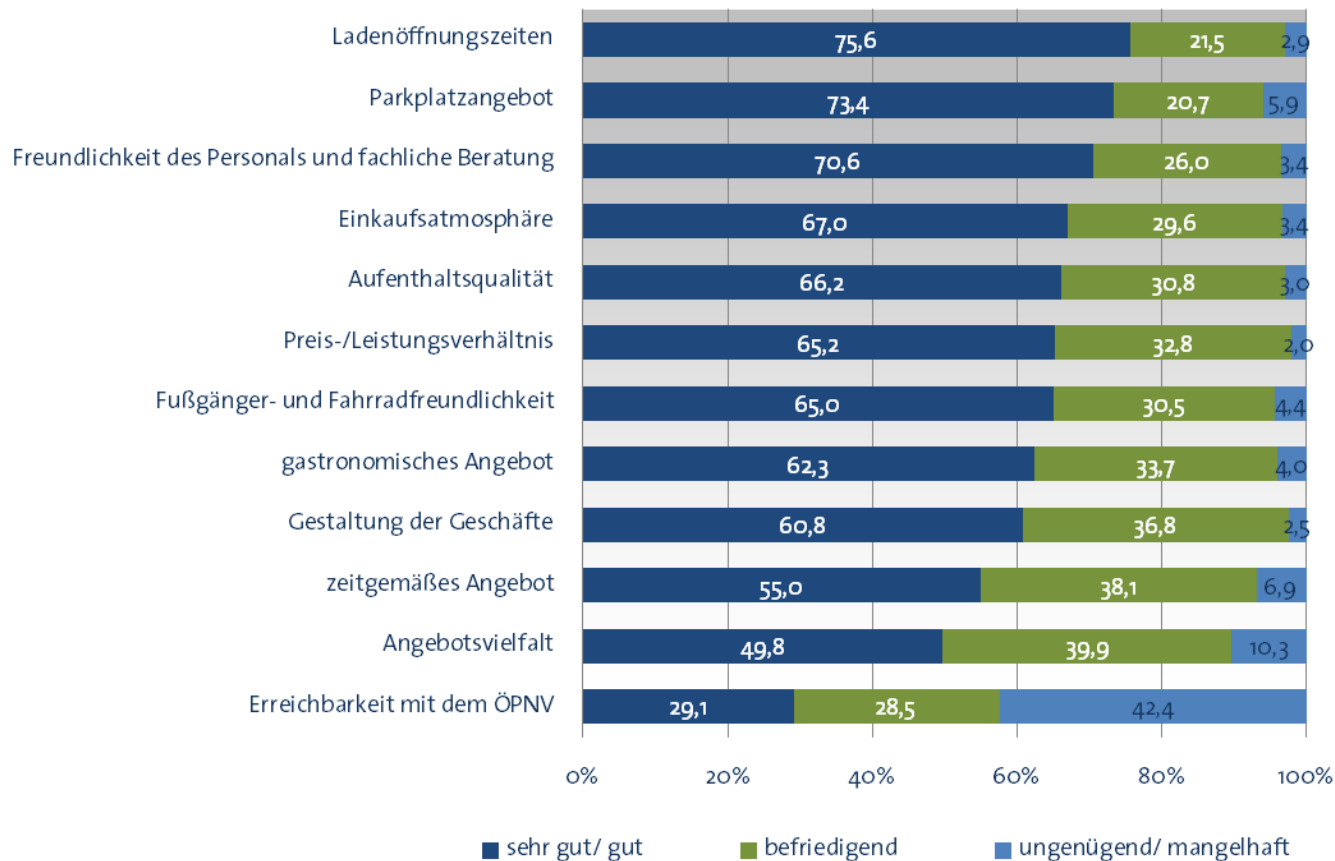




Einkaufsorientierung

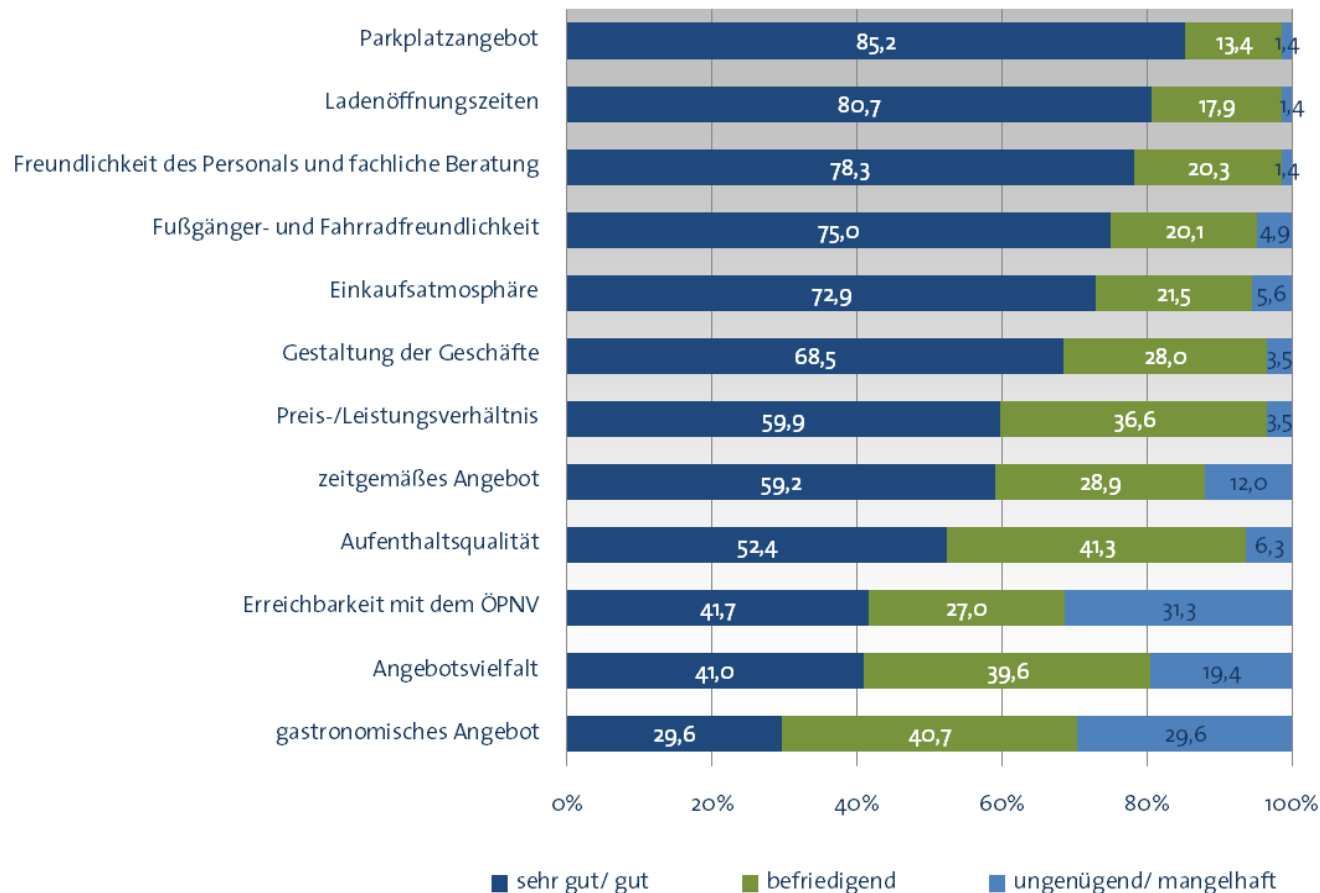


Bewertung des Einkaufsorts Wiefelstede



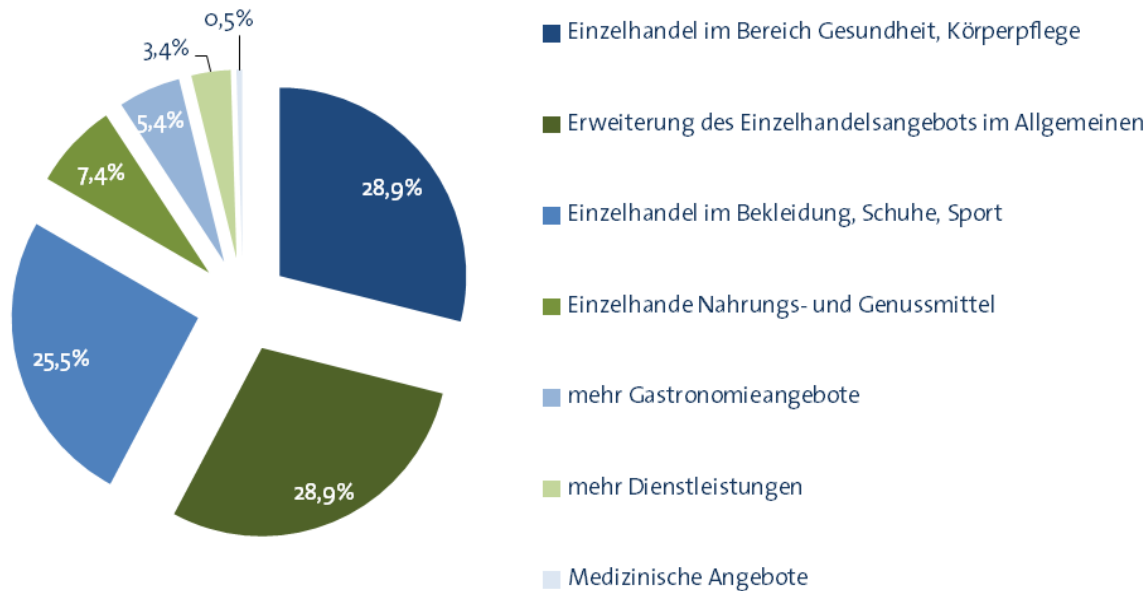


Bewertung des Einkaufsorts Metjendorf





Anregungen





Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung



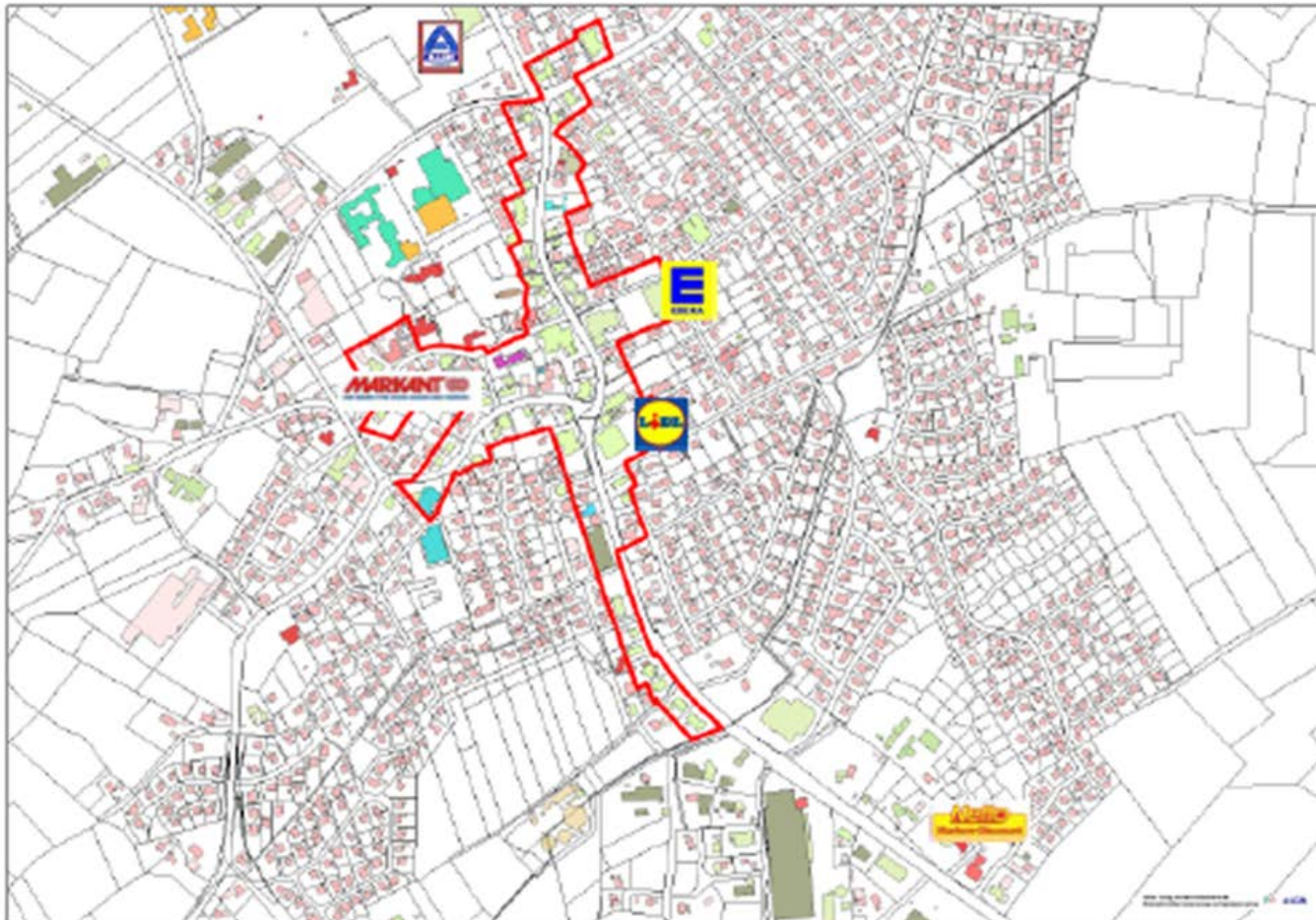
Zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien zur Abgrenzung und Einordnung

- Zahl, Struktur und Dichte der Einzelhandelsbetriebe
 - Zahl, Struktur und Dichte der Komplementärnutzungen
 - Lage und siedlungsräumliche Einbindung
 - ÖPNV-Anbindung
 - Verflechtungsbereich
- Handelt es sich um einen Zentralen Versorgungsbereich ?
- Welche Versorgungsfunktion übernimmt er ?

Zentraler Versorgungsbereich Wiefelstede 2010

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Landkreis Ammerland



Hauptzentrum Wiefelstede 2015



Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
Autozubehör

Komplementärnutzungen (Erdgeschoss)

- ▼ Gastronomie, Hotellerie
- ▲ Dienstleistung
- ✕ Kultur, Freizeit, Bildung
- ✚ Gesundheit

Sonstige

- Leerstand
- ✕ Mindernutzung
- Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereich





Hauptzentrum Wiefelstede

Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt

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

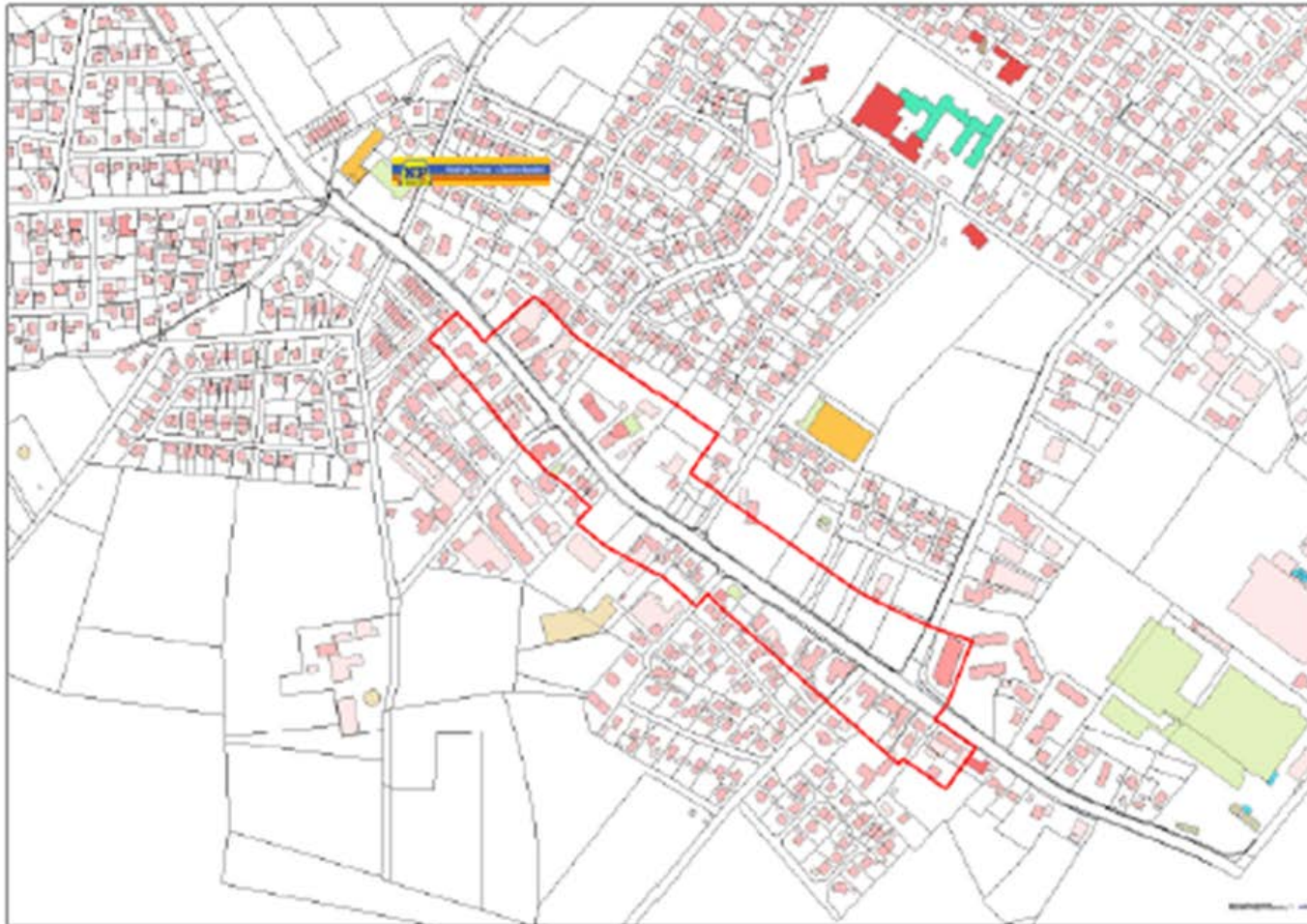


Wiefelstede - Bewertungsmatrix zur Einstufung als Hauptzentrum

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 Versorgungs- funktion 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 Dienstleistungs- angeboten	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 D 32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion wahrgenommen, Ausstattung ist vergleichsweise umfangreich und attraktiv	√

Zentraler Versorgungsbereich Metjendorf 2010

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Landkreis Ammerland



Nahversorgungszentrum Metjendorf



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen (Erdgeschoss)

- ▼ Gastronomie, Hotellerie
- ▲ Dienstleistung
- ✕ Kultur, Freizeit, Bildung
- ✚ Gesundheit

Sonstige

- Leerstand
- ✕ Mindernutzung
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich





Nahversorgungszentrum Metjendorf

Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt

Bedarfsbereich	Betriebe		Verkaufsfläche	
	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

Metjendorf- Bewertungsmatrix zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

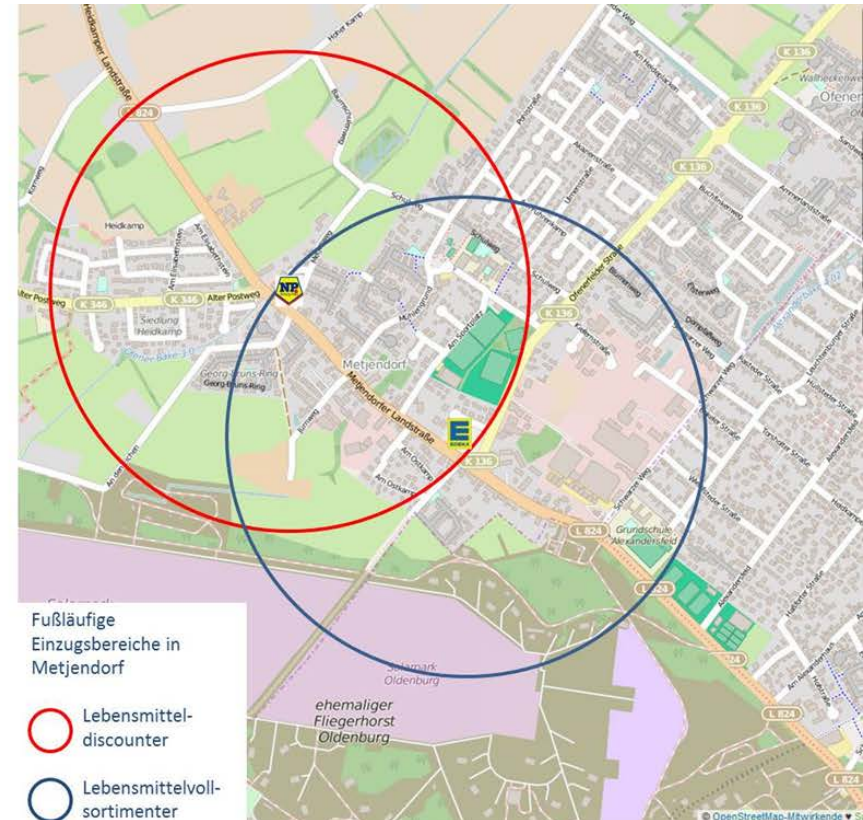
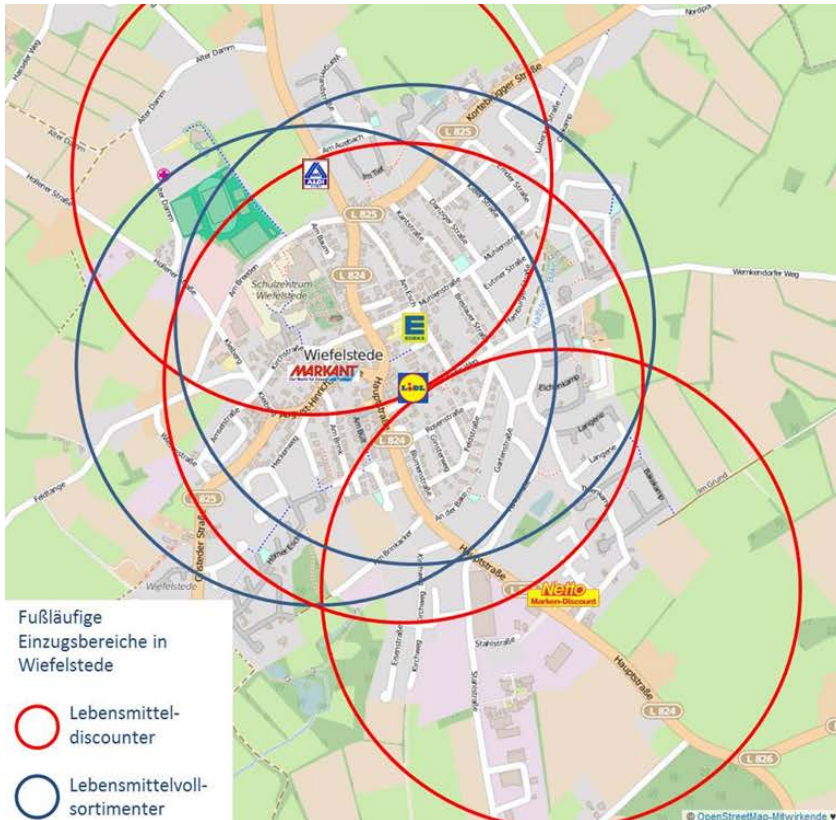
Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/ 08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des 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/ unterstüt- zende 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/ 11NE)	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	✓



Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Nahversorgungssituation





Nahversorgungssituation

Ortsteil		Lebensmittel-SB-Betrieb					Ergänzender nahversorgungs-relevanter Einzelhandel
Name	EW innerhalb des Ortsteils	Lebensmittel- SB-Betrieb	Einwohner innerhalb 700m	Inner-halb ZVB	Über-schneidender Einzugsbereich mit ZVB	Beitrag zur wohnungs-nahen 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	2.961	X	-	X	
Spohle	502	-	-	-	-	X	Nahversorger Bunjes (< 200 qm Verkaufsfläche)
Gristede	727	-	-	-	-	X	Bäckerei, Hofladen
Neuenkrüge	359	-	-	-	-	X	Bäckerei, Hofladen, Tante-Emma-Laden



Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

„Wiefelsteder Liste“

Grundsätzliche Bewertungskriterien zentrenrelevanter Sortimente:

- städtebaulich-funktionale Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs
- notwendig für Attraktivität des Branchenmixes
- Begründung einer hohen Kundenfrequenz
- i.d.R. geringe Flächenansprüche (= Integration in städtebauliche Struktur des Zentrums)
- ohne PKW transportabel (Sperrigkeit, Größe, Gewicht)

(Nahversorgungsrelevante Sortimente sind analog zu bewerten, sind jedoch in der Regel auch außerhalb der zentralen Lagen angesiedelt um zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung beizutragen)





„Wiefelsteder Liste“

Orientierungsrahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Landkreises Ammerland:

Nahversorgungsrelevant sind:

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

Zentrenrelevant sind:

- 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)

„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 Regionalplanung wurde für die Sortimente eine Feingliederung durchgeführt, die der Sortimentsbeschaffenheit und der Angebotssituation Rechnung trägt

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

Ansiedlungsleitlinien

1. Konzentration des großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb des Hauptzentrums und des Nahversorgungszentrums (Ausnahmeregelung zur Unterstützung der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)
2. Zentrenrelevante Sortimente: Konzentration möglichst auf das Hauptzentrum Wiefelstede, grundsätzlich auch im Nahversorgungszentrum Metjendorf möglich
3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Zunächst Prüfung von Standortoptionen im Hauptzentrum Wiefelstede, grundsätzlich jedoch auch außerhalb dessen Ansiedlungen möglich





Themen

1. Einzelhandelsausstattung in Wiefelstede
2. Einzugsgebiet, Zentralität und Entwicklungsperspektiven des Wiefelsteder Einzelhandels
3. Bewertung des Einzelhandels durch die Bürger
4. Zentrenkonzeption
5. Nahversorgungssituation
6. „Wiefelsteder Liste“
7. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

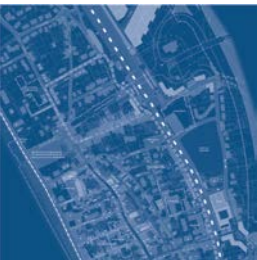
Ziele der Einzelhandelsentwicklung

- Ausbau der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Attraktivierung des Einzelhandelsangebots
- Räumliche und sortimentsbezogene Bündelung der Entwicklungspotenziale
- Stärkung des Wiefelsteder Hauptzentrums (Städtebaulich und handelswirtschaftlich/ nutzungsstrukturell)
- Stärkung des Nahversorgungszentrums Metjendorf
- Stabilisierung (Optimierung) der wohnungsnahen Versorgung auch in den Außenbereichen
- Zentrenschutz auch bei der Entwicklung/ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment





**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**



Einzelhandels und Zentrenkonzept Wiefelstede

TELEFONBEFRAGUNG ZUM EINKAUFsverhalten



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erarbeitet derzeit im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Im Rahmen dieser Untersuchung möchten wir gerne die Zufriedenheit der Wiefelstedeer Einwohner mit dem Einzelhandelsangebot und ihre bevorzugten Einkaufsorte erfahren.

Ihre Telefonnummer wurde zufällig ausgewählt. Ihr Name und Ihre Anschrift sind uns nicht bekannt, auch Ihre Telefonnummer wird nicht gespeichert.

Wir bitten Sie, im Interesse der Stärkung der Gemeinde Wiefelstede als Einkaufsstandort, dieses Telefoninterview durch Ihre Angaben zu unterstützen.

1. a) Wie häufig kaufen Sie in einem der folgenden Ortsteile Wiefelstedes ein ? (Bitte jeweils nur eine Angabe ankreuzen!)						
	täglich	ein bis mehr- mals wö- chentlich	alle 1-2 Wochen	alle 1-2 Monate	Seltener / nie	Keine Angabe möglich
Wiefelstede	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Metjendorf	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1. b) Und wie häufig kaufen Sie außerhalb von Wiefelstede ein?	☐	☐	☐	☐	☐	☐

2. In welchem Ort/ Ortsteil kaufen Sie die folgenden Waren hauptsächlich ein oder machen Ihre Besorgungen? (Bitte je Sortiment jeweils nur einen Einkaufsort ankreuzen bzw. eintragen!)								
	Wie- felstede	Metjen- dorf	Olden- burg	Bad Zwi- schenahn	Varel	Rastede	Internet/ Versand	Sonstiger Ort Bitte Namen ein- tragen
Lebensmittel (inkl. Getränke)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Drogerie-, Parfümerie-, Apotheker-	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Optik, Hörgeräteakustik	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Zeitungen, Zeitschriften	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Bücher	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Schreibwaren	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Bekleidung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Schuhe, Lederwaren	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Uhren, Schmuck	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Sport-, Freizeitartikel	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Spielwaren	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Elektrowaren, Unterhaltungselekt- ronik	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Computer, Telekommunikation, Foto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Haushaltswaren,	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Möbel	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	

Einzelhandels und Zentrenkonzept Wiefelstede

TELEFONBEFRAGUNG ZUM EINKAUFsverhalten



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

3. Wie würden Sie die Einzelhandelsstandorte Wiefelstede und Metjendorf **bewerten**? Bitte geben Sie **Schulnoten**!
(Bitte **jeweils nur eine Note pro Frage und Ort** ankreuzen!)

Wiefelstede							Metjendorf						
1	2	3	4	5	o	Preis-/Leistungs-Verhältnis	1	2	3	4	5	o	1 = sehr gut 2 = gut 3 = befriedigend 4 = ungenügend 5 = mangelhaft o = keine Angabe möglich
1	2	3	4	5	o	Angebotsvielfalt	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Zeitgemäßes Angebot	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Freundlichkeit des Personals und fachliche Beratung	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Gestaltung der Geschäfte	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Ladenöffnungszeiten	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Einkaufsatmosphäre	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Parkplatzangebot	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Gastronomisches Angebot	1	2	3	4	5	o	
1	2	3	4	5	o	Aufenthaltsqualität	1	2	3	4	5	o	

4. Welche **Anregungen zur Verbesserung** der Einkaufs- und Versorgungssituation in der Gemeinde Wiefelstede haben Sie?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Abschließend bitten wir Sie um einige **persönliche Angaben**, die wir **zur Auswertung** der Ergebnisse benötigen

Wohnort (Ortsteil)	☐ Bokel	☐ Heidkamp Siedlung	☐ Mollberg/Lehe	☐ Westerholtsfede
	☐ Borbeck	☐ Herrenhausen	☐ Neuenkrüge	☐ Wiefelstede
	☐ Conneforde	☐ Hollen/Dringenburg	☐ Nuttel/Wemkendorf	
	☐ Gristede	☐ Mansholt	☐ Ofenerfeld	
	☐ Heidkamp	☐ Metjendorf	☐ Spohle	
Geschlecht:	☐ männlich (1) ☐ weiblich (2)			
Alters- gruppe:	☐ 18 - 25 Jahre (1) ☐ 41 - 64 Jahre (3) ☐ 80 Jahre und älter (5)			
	☐ 26 - 40 Jahre (2) ☐ 65 - 79 Jahre (4)			
Haushalts- größe:	☐ 1 Person (1) ☐ 3 Personen (3)			
	☐ 2 Personen (2) ☐ 4 Personen und mehr (4)			