



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

# Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept



## Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede  
Hamburg  
10.05.2022 / 17.10.2022



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

# **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Ge- meinde Wiefelstede**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Projektnummer: 22DLP3190

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

**Gemeinde Wiefelstede**

**Kirchstraße 10**

**26215 Wiefelstede**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	VI
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	5
<b>2</b>	<b>Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel</b>	<b>6</b>
2.1	Demografischer Wandel	6
2.2	Betriebsformenwandel	7
2.3	Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung	9
2.4	Der Online-Handel erobert die Märkte	11
2.5	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	14
2.6	Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie	18
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>22</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	22
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	23
3.3	Planerische Ausgangslage	28
<b>4</b>	<b>Nachfragesituation in der Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>33</b>
4.1	Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede	33
4.2	Nachfragepotenzial der Gemeinde Wiefelstede	35
<b>5</b>	<b>Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>37</b>
5.1	Verkaufsflächenentwicklung	37
5.2	Branchenstruktur	38

5.3	Raumstruktur des Einzelhandels	40
5.4	Größenstruktur des Einzelhandels	41
5.5	Umsatzsituation des Einzelhandels	42
5.6	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Wiefelstede	44
<b>6</b>	<b>Versorgungslage und Zentralitätsanalyse der Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>45</b>
6.1	Verkaufsflächendichten	45
6.2	Nahversorgungssituation	46
6.3	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel	50
6.4	Analyse der Nachfrageverflechtungen	52
6.5	SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort	54
<b>7</b>	<b>Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>56</b>
7.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	56
7.2	Verkaufsflächenspielräume bis 2030	59
7.3	Strategische Orientierungsprinzipien	61
<b>8</b>	<b>Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>64</b>
8.1	Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	64
8.2	Exkurs: Zur Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für den aperiodischen Einzelhandel	68
8.3	Gesamtüberblick Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede	74
	8.3.1 Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede	75
	8.3.2 Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf	79
8.4	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Wiefelsteder Liste“	82
8.5	Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede	84
<b>9</b>	<b>Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede</b>	<b>87</b>

<b>10</b>	<b>Einordnung eines Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	<b>90</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>92</b>
<b>I</b>	<b>Glossar</b>	<b>94</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen	8
Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel	9
Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz	12
Abbildung 4: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels	17
Abbildung 5: Lage im Raum	22
Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	25
Abbildung 7: Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Wiefelstede	34
Abbildung 8: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede	36
Abbildung 9: Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede seit 2015	37
Abbildung 10: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	38
Abbildung 11: Branchenstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	39
Abbildung 12: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	40
Abbildung 13: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	42
Abbildung 14: Nahversorgungssituation im Kongruenzraum Grundzentrum Wiefelstede	47
Abbildung 15: Nahversorgungssituation im Kongruenzraum Grundzentrum Metjendorf	48
Abbildung 16: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde Wiefelstede	51
Abbildung 17: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	52
Abbildung 18: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede	58
Abbildung 19: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede	59
Abbildung 20: Strategische Orientierungsprinzipien	62
Abbildung 21: Strategieempfehlung: „Stärken stärken“	63
Abbildung 22: Hierarchisches Zentrenmodell	67
Abbildung 23: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Wiefelstede	74
Abbildung 24: Abgrenzung des Hauptzentrums Ortskern Wiefelstede	76

Abbildung 25: City Center im Hauptzentrum Wiefelstede	77
Abbildung 26: Raiffeisen-Markt im Hauptzentrum Wiefelstede	78
Abbildung 27: Kleinflächige Strukturen im Hauptzentrum Wiefelstede	78
Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf	80
Abbildung 29: Edeka Husmann im NVZ Metjendorf	81
Abbildung 30: Budnikowsky im nördlichen Teil des NVZ Metjendorf	81
Abbildung 31: Handelsergänzende Dienstleistungen im NVZ Metjendorf	82
Abbildung 32: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede	86

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	18
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich	24
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten	25
Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich	26
Tabelle 5: Tourismusentwicklung im Vergleich	27
Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Wiefelstede	34
Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Wiefelstede nach Standortbereichen	41
Tabelle 8: Verteilung der großflächigen Betriebe >800 qm VKF in der Gemeinde Wiefelstede	41
Tabelle 9: Einzelhandelsstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Wiefelstede	43
Tabelle 10: Verkaufsflächendichten im Vergleich	45
Tabelle 11: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels	49
Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Wiefelstede	49
Tabelle 13: Zentrenpass – Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede – Status quo	75
Tabelle 14: Zentrenpass – Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede – Perspektive	77
Tabelle 15: Zentrenpass – Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf – Status quo	79
Tabelle 16: Zentrenpass – Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf – Perspektive	80
Tabelle 17: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Wiefelsteder Liste“)	83

# 1 Grundlagen

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die **Gemeinde Wiefelstede** (rd. 16.100 Einwohner) ist kreisangehörige Mittelstadt im Landkreis Ammerland. Sie besteht aus zwei Grundzentren, dem Ortsteil Wiefelstede (Versorgungsauftrag für knapp 9.200 Personen) sowie dem Ortsteil Metjendorf (Versorgungsauftrag für knapp 7.600 Personen), welche auch den räumlichen Schwerpunkt des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede abbilden.

Als **Grundzentrum** nimmt Wiefelstede nach Vorstellungen der Regionalplanung als Einzelhandelsstandort eine überwiegende Eigenversorgungsfunktion wahr. Trotz der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Oldenburg verfügt die Gemeinde Wiefelstede über eine erhöhte Arbeitsplatzzentralität (nur leicht negativer Pendlersaldo). Zugleich kann sie von zahlreichen Gästeankünften profitieren.

Den **planerischen Entwicklungsrahmen** für die örtliche Einzelhandelsentwicklung stellt das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahre 2015 dar. Im Jahr 2019 wurden zudem verwaltungsinterne Voruntersuchungen für das vorliegende Einzelhandelskonzept durchgeführt. Grundsätzlich hat sich das Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde bewährt. In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen allerdings verändert: Dabei machen **Veränderungen sowohl auf der Nachfrageseite als insbesondere auch auf der Angebotsseite**, wie Entwicklungsbegehren des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, die Überprüfung und Aktualisierung des Steuerungsinstruments erforderlich. Hierzu zählen auch die Einordnung eines aktuellen Einzelhandelsgroßprojekts im Ortskern von Wiefelstede sowie die Diskussion zu den Perspektiven der beiden Einzelhandelsschwerpunkte als Standort für den strukturprägenden Einzelhandel.

Auch haben sich die Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene verändert. Das **LROP Niedersachsen 2017** fordert u.a. die Darlegung des sog. Kongruenzraums von Wiefelstede (zwei Grundzentren) und die Auseinandersetzung mit integrierten Standortlagen. Zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wird durch die Unteren Landesplanungsbehörden insbesondere auf Einzelhandelskonzepte und die dort formulierten Entwicklungsvorstellungen zurückgegriffen.

Das Steuerungskonzept sollte nunmehr gezielt überprüft und aktualisiert werden, um die Funktionalität aufrecht zu erhalten und um zukunftsfähige Perspektiven zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts zu bieten.

Im Rahmen der **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede** sollten die aktuelle Einzelhandelssituation und deren Strukturen in der Gemeinde Wiefelstede und ihren Ortsteilen erneut aktualisierend erfasst und überprüft werden. Ausgehend von der aktuellen Einzelhandelsstruktur war die Zielrichtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf Aktualität zu überprüfen, zentrale Versorgungsbereiche in ihrer räumlichen Abgrenzung „fein zu justieren“ und die ortstypische Sortimentsliste ggf. zu überarbeiten. So ging es zum einen um eine sortimentsseitige Empfehlung zum weiteren Entwicklungsrahmen des Einzelhandels bis 2030 und zum anderen um eine strategische Empfehlung (u.a. Klärung des Profils von Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum gegenüber sonstiger prägender Standortlagen des Einzelhandels). Auch wesentliche Empfehlungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sollten erarbeitet werden. Hinzu kam die Einordnung eines aktuellen Planvorhabens im Ortskern Wiefelstede.

## 1.2 Untersuchungsdesign

Die Untersuchung setzt sich mit der Gesamtsituation des Wiefelsteder Einzelhandels auseinander. Hierzu wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

### Situationsdarstellung

- Aktualisierende Darstellung der wesentlichen Entwicklungstrends auf der Angebots- und Nachfrageseite mit Relevanz für Wiefelstede; im Fokus lagen hierbei v.a. Gegenstand und **Auswirkungen der veränderten Bedarfe des Lebensmittel-einzelhandels**; zusätzlich wurde die Covid-19-Pandemie beleuchtet;
- Aktueller Stand und Entwicklung der **sozioökonomischen Eckdaten** als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede (Einwohnerbasis und -prognose, Altersstruktur, Erwerbstätigkeit, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Tourismusaufkommen, Pendlerbeziehungen) unter Berücksichtigung eventuell bestehender Entwicklungsplanungen;
- Ermittlung der **planerischen Ausgangssituation**: Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (LROP/RRÖP bzw. REHEK), zentralörtliche Bedeutung von Wiefelstede und Einordnung in das Wettbewerbsgefüge;
- Aktualisierende Einschätzung und Bewertung der **einzelhandelsrelevanten Nachfragesituation**: Überprüfung des Marktgebiets des Einzelhandels; Ermittlung des Nachfragepotenzials in 2021 und 2030 nach Branchen im Gemeindegebiet von Wiefelstede sowie nach Marktgebietszonen (Kongruenzraum/Streukunden);
- Aktualisierende Ermittlung und Bewertung der **Angebots- und Leerstandssituation** des Wiefelsteder Einzelhandels:
  - Ermittlung über einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen nach Lagen/Standorten, Branchenmix, Umsatz und Flächenproduktivität;

- Erfassung wesentlicher konsumnaher, zentrenergänzender Nutzungen sowie von einzelhandelsrelevanten Leerständen (nur in den zentralen Versorgungsbereichen).

### Bewertung des Einzelhandels in Wiefelstede

- Aktualisierende Versorgungsstrukturelle Bewertung der **Angebotsstruktur/Versorgungslage** nach Standortbereichen; Aussage zu Betriebsgrößen, Quantität und Qualität des Angebots; Darstellung von quantitativen und qualitativen Versorgungslücken; Vergleich wichtiger einzelhandelsrelevanter Kennzahlen mit bundesdeutschen Durchschnittswerten sowie geeigneten Vergleichsdaten (Altgutachten, Nachbarkommunen);
- Bewertung der **Funktionswahrnehmung und der räumlichen Ausprägung der Einzelhandelsschwerpunkte in Wiefelstede bzw. in Metjendorf** innerhalb der Versorgungsstrukturen der Gemeinde;
- Aktualisierende Bestimmung und Bewertung der **Einzelhandelszentralität**: Analyse von Nachfrageströmen und Zentralitäten insgesamt und nach Branchen sowie Bewertung der Nachfragebindung und -abflüsse der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Zuflüsse aus dem Umland (einschl. Sondereffekte, wie Tourismus);
- Bewertung der Leistungsfähigkeit der wohnstandortnahen **fußläufigen Nahversorgungsstruktur**; dabei Ermittlung von Verkaufsflächendichten, Betriebstypenstruktur/Anteil von Vollsortimentern zu Discountern und räumlichen Versorgungslücken unter Zugrundelegung von fußläufigen Versorgungsradien;
- Aktualisierende Durchführung einer **SWOT-Analyse** (kombinierte Stärken-/Schwächen-Analyse) zum Einzelhandelsstandort Wiefelstede.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wiefelstede

- Darstellung der Entwicklung der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der Flächenentwicklung;
- Ableitung des **quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenzials** (Verkaufsflächen nach Standortbereichen, Branchen und Betriebstypen) für den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede bis zum Prognosehorizont 2030;
- Empfehlungen zur **Strukturentwicklung** (Branchenmix, Betriebstypenbesatz, Angebotslücken); dabei Empfehlungen für zukunftsfähige Angebotsergänzungen aber auch für Branchenbeschränkungen (Sortimentsempfehlungen); Empfehlungen zur Erhöhung der Kaufkraftbindung;
- Überprüfung der **Einzelhandelsentwicklungsstrategie** für die Gemeinde Wiefelstede einschl. einer klaren Empfehlung für das anzustrebende hierarchische Zentren- und Standortprofil; Überprüfung der **Zentren- und Standortstruktur**

von Wiefelstede; dabei werden Vorschläge für eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der Standorte unterbreitet (v.a. Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum vs. sonstige Lagen);

- Exakte räumliche Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** in Form von Zentrenpässen (inkl. Kartierung) nach:
  - Anzahl, Lage, Abgrenzung und Versorgungsfunktion (gemäß relevanter Kriterien und aktueller Rechtsprechung);
  - räumliches Gesamtbild, städtebauliche Gestaltungsqualität, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung (ÖPNV, MIV, NMIV, Stellplätze);
  - Bewertung der Funktionsfähigkeit (Einzelhandel und konsumnahe Nutzungen), der Gefährdungspotenziale und der Entwicklungsperspektiven sowie Herausarbeitung zentrenspezifischer Handlungsempfehlungen (Stabilisierungs- und Stärkungsmöglichkeiten).
- Überprüfung der **ortsspezifischen Sortimentsliste** („Wiefelsteder Sortimentsliste“).

### Maßnahmenkonzept/Konformität von Planvorhaben

- **Einordnung eines aktuellen Planvorhabens** der Neuordnung des Einzelhandels im Ortskern von Wiefelstede hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept i.d.F. 2022;
- **umsetzungsorientierte Maßnahmenvorschläge** für die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels, v.a. **Empfehlungen zur Anwendung des Einzelhandelskonzepts (Grundsätze zur räumlichen Steuerung** bzw. Unterbreitung eines Vorschlags für sortiments- und lagenspezifische Steuerungsempfehlungen, etc.);
- **standortspezifische Entwicklungsvorschläge** zur Profilierung und Ergänzung von Einzelhandelsnutzungen werden bereits im Rahmen der städtebaulichen Analyse und Bewertung der einzelnen Zentren/den beiden grundzentralen Ortsteilen vorgenommen.

## 1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Bestandserhebung**<sup>1</sup> aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde u.a. nach Standorten, Branchen/Branchenmix und Betriebstypen sowie der wesentlichen konsumnahen Angebote und Leerständen in den Zentren;
- **gründliche Begehungen** des Ortskerns von Wiefelstede und von Metjendorf sowie der sonstigen wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Großhandel). Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel) berücksichtigt, da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zulasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zugrunde gelegt; spätestens dann wird eine Überprüfung der Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf Aktualität empfohlen.

---

<sup>1</sup> Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen sämtlicher Einzelhandelslokale im Gemeindegebiet von Wiefelstede durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition lag v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zu Grunde.

## 2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

Im Folgenden werden die wesentlichen Trends der Einzelhandelsentwicklung als grundlegende Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsuntersuchung erörtert. Die Covid-19-Pandemie muss als eine deutliche Zäsur in der Entwicklung des Einzelhandels eingeordnet werden. Daher werden nicht nur die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel dargestellt, sondern es wird im Speziellen auch darauf eingegangen, welchen Einfluss die Covid-19-Pandemie aktuell sowie perspektivisch im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Online-Handels und den stationären Einzelhandel haben wird.

### 2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor **neue Herausforderungen** und setzt diesem einen starken Anpassungsdruck aus. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten erstmals ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Und während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, wird in einigen Jahren fast die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar sind. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Grundsätzlich leiden die meisten Regionen in den Neuen Ländern stärker unter Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung als die Alten Bundesländer, in welchen teilweise starke Einwanderungsüberschüsse zu verzeichnen sind.
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singlesierung“) und
- Absinken/ Stagnation des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch

mit in Betracht, so folgt daraus ein **starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel.**

## 2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen **Präferenzverschiebungen** einher. U.a. sind im Bereich des Food- und Nearfood-Segments in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein und Nachfrage nach mehr „Convenience“, der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ gestiegen. Veränderte Haushaltsgrößen („Singlesierung“) fragen andere Produktgrößen nach. Im Bereich Nonfood spielt u.a. der Trend zur Individualisierung – jedoch bei Produkten ohne Mehrwert nach wie vor auch der Preis – eine Rolle. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, **neue Konzepte** zu entwickeln, um Konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken (siehe Abbildung 1). So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten, was sich anhand der Insolvenz des KarstadtKaufhof-Konzerns aktuell gut ablesen lässt. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen, das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den weiteren Abschwung zu verhindern. Kleinflächigere Betriebstypen wiederum werden entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der **B2C E-Commerce**<sup>2</sup> sind weiterhin aufstrebend und verfügen über hohes Wachstumspotenzial.

---

<sup>2</sup> B2C steht für Business-to-Consumer und somit für den Teil des Online-Handels, der zwischen einem Unternehmen und einem Konsumenten stattfindet. Im Gegensatz dazu definiert der B2B E-Commerce den elektronischen Handel zwischen zwei Unternehmen bzw. der C2C E-Commerce zwischen zwei Privatpersonen.

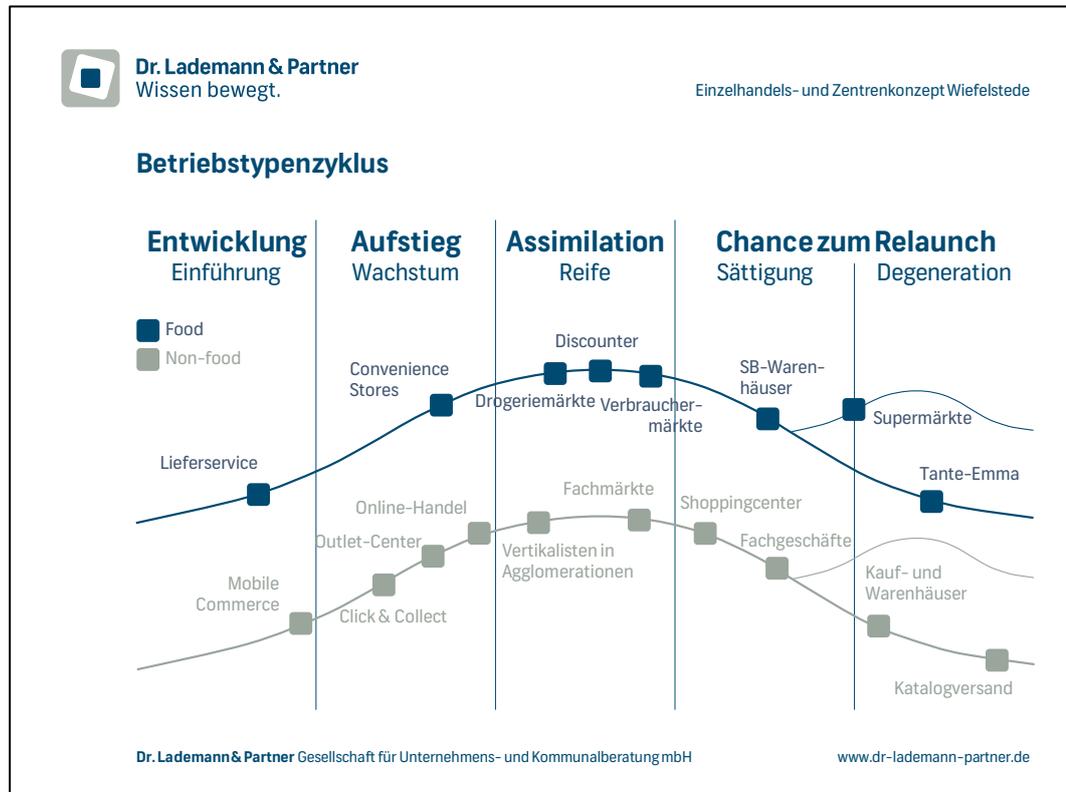


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das Gewicht hin zu discount- und fachmarktorientierten Konzepten. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen, wenngleich sich der Trend nicht gleichermaßen fortgesetzt hat und zuletzt gerade im Lebensmittelsegment auch wieder hochwertigere Angebotsformate (Super- und Verbrauchermärkte) auf dem „Vormarsch“ sind.

Zu den Gewinnern der nächsten Jahre werden jüngere Vertriebswege wie der Online-Handel oder stark fachmarktgeprägte Angebotsformen wie fachmarktorientierte Shopping-Center gehören. In klassischen Shopping-Centern zeigt sich in den letzten Jahren ein Frequenzzrückgang, welchem u.a. mit der Ausweitung des Food-Courts und der Integration von handelsergänzenden und digitalen Angeboten mit dem Ziel der Steigerung der Besuchsanlässe und der Erhöhung der Verweildauer entgegengewirkt wird („Third-Place“). Weiterhin an Marktanteilen verlieren werden voraussichtlich die Warenhäuser sowie traditionelle Fachgeschäfte. Diese Entwicklung unterstreicht den Fortlauf der Betriebstypendynamik in Deutschland, die sich in einem Verdrängungsprozess älterer Betriebstypen durch neuere Betriebstypen darstellt.

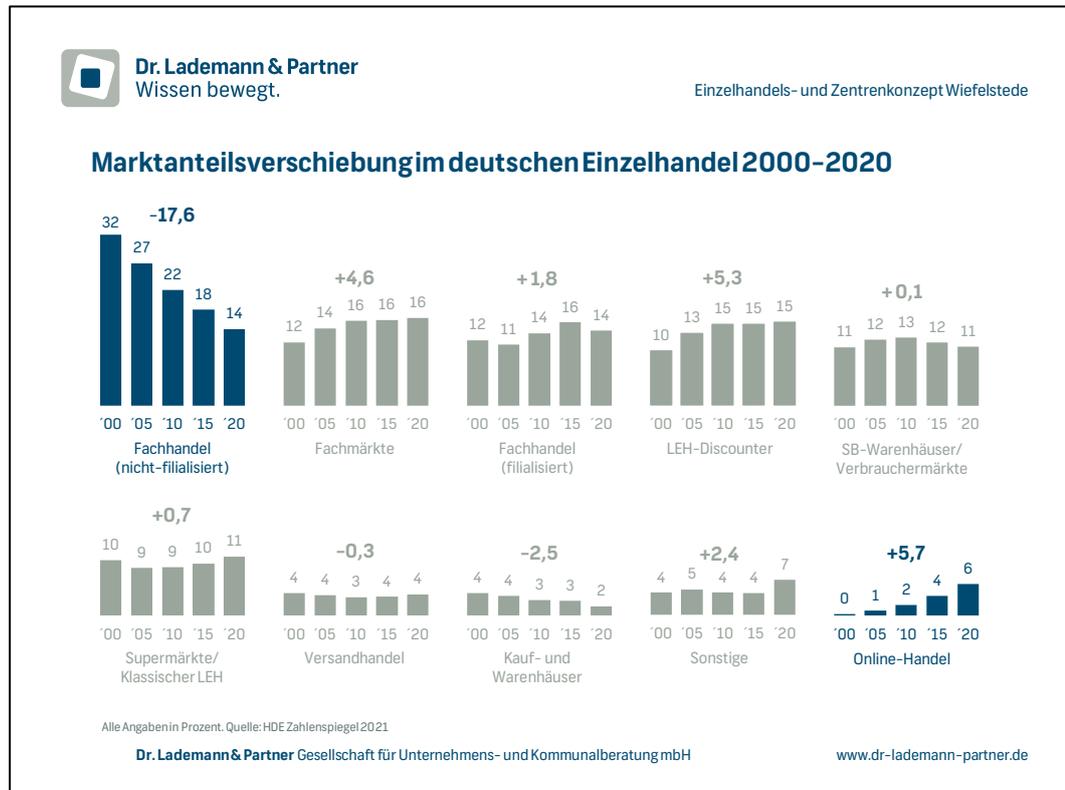


Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

## 2.3 Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung

Die **Verkaufsflächenentwicklung** in Deutschland stagniert seit 2010 bei etwa 122–125 Mio. qm VKF. Sind bis 2010 noch erhebliche Wachstumssprünge zu erkennen, so ist die Verkaufsfläche in Deutschland in den letzten zehn Jahren nur noch geringfügig angestiegen. Wachstumsfaktoren in den letzten Jahren waren vor allem die Expansionsbestrebungen im Lebensmitteleinzelhandel und im Drogeriemarktsegment sowie die Tendenzen zur Verkaufsflächenerweiterung dieser Läden. Im Gegensatz dazu wirkten sich Warenhausschließungen, die Redimensionierung bei Elektrofachmärkten und großen SB-Warenhäuser sowie der voranschreitende Verkaufsflächenschwund von kleinen Ladengeschäften vor allem in Kleinstädten, die absatzwirtschaftlich über ein zu geringes Bevölkerungspotenzial verfügen oder dem anhaltenden Konkurrenzdruck durch größere Handelsstandorte sowie dem Online-Handel nicht mehr gewachsen sind, negativ auf das Flächenwachstum aus. Hinzu kommen Firmeninsolvenzen (z.B. Max Bahr/Praktiker, Schlecker), die schlagartig zu umfangreichen Flächenaufgaben führten.

Stark rückläufig ist die **Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel**, die innerhalb der letzten 10 Jahre von rd. 381.000 auf rd. 339.000 zurückgegangen ist, was einem Rückgang von über 10 % bzw. über 40.000 Unternehmen entspricht. Da im selben

Zeitraum die Verkaufsfläche weitgehend stabil geblieben ist, deutet dies auf eine **Substitution von kleinen Händlern durch mittlere und größere Filialisten und Fachmärkte hin**. Während die Zahl der kleinen, inhabergeführten Fachgeschäfte (v.a. auch aufgrund der Nachfolgeproblematik) stetig abnimmt, steigt die Zahl großer Fachhandelsunternehmen leicht an, kann den Rückgang der kleinen Unternehmen aber nicht kompensieren. Ein Abbau an Unternehmungen hat vor allem im Fashion-Handel sowie im Segment Glas/Porzellan/Keramik stattgefunden. Erhöht hat sich die Zahl der Unternehmungen nur in wenigen Branchen wie z.B. im Fahrrad- und Sportfachhandel oder bei Haus- und Heimtextilien.

Nach den Jahren der Finanzkrise konnten die **Umsätze im Einzelhandel** seit 2010 insgesamt um über 100 Mrd. € zulegen. Nach Angaben des HDE (Handelsverband Deutschland) erwirtschaftete der gesamte Einzelhandel in Deutschland (inklusive Distanzhandel) im Vor-Corona-Jahr 2019 einen Netto-Umsatz von rd. 544 Mrd. Euro. Das Wachstum betrug im Vergleich zum Vorjahr rd. 3,2 %. Wachstumstreiber im Einzelhandel ist zwar in erster Linie der Online-Handel, aber auch im stationären Handel sind die Umsätze kontinuierlich angestiegen. Bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung haben die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel (wenn auch nicht in allen Branchen und nicht an allen Standorten) im Schnitt leicht zugelegt.

Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland und dem stark wachsenden Online-Handel **befindet sich der stationäre Einzelhandel zunehmend in einer Phase der Marktsättigung und Konsolidierung**. Angesichts der Entwicklungstendenzen im Online-Handel, worauf im Folgenden auch noch einmal gesondert eingegangen wird, muss davon ausgegangen werden, **dass die Verkaufsflächenausstattung in Deutschland perspektivisch rückläufig sein wird**. Denn wenn der Anteil der in den Online-Handel abfließenden Kaufkraft stetig zunimmt, geraten die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck, sodass Flächenaustritte unausweichlich sind.

Gleichwohl wird sich die Verkaufsflächenentwicklung regional und sektoral sehr unterschiedlich vollziehen. Der Handel wird sich zunehmend aus der Fläche zurückziehen und stattdessen **auf zentrale Standorte mit günstigen Rahmenbedingungen** wie einer stabilen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, einer verkehrsgünstigen Lage und einem weiträumigen Einzugsgebiet konzentrieren.

Starke und über Jahre etablierte Handelsstandorte, wie die Top 7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Stuttgart), sich dynamisch entwickelnde Großstädte (z.B. Oldenburg) sowie kaufkraftstarke Mittelstädte mit über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebieten und/oder erhöhter Tourismusrelevanz werden weit weniger von Flächenaustritten betroffen sein als Kleinstädte und schrumpfende Mittelstädte sowie unattraktive Nebenzentren in größeren Städten. Insbesondere in vielen Regionen der Neuen Bundesländer, aber auch in einigen

strukturschwachen Gebieten der Alten Bundesländer zeigen sich stagnierende bis zum Teil deutlich rückläufige Einwohnerzahlen, die vielerorts bereits dazu geführt haben, dass sich zwischen Verkaufsflächenbestand und Umsatzpotenzial eine immer größere Diskrepanz aufgetan hat. Die Konsequenz sind sinkende Flächenproduktivitäten und Marktaustritte. **Somit wird es in Zukunft zu einer stärkeren Polarisierung der Verkaufsflächenentwicklung kommen.**

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist im Gegensatz zum Nonfood-Einzelhandel eher von einem weiteren Ausbau der Verkaufsflächenausstattung auszugehen, da sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gegenüber dem Online-Handel deutlich resilienter zeigt.

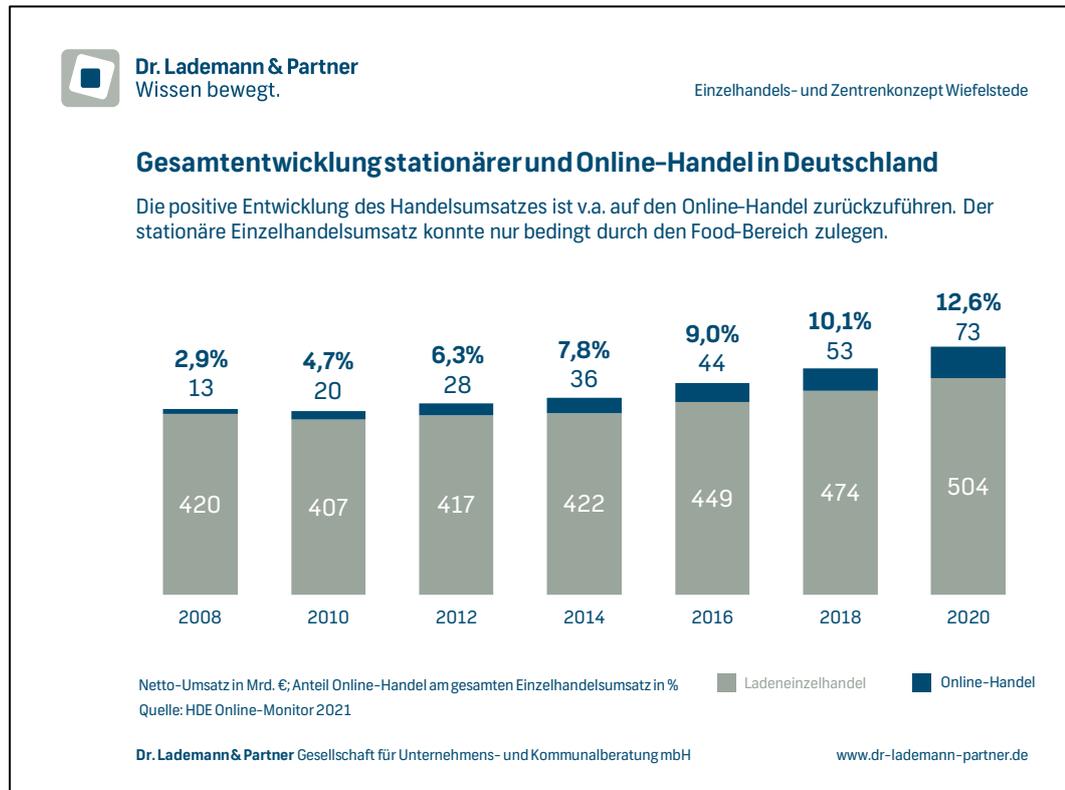
Rückläufig haben sich bereits in den letzten Jahren die Einkaufsfrequenzen entwickelt. Sowohl die Anzahl der Shoppingtrips als auch die Anzahl der Konsumenten, die stationär einkaufen gehen zurück, wovon insbesondere der innerstädtische Einzelhandel betroffen ist.

## 2.4 Der Online-Handel erobert die Märkte

Wie bereits dargestellt, ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den letzten zehn Jahren stetig angestiegen. Hierzu hat auch der stationäre Einzelhandel beigetragen, welcher nach einer kurzen Schwächephase während der Finanzkrise zwischen 2008 und 2010 ein kontinuierliches Umsatzwachstum verzeichnen konnte.

**Allerdings weist der interaktive Handel ein deutlich stärkeres Wachstum auf.**

Während der stationäre Einzelhandelsumsatz im Zeitraum von 2010 bis 2019 um rd. 16 % gewachsen ist, konnte der Online-Handel im selben Zeitraum um 195 % zulegen und hat sich damit fast verdreifacht. Nichtsdestotrotz weist der stationäre Handel in absoluten Zahlen weiterhin ein hohes Gewicht auf und konnte zwischen 2010 und 2019 immerhin um rd. 78 Mrd. € wachsen. Der Online-Handel hat dagegen lediglich um rd. 39 Mrd. € zugelegt, allerdings mit einer höheren Wachstumsdynamik. Hinzu kommt, dass der stationäre Handel fast nur noch im Food-Segment sowie in einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Fahrräder, Heimtierbedarf, Uhren/Schmuck) wächst, während in vielen Branchen des stationären Nonfood-Handels stagnierende oder schrumpfende Umsatzzahlen (v.a. bei Elektro/Technik, Bekleidung, Wohnaccessoires, Bücher, Spielwaren) zu erkennen sind.



**Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz**

Der Vormarsch des Online-Handels führt dazu, dass der Anteil und somit die Bedeutung des Online-Handels am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) stetig zunimmt. Während der Online-Handel im Jahr 2008 lediglich rd. 2,9 % Marktanteil am gesamten Einzelhandelsumsatz verzeichnen konnte, waren es im ersten Corona-Jahr 2020 bereits 12,6 %. In einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik oder Bücher) erreicht der Online-Handel jedoch bereits Marktanteile von zum Teil weit über 20 und zum Teil sogar über 30 %.<sup>3</sup>

Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen gerade zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat, da innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Bücher oder Elektronik besonders stark vom Online-Handel betroffen sind. Dabei verliefen die Wachstumsraten in den einzelnen Sortimenten in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich. Der stationäre Handel gerät durch den Online-Handel unter Druck,

- wo Branchen durch Innovationen auf den Kopf gestellt werden (z.B. Buchhandel);
- wo man als Händler durch den Fokus auf austauschbare Herstellermarken unmittelbar in einen Preisvergleich hineinkommt (z.B. Elektrofachmärkte);

<sup>3</sup> Bei der Ermittlung der Entwicklungspotenziale für die Gemeinde Wiefelstede wird berücksichtigt, dass ein Teil des vorhandenen Nachfragepotenzials dem stationären Einzelhandel nicht zur Verfügung steht und stattdessen vom Online-Handel gebunden wird.

- wo der Kunde keinen echten Zusatznutzen für einen tendenziell höheren Preis bekommt (geringe Aufenthaltsqualität, geringe Beratungsqualität);
- wo der Kunde anonym bleibt und Kundenbindung auch nicht angestrebt wird;
- wo man als Händler stationär aufgrund rechtlicher Restriktionen oder faktischem Platzmangel nicht wachsen kann;
- wo die (Innen-)Stadt kein attraktives und ausreichend großes Angebot im stationären Einzelhandel aufweist und dieses nicht ausreichend vermarktet wird (z.B. Auffindbarkeit und Informationen im Internet);
- wo es dem stationären Handel nicht gelingt, Einkaufserlebnisse für seine Kunden zu erzeugen.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung darstellt, sondern aufgrund der starken Bedeutung im Bereich der Innenstadtleitsortimente zu Umsatzverlusten und folglich verstärktem Strukturwandel in den Zentren geführt hat. Hierbei zeigt sich, dass „Verlierer“ der Entwicklung kleinere Mittelstädte sowie die Stadtteilzentren von Großstädten sind. Umgekehrt ist für die Metropolen und Großstädte in Deutschland **sowie für Mittelstädte mit beachtlichem Einzugsgebiet und Tourismusbedeutung ein weiteres Wachstum zu erwarten.**

Wie bereits angedeutet, schlägt sich das Wachstum des Online-Handels branchenspezifisch in unterschiedlichem Maße nieder. Während das Nonfood-Segment besonders stark vom interaktiven Handel betroffen ist, werden die Umsätze im periodischen Bedarfsbereich auch weiterhin ganz überwiegend im stationären Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel generiert. Die Sortimente des täglichen Bedarfs werden vom Online-Handel derzeit nur geringfügig tangiert, was u.a. in der komplexen Logistik (z.B. gekühlte Lebensmittel) begründet liegt.

Bei der Prognose von Umsatzanteilen der Kanäle „stationär“ bzw. „interaktiv“ muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen nicht mehr möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen die Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch **Multichannel-Strategien** (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Mehr als die Hälfte aller stationären Nonfood-Käufe wird mittlerweile online vorbereitet, während die kaufvorbereitende stationäre Informationssuche beim Online-Kauf („Beratungsklau“) immer mehr an Bedeutung verliert.

Faktisch muss auch auf die Innovationskraft des stationären Handels hingewiesen werden, der sowohl in den zurückliegenden Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit für stationäre Händler, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze wie

eBay und Amazon abzusetzen. So trägt die Verknüpfung der Vertriebskanäle<sup>4</sup> zur Stabilisierung des stationären Handels bei. **Der stationäre Handel wird also auch künftig noch eine bedeutende Rolle einnehmen.**

Insgesamt betrachtet wird der stationäre Handel durch die weiterhin starken Wachstumstendenzen des Online-Handels aber weiter unter Druck gesetzt werden und durch Verkaufsflächenrückgänge gekennzeichnet sein. **Trotz erhöhter Onlineaffinität zeigen sich die Großstädte etwas resilienter in Bezug auf den Online-Handel als die Klein- und Mittelstädte.**

So ist derzeit nicht zu beobachten, dass die ländliche Bevölkerung massenweise ins Netz abwandert, wenn die Angebotsvielfalt vor Ort zurückgeht. Vielmehr hat Shopping als Freizeitattraktion immer noch eine sehr hohe Bedeutung<sup>5</sup> gewonnen und treibt die Verbraucher in Richtung der großen Einkaufsdestinationen in den Großstädten. Dieser Effekt fällt umso höher aus, je stärker sich das Angebot für die Verbraucher vor Ort verknappt und je attraktiver die konkurrierende Einkaufsdestination im Hinblick auf Angebotsvielfalt, Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität ist. Eher resilient gegen die Zunahme des Online-Handels sind zudem Tourismusorte, da Shoppen als Freizeitbeschäftigung einen hohen Stellenwert genießt und viele Konsumenten ihre Shoppingaktivitäten in den Urlaub verlagern.

## 2.5 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit **ganz unterschiedlichen Betriebsformen** entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie

---

<sup>4</sup> D.h., dass bisher rein stationär aktive Einzelhändler (z.B. mit einem Laden in der Innenstadt) neue Vertriebswege erschließen und z.B. durch die Einrichtung eines eigenen Online-Shops den Online-Handel stärker in den Verkaufsprozess einbinden. Hiermit können potenzielle Kunden über verschiedene Kommunikations- und Vertriebskanäle erreicht und zum Kauf angeregt werden. Mit einer Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten können sich Einzelhändler breiter aufstellen und die Vorteile des stationären Handels mit den Vorteilen des interaktiven Handels verknüpfen.

<sup>5</sup> Fast 90 % der Konsumenten geben Shopping als (mindestens selten ausgeübte) Freizeitaktivität an.

- **Lebensmitteldiscounter<sup>6</sup>** (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche und mehr)  
Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:
- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel;
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie medizinischen und pharmazeutischen Angeboten
- Tiernahrung als gängiges Randsortiment von Lebensmittel- und Drogeriemärkten.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabsprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei rd. 1.500 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch den Angebotsausbau an peripheren Standorten und der damit verbundenen Verschiebung der Nachfrageströme zu Lasten bestehender, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsbereiche ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge bei wohngebietsintegrierten Nahversorgungsbetrieben. Dies betrifft vor allem Gemeinden, die aufgrund der Nähe zu einem attraktiven Oberzentrum, über stark negative Pendlersalden verfügen. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse

---

<sup>6</sup> Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

forciert, die teils zu einer Präferenzverschiebung<sup>7</sup> der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen **Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter**, bestenfalls noch ergänzt um Spezialisten wie Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Eine wesentliche städtebauliche Herausforderung für die Nahversorgung stellt das **Vordringen der Lebensmitteldiscounter** mit verhältnismäßig reduzierter Sortimentsvielfalt auf größeren Flächen dar. Selbst diese Flächen werden immer weniger in oder an zentralen Standortbereichen entwickelt, sondern an verkehrlich gut erschlossenen Lagen oder in Gewerbegebieten mit der Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder von verkehrlichen Gemengelagen. Dabei ist die Verkaufsflächenexpansion der Discounter deutlich dynamischer verlaufen als die Entwicklung der Umsätze, was zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) der Discounter geführt hat.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

**Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrige Regale) angewachsen sind** sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer **Ausdifferenzierung des Angebots** hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich

---

<sup>7</sup> Durch die soziodemografischen Veränderungen verschieben sich die Ansprüche der Verbraucher an die Nahversorgung.

umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.<sup>8</sup> All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:



Abbildung 4: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels

Die **Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels** zeigen dabei in der Regel folgendes Bild:

<sup>8</sup> Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten. Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.

## Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Supermarkt/Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt /SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny	E-Center, Rewe-Center, Kaufland, real, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. aperiod. Randsortimente)	1.000 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.300 qm
Foodanteil	80 bis 85 %	75 bis 80 %	60 bis 70 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 6.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarkenanteil	autoorientiert; preisaggressiv; hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	autoorientiert; Vollsortiment; großzügige Warenpräsentation; hohe Frischekompetenz

Quelle: u.a. Expansionsbroschüren der Edeka, Rewe Group, Aldi Nord, Aldi Süd, Lidl, Netto Marken-Discount, Kaufland

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

## 2.6 Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie

Durch die Covid-19-Pandemie und deren ökonomische und soziale Folgeeffekte hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland und damit auch die Situation für den Einzelhandel im Jahr 2020 dramatisch verändert. Dieser Trend hält auch im Jahr 2021 weiter an. Die angeordneten Geschäftsschließungen im Zuge des „Lockdowns“ im Frühjahr 2020 und im Winter/Frühjahr 2020/21 haben den stationären Nonfood-Einzelhandel unmittelbar betroffen. Die von den angeordneten Geschäftsschließungen betroffenen Händler müssen während der Schließzeit nahezu einen kompletten Umsatzausfall verkraften, der durch eilig eingerichtete Lieferservices oder interaktive Vertriebskanäle nicht annähernd ausgeglichen werden kann.

Nach dem ersten „Lockdown“ und der Wiedereröffnung der Läden im Sommer 2020 erholte sich der Umsatz nur langsam, was auch in den geringen Passantenfrequenzen in den ersten Wochen nach der Wiedereröffnung abzulesen war, die deutlich unter dem Vorjahresniveau lagen. Ursächlich hierfür ist die massiv eingebrochene Konsumlaune der Verbraucher, die zum einen durch Arbeitsplatz- und Einkommensverluste und zum anderen durch die Einschränkungen des Einkaufskomforts in Folge von Maskenpflicht, Abstandsregelungen und Zugangsbeschränkungen negativ beeinflusst wird. Hinzu kommt, dass insbesondere die Risikogruppen aus Angst vor einer Infektion den stationären Einkauf meiden. Dies spiegelt sich auch im massiven Einbruch des HDE-Konsumbarometers wider.

Hat sich die Situation für den stationären Einzelhandel aufgrund des in Deutschland zunächst vergleichsweise günstigen Pandemieverlaufs und den daraus resultierenden Lockerungen über die Sommermonate 2020 etwas entspannt, stellt der erneute „Lockdown“ im Winter/Frühjahr 2020/21 wieder eine erhebliche Verschärfung der Situation dar, zumal auch das für den Einzelhandel so wichtige Weihnachtsgeschäft betroffen war. Der im November 2020 angeordnete "Teil-Lockdown" hatte zunächst keine direkten Auswirkungen auf den Einzelhandel. Aufgrund der Schließung von Gastronomie-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie der Absage fast aller Veranstaltungen und auch infolge von Einschränkungen im Tourismus war insbesondere der innerstädtische Einzelhandel aber erneut von deutlichen Frequenzrückgängen betroffen, bevor der Einzelhandel dann ab Mitte Dezember 2020 ebenfalls wieder schließen musste.

Das Auslaufen zahlreicher Beschränkungen im Frühjahr 2022 führte schrittweise zu einem Wiederaufflammen des öffentlichen Lebens. Unabhängig davon ist für die folgenden Monate nicht mit massiven Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zu rechnen, die sich auf die Kundenfrequenz im stationären Einzelhandel negativ auswirken könnten.

Bereits der "Lockdown Light" im November 2020, als die Läden noch nicht geschlossen waren, verzeichnete massive Rückgänge bei Frequenzen und Verkaufszahlen im innerstädtischen Einzelhandel und in den besonders betroffenen Branchen Mode/Schuhe, Uhren/Schmuck, Elektronik und Spielzeug. Dies zeigt, dass vor allem die stationären Einzelhändler, die innenstadttypische Sortimente anbieten, am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen sind. Laut einer Umfrage des HDE hat der Innenstadt Einzelhandel von der ersten November-Woche 2020 bis zur ersten Februar-Woche 2021 je nach Woche zwischen 17 und 80 % weniger Umsätze erlöst als im Vorjahr.

So überrascht es auch nicht, dass das Institut für Handelsforschung in Köln (IFH) das Online-Volumen im deutschen Einzelhandel für das Gesamtjahr 2020 auf 80 bis 88 Milliarden Euro einschätzt. Damit hätte sich der Online-Handel im Vergleich zum Vorjahr mindestens verdoppelt. Da laut einer Konsumentenbefragung des bevh mehr als die Hälfte der Befragten angab, unter dem Einfluss von Corona künftig mehr online einkaufen zu wollen, kann die Corona-Pandemie als Beschleuniger des Online-Wachstums angesehen werden. Viele Verbraucher, die während des „Lockdowns“ zwangsläufig und erstmals online einkauften, orientieren sich auch dauerhaft auf den Online-Handel um. Wie sich die Situation nach Wegfall von Maskenpflicht, Abstandsregelungen etc. darstellen wird, kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden.

Kurz- bis mittelfristig muss für den stationären Nonfood-Einzelhandel aber auch weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen werden, die sich bereits in zahlreichen Unternehmensinsolvenzen bemerkbar gemacht hat und langanhaltende

Umsatzrückgänge mit sich bringen wird. Auch für die nächsten Monate muss damit gerechnet werden, dass weitere Anbieter aus dem Markt ausscheiden werden. Dies werden aber vor allem solche Unternehmen sein, die schon vor der Coronakrise erhebliche strukturelle Probleme hatten und für deren Niedergang die Pandemie lediglich als Katalysator für eine Marktbereinigung wirkte.

Wie viele Geschäfte tatsächlich in Folge der Corona-Krise schließen werden, kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden. Laut dem IWH-Insolvenztrend des Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle hat sich die Zahl der Insolvenzen in Deutschland im Februar 2021 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Trotz langanhaltendem Lockdown rechnet das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) auch für die kommenden Monate nicht mit hohen Insolvenzzahlen. Die Gründe für die weiter niedrigen Insolvenzzahlen sieht die IWH-Insolvenzforschung in den staatlichen Hilfsmaßnahmen und der teilweisen Aussetzung der Insolvenzantragspflicht, aber auch in der abwartenden Haltung der Unternehmen. Jedenfalls sind die dramatischen Prognosen der Handelsverbände u.a. bisher nicht in der Insolvenzstatistik angekommen.

Für die nächsten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass sich die Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel wieder erholen werden. Die Prognosen von Wirtschaftsinstituten lassen erwarten, dass auch die ökonomischen Folgewirkungen mit entsprechenden Effekten auf Arbeitsplätze und Einkommen bis Mitte der 2020er Jahre weitgehend ausgeglichen sein sollten und sich damit auch das Marktumfeld für den Einzelhandel wieder verbessern wird. Auch wenn wieder von einer Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens ausgegangen werden kann und mit einem Anstieg der Konsumausgaben zu rechnen ist, werden diese die Abflüsse in den Online-Handel (im Nonfood-Segment) allerdings bei weitem nicht kompensieren können.

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland ist in den letzten Jahren von einer rückläufigen Anzahl von Betrieben, bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung geprägt gewesen. Signifikante Verkaufsflächenzuwächse sind dabei zuletzt nur noch im Bereich des Handels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu beobachten gewesen.

Auch die Einzelhandelsumsätze haben sich zwar kontinuierlich positiv entwickelt. Allerdings zeigte der Online-Handel dabei eine deutlich dynamischere Entwicklung als der stationäre Einzelhandel und erreichte in einigen Nonfood-Segmenten bereits vor der Covid-19-Pandemie Marktanteile von mehr als 20 und 30 %. Im stationären Einzelhandel konnten dagegen nur wenige Branchen Umsatzzuwächse verzeichnen, wozu vor allem der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs zählt.

Ausgelöst durch die Covid-19-Pandemie zeigen sich im stationären Nonfood-Handel nie dagewesene Umsatzeinbrüche. Die Corona-Pandemie wirkt dabei als „Wachstumsbeschleuniger“ für den Online-Handel, wenngleich aber auch unabhängig von der Pandemie langfristig davon ausgegangen werden muss, dass der stationäre Nonfood-Einzelhandel an Bedeutung verlieren wird, während der stationäre Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern nach wie vor eine sehr gute Perspektive besitzt.

# 3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

## 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die niedersächsische **Gemeinde Wiefelstede** liegt im östlichen Teil des Landkreises Ammerland und grenzt unmittelbar an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Die Flächengemeinde setzt sich neben dem namensgebenden Ortsteil Wiefelstede aus weiteren 21 Ortsteilen zusammen.

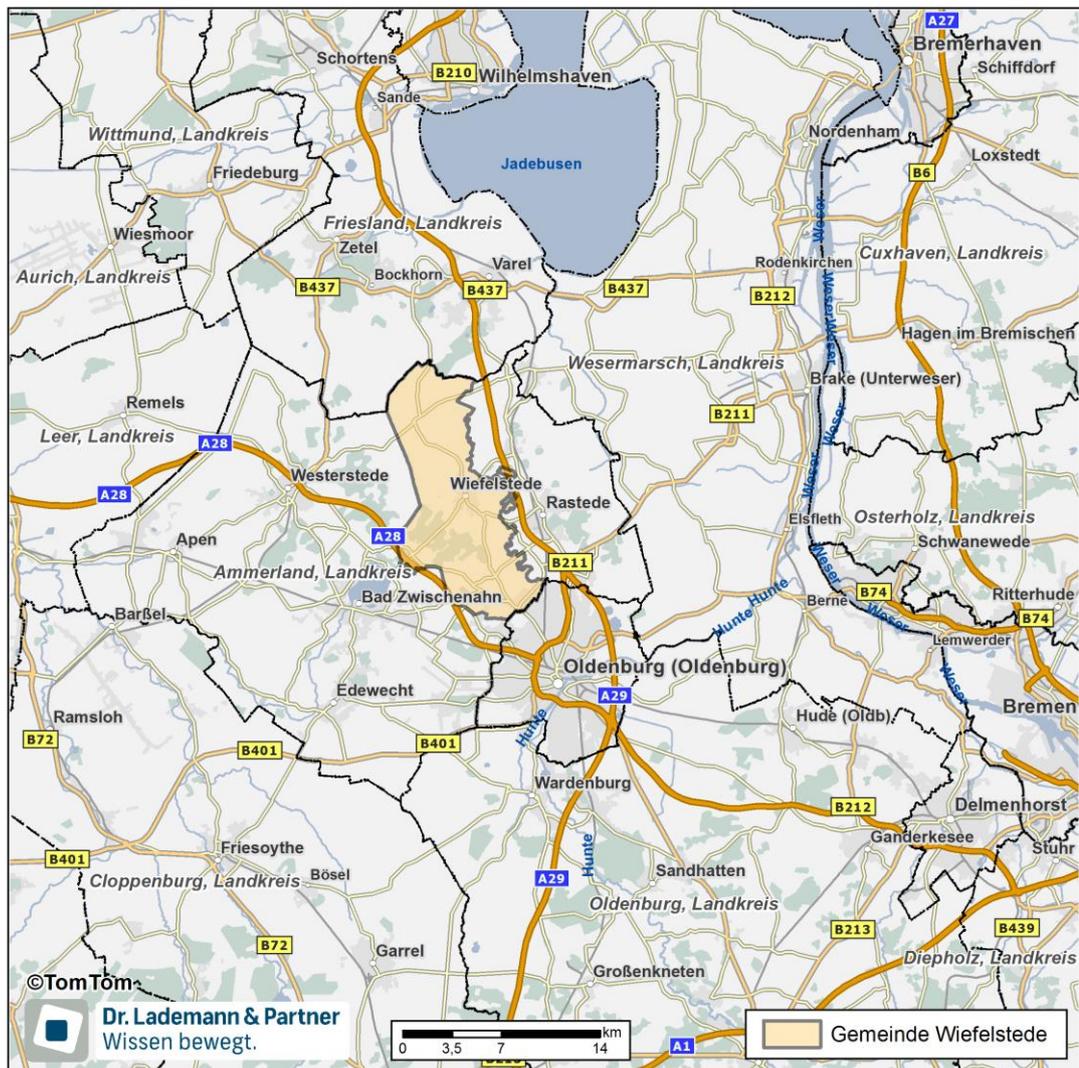


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **überregionale verkehrliche Anbindung** Wiefelstedes erfolgt über die Autobahnen 28 (Leer – Oldenburg) und 29, die von Wilhelmshaven kommend in südlicher Richtung eine Anbindung an die BAB 1 gewährleistet. Ferner gewährleisten u.a. die L 824, die u.a. die Ortsteile Metjendorf und Wiefelstede anbindet sowie weitere Landes- und Kreisstraßen die gute interkommunale Erreichbarkeit. Der nächstgelegene Bahnhof, der von der NordWestBahn bedient wird, befindet sich in der östlich angrenzenden Gemeinde Rastede, über den eine Anbindung an den öffentlichen Fernverkehr besteht. Darüber hinaus verbinden mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen sowie der Verkehr und Wasser GmbH Wiefelstede mit den umliegenden Gemeinden sowie mit Oldenburg.

Aufgrund der Lage in der landschaftlich reizvollen Parklandschaft Ammerland kann Wiefelstede zunehmend vom **Tourismus** profitieren. Vor allem für Wanderer und Radfahrer bietet die Gemeinde ein umfassendes Angebot. Hier spielt vor allem auch der Tagestourismus eine tragende Rolle. Zudem kann Wiefelstede von klinikinduzierten Übernachtungen profitieren.

Von Seiten der Regionalplanung (RROP 1996) sind in der Gemeinde Wiefelstede derzeit die Ortsteile Wiefelstede und Metjendorf jeweils als **Grundzentren** eingestuft. Gemäß dem LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich jeweils das eigene Gemeindegebiet. Diese beiden Zentren übernehmen damit in ihrem jeweiligen Kongruenzraum die Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

**Nächstgelegene zentrale Orte** sind die Grundzentren Ofen und Petersfehn in Bad Zwischenahn, Hahn-Lehmden und Wahnbek in Rastede sowie Ocholt in Westerstede. Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede fungieren außerdem als Mittelzentren und grenzen an das Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Oberzentrum Oldenburg grenzt südöstlich an das Gemeindegebiet an. Die Innenstadt von Oldenburg ist etwa 13 km vom Ortskern Metjendorf und rd. 21 km vom Ortskern Wiefelstede entfernt.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede verlief zwischen 2016 und 2021 mit einem jährlichen Wachstum von +0,3 % leicht positiv. Damit konnte Wiefelstede im Vergleich zu den umliegenden Kommunen zuletzt nicht ganz so dynamisch wachsen (zwischen +0,6 % p.a. und 1,0 % p.a.). Im regionalen Vergleich verlief das Wachstum in Wiefelstede im Vergleich zum Landkreis Ammerland (+0,7 % p.a.) nicht so deutlich, aber etwas dynamischer als in Niedersachsen insgesamt (+0,2 % p.a.).

Insgesamt lebten in Wiefelstede nach dem Statistischen Landesamt am 01.01.2021

**rd. 16.100 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich

Gemeinde/Stadt, Landkreis, Land			+/- 16/21		Veränderung
	2016	2021	abs.	in %	p.a. in %
Wiefelstede	15.889	16.117	228	1,4	0,3
Rastede	22.027	22.782	755	3,4	0,7
Bad Zwischenahn	28.204	29.129	925	3,3	0,6
Westerstede	22.154	23.232	1.078	4,9	1,0
Oldenburg	163.830	169.605	5.775	3,5	0,7
Landkreis Ammerland	121.435	125.643	4.208	3,5	0,7
Niedersachsen	7.926.599	8.003.421	76.822	1,0	0,2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Wiefelstede kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>9</sup> sowie des LSN<sup>10</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiter positiv (mindestens auf ähnlichem Niveau) entwickeln werden.

Im Jahr 2030 ist in Wiefelstede mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**rd. 16.600 Einwohnern (+ 0,3% p.a.).**

Die **Altersstruktur** der Wiefelsteder Bevölkerung ist im Vergleich zum Land Niedersachsen als auch zum Landkreis Ammerland durch ein niedrigeres Durchschnittsalter gekennzeichnet (Wiefelstede: 44,3 Jahre; Niedersachsen: 44,8 Jahre; Landkreis Ammerland: 45,4 Jahre). Auch der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter liegt leicht über dem regionalen Durchschnitt. Seit dem Jahr 2019 ist das Durchschnittsalter in der Gemeinde von damals 43,4 Jahren dem allgemeinen Trend folgend angestiegen. Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>11</sup>**. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Wiefelstede ist im Vergleich zum Kreis Ammerland (100,4) sowie zu Niedersachsen

<sup>9</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>10</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2021. Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 - korrigierte Version vom 22.10.2021.

<sup>11</sup> Vgl. MB-Research 2021, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

insgesamt (99,6) leicht überdurchschnittlich. Lediglich Bad Zwischenahn verfügt über eine höhere Kaufkraft als Wiefelstede.

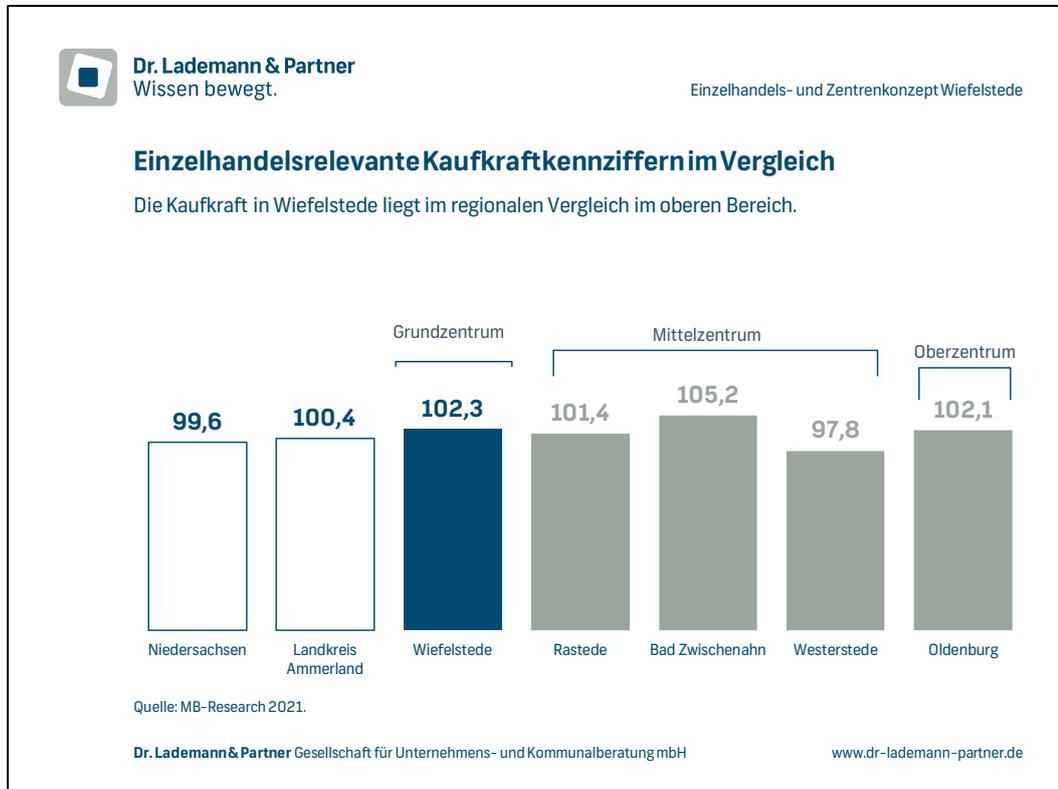


Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die **Beschäftigungssituation** in Wiefelstede stellt sich sehr positiv dar. Für die Gemeinde selbst liegen zwar keine Arbeitslosenquoten vor. Im Landkreis Ammerland sank die moderate Arbeitslosenquote zwischen 2016 und 2020 auf 4,1 % und folgt damit dem Trend auf Landes- und Bundesebene.

#### Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		±16/20 %-Punkte
	2016	2020	
Landkreis Ammerland	4,3	4,1	-0,2
Niedersachsen	6,0	5,8	-0,2
Bundesgebiet	6,1	5,9	-0,2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2016-20/Jahreszahlen, Nürnberg.

Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Wiefelstede mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – auch im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – besteht bei einem negativen Pendlersaldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt. Hier ist für Wiefelstede in den letzten Jahren ein negativer Pendlersaldo aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Oldenburg sowie zu den umliegenden Mittelzentren als Arbeitsplatzschwerpunkte zu konstatieren. Für ein Grundzentrum fällt der Saldo jedoch relativ niedrig aus und ist zudem zuletzt tendenziell zurückgegangen. Dies verdeutlicht die Bedeutung der Gemeinde Wiefelstede als Wohnort. Allerdings sind u.a. mit national bedeutenden Unternehmen, wie der Ammerland Molkerei und dem Sitz einer Regionalgesellschaft der Edeka Minden-Hannover auch überörtlich bedeutsame Arbeitgeber in Wiefelstede ansässig.

Ein- und Auspendler in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich

Stadt, Kreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2017	2021	2017	2021	2017	2021
Wiefelstede	5.125	5.276	4.282	4.931	-843	-345
Rastede	5.967	6.277	5.101	5.822	-866	-455
Bad Zwischenahn	6.760	7.304	6.327	7.124	-433	-180
Westerstede	4.680	5.262	6.475	7.129	1.795	1.867
Landkreis Ammerland	23.249	24.791	18.404	20.973	-4.845	-3.818

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2017/21; Stand 30.06.

**Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich**

Seit 2017 sind sowohl die Gästeankünfte als auch die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Wiefelstede leicht zurückgegangen. Im regionalen Vergleich fiel dieser Rückgang allerdings moderater aus. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche **Tourismusaufkommen** ist deutlich größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Wiefelstede vor allem der Tagestourismus eine wichtige Rolle spielen dürfte.

Nach eigenen Angaben der Gemeinde Wiefelstede lagen die **Übernachtungszahlen in dem zweiten Corona-Jahr 2021 bei rd. 242.000**. Der Großteil der Übernachtungen (ca. 78 %) entfiel auf die Segmente „Camping, Ferienhäuser und Ferienwohnungen“. Dabei handelt es sich um potenzielle „Selbstversorger“, für die ein attraktiver nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Wiefelstede eine wichtige Rolle spielt. Das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen in 2021 beträgt heruntergebrochen auf ein Jahr einem Einwohneräquivalent von rd. 660 Personen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass bedingt durch die Corona-Pandemie das

Übernachtungsaufkommen deutlich zurückgegangen ist. Die Tourismus-Information der Gemeinde Wiefelstede geht davon aus, dass bereits in diesem Jahr das Vor-Corona-Niveau von rd. 265.000 Übernachtungen wieder erreicht werden kann. Das entspräche dann einem Einwohneräquivalent von rd. 730 Personen.

#### Tourismusedwicklung in der Gemeinde Wiefelstede bis 2021

##### Übernachtungen

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2021	abs.	+/- 14/17	
				in %	Veränderung p.a. in %
Wiefelstede	93.490	76.395	-17.095	-18,3	-4,9
Landkreis Ammerland	867.637	638.285	-229.352	-26,4	-7,4
Niedersachsen	43.494.781	32.029.620	-11.465.161	-26,4	-7,4

##### Gästeankünfte

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2021	abs.	+/- 14/17	
				in %	Veränderung p.a. in %
Wiefelstede	20.753	16.283	-4.470	-21,5	-5,9
Landkreis Ammerland	274.525	169.742	-104.783	-38,2	-11,3
Niedersachsen	14.495.990	8.918.346	-5.577.644	-38,5	-11,4

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Monatserhebung im Tourismus, Deutschland, 2021. (Jahreszahlen, Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Schlafgelegenheiten)

**Tabelle 5: Tourismusedwicklung im Vergleich**

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede sind geprägt durch eine weiter wachsende Bevölkerungsplattform in der Gemeinde selbst, ein niedriges Durchschnittsalter, eine tendenziell überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine positive Beschäftigungssituation bei gleichzeitig nur leicht negativem Pendlersaldo.

Mit Wiefelstede und Metjendorf sind derzeit zwei Grundzentren innerhalb der Gemeinde Wiefelstede ausgewiesen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich für die beiden Grundzentren umfasst insgesamt das eigene Gemeindegebiet von Wiefelstede, wobei sich diese Gebiete planerisch überlappungsfrei auf Wiefelstede und Metjendorf aufteilen.

### 3.3 Planerische Ausgangslage

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert auf den städtebaurechtlichen Grundlagen des BauGBs und der BauNVO als auch der aktuellen Rechtsprechung<sup>12</sup>. Zur Erarbeitung waren auch die Bestimmungen der Landesplanung von Niedersachsen<sup>13</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland<sup>14</sup> zu berücksichtigen. Im Landkreis Ammerland findet ein Regionales Einzelhandelskonzept Anwendung<sup>15</sup>.

Für die Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind für die Gemeinde Wiefelstede mit ihren beiden Grundzentren folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:

#### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

#### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02 (Agglomerationsregel)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

*In der Gemeinde Wiefelstede hat die Agglomerationsregel für die Bereiche außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche Relevanz. Exemplarisch sei der Bereich um Netto (Hauptstraße 40 bis 52) im Ortsteil Wiefelstede angeführt.*

#### LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen sowie auf die aperiodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn

---

<sup>12</sup> U.a. Urteile zur Definition von Zentren (BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07 etc.), Urteile zu Mindestanforderungen von Zentren (BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012; etc.) usw.

<sup>13</sup> Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

<sup>14</sup> Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996.

<sup>15</sup> Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010.

mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

*In der Gemeinde Wiefelstede sind zwei Grundzentren ausgewiesen: Wiefelstede und Metjendorf. Das insgesamt zu versorgende Gemeindegebiet ist zwischen diesen beiden trennscharf nach Ortsteilen bzw. Bauernschaften aufgeteilt. Aufgrund der Wechselwirkung zwischen kommunalem Einzelhandelskonzept und Vorgaben der Regionalplanung wurde daher der Landkreis Ammerland bereits bei der Voruntersuchung in 2019 mit eingebunden.*

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig.

*Für die Gemeinde Wiefelstede heißt dies, dass Einzelhandelsgroßprojekte auf den Ortsteil Wiefelstede sowie auf den Ortsteil Metjendorf zu lenken sind. Die sonstigen Ortsteile sind insofern nicht als Standort für den raumbedeutsamen Einzelhandel qualifiziert.*

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 von Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (i.d.R. Einzelhandelskonzept) ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. Die besondere Standorteignung ist über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herauszuarbeiten.

*Dies gilt in der Gemeinde Wiefelstede für sämtliche Standortlagen außerhalb der im RROP/REHK definierten integrierten Lagen resp. der durch die Gemeinde definierten zentralen Versorgungsbereiche der Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. In der Regel sind auch solche Lagen als integriert zu bewerten, die sich an den zentralen Versorgungsbereich unmittelbar anschmiegen.*

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

*Für die Gemeinde Wiefelstede heißt dies, dass bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten alle Bereiche in Frage kommen, die sich räumlich an die beiden zentralen Ortsteile anschmiegen. Nach den landesplanerischen Vorstellungen ist raumbedeutsamer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in den sonstigen Ortsteilen nicht erwünscht.*

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

*Für die Gemeinde Wiefelstede heißt dies, dass für überörtlich bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel Beteiligungsverfahren durchzuführen sind. Die Information der Nachbarkommunen kann v.a. beim Anschmiegen von zentralen Orten gleicher oder höherer Stufe auch bei der Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten erfolgen, um allgemein die interkommunale Abstimmung zu verbessern und um Transparenz zu schaffen.*

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

*Für die Gemeinde Wiefelstede heißt dies, dass der großflächige Einzelhandel bewusst und unter Zuhilfenahme eines kommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert wird. Im Einzelfall sind für Vorhaben Verträglichkeitsnachweise zu erbringen, um eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken sicherzustellen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird auch mittels Bauleitplanung (aktuelle BauNVO, SO-Gebiete) Vorsorge geleistet.*

### LROP 2017 2.3 Ziffer 10 (Ausnahmeregel)

Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

*Wenngleich in der Flächengemeinde Wiefelstede bereits zwei Grundzentren ausgewiesen sind, die insbesondere eine qualifizierte Nahversorgung möglich machen, könnte ansonsten für den dezentralen Ortsteil Metjendorf als zweiter Siedlungsschwerpunkt, die Regelung zur qualifizierten örtlichen Grundversorgung sinnvoll erscheinen. Hierfür bedarf es jedoch der Fortschreibung des RROPs für den Landkreis Ammerland. Vorteil einer solchen Ausweisung wäre, dass das Grundzentrum Wiefelstede erst dann das gesamte Gemeindegebiet versorgen dürfte und hierdurch v.a. Entwicklungen im aperiodischen Sortimentsbereich erschlossen werden könnten.<sup>16</sup> Hinweise für den faktischen Bedarf und die Tragfähigkeit für den Lebensmitteleinzelhandel können u.a. kommunalen Einzelhandelskonzepten entnommen werden.*

---

<sup>16</sup> Um der faktisch unterschiedlichen Versorgungsfunktion der beiden Grundzentren gerecht zu werden, könnte alternativ die Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede geprüft werden (Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel). So übernimmt der Ortsteil Wiefelstede u.a. bei den aperiodischen Sortimenten faktisch auch Aufgaben und Funktionen für das Grundzentrum Metjendorf. Insbesondere Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs sind ganz überwiegend in dem Ortsteil Wiefelstede verortet (aperiodische Angebote wie Bekleidung, Möbel, Bau- und Gartenbedarf). Das Grundzentrum Metjendorf wird demgegenüber in diesen Sortimenten nicht der Funktion gerecht.

Das **regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland** hat zum Ziel integrierte Ortslagen/zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und die Ausgewogenheit der Angebotssituation mit Lebensmitteln im Landkreis zu gewährleisten. Wesentliche Zielvorstellungen sind dabei insbesondere...

- die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren / zu lenken.
- in Gewerbe-/Industriegebieten möglichst keine innenstadtrelevanten Sortimente anzusiedeln.
- die „Rasteder Liste“ als Kriterium für die Abgrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten heranzuziehen.
- die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel bis auf weiteres auf maximal 0,5 m<sup>2</sup> VKF/EW zu begrenzen, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahr 2020 zu Grunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.
- die städtebaulich integrierten Lagen durch reagierende Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern (Ausschluss von Einzelhandel  $\geq$  200 m<sup>2</sup> VKF außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen).
- Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern auszustatten, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.
- den auf der Einwohnerprognose basierenden Ammerländer Entwicklungsspielraum im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m<sup>2</sup> VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) zu lenken.
- nur einen untergeordneten Teil zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zuzulassen (regionale Abstimmung erforderlich).

*Die Aussagen im Regionalen Einzelhandelskonzept aus 2010 geben einen Orientierungsrahmen zur Ausgestaltung von kommunalen Einzelhandelskonzepten vor und definieren zudem allgemeine Bewertungskriterien für Planvorhaben. Konkret für Wiefelstede heißt dies, dass unter Würdigung der bisherigen Empfehlungen der verwaltungsinternen Voruntersuchung für das Einzelhandelskonzept aus 2019 sonstige Abweichungen zu den regionalen Spielregeln begründet werden sollten. Da die Wiefelsteder Liste und die Abgrenzung von Zentren deutlich konkreter und fundiert auf differenzierten Analysen auf kommunaler Ebene festgelegt werden können, sind Abweichungen zu den regionalen Vorgaben allgemein nicht zu vermeiden.*

## 4 Nachfragesituation in der Gemeinde Wiefelstede

### 4.1 Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede

Das **Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde** bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadteinzelhandels.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode und den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Auch die bisherigen Aussagen in der Voruntersuchung für das Einzelhandelskonzept aus 2019 und die Vorgaben, die aus der Einstufung als Grundzentrum resultieren (überlappungsfreie Kongruenzräume) wurden gewürdigt. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Das Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede ist in **zwei Zonen** untergliedert, die dem jeweiligen Kongruenzraum der Grundzentren in Wiefelstede entsprechen:

- Die Zone 1 entspricht dabei dem **Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede**. Dieser umfasst den nördlichen Ortsteilen Bokel, Conneforde, Dingsfelde, Dringenburg, Gristede, Herrenhausen, Hollen, Hullenhausen, Lehe, Mollberg, Nuttel, Spohle, Wemkendorf und Wiefelstede.
- Die Zone 2 wird entsprechend den südlichen Ortsteilen vom **Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf** (Borbeck, Heidkamp, Mansholt, Metjendorf, Neuenkrüge, Ofenerfeld, Wehnerfeld und Westerholtsfelde) gebildet.

In dem Marktgebiet lebten mit Stand 2021 derzeit nach den Angaben des statistischen Landesamts rd. 16.100 Personen. Das Einwohnerpotenzial verteilt sich dabei annähernd gleichmäßig auf die beiden Kongruenzräume (s. folgende Tabelle).

Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einem Wachstum des Einwohnerpotenzials bis 2030 auf

**rd. 16.600 Einwohner auszugehen (+ 0,3 % p.a.).**

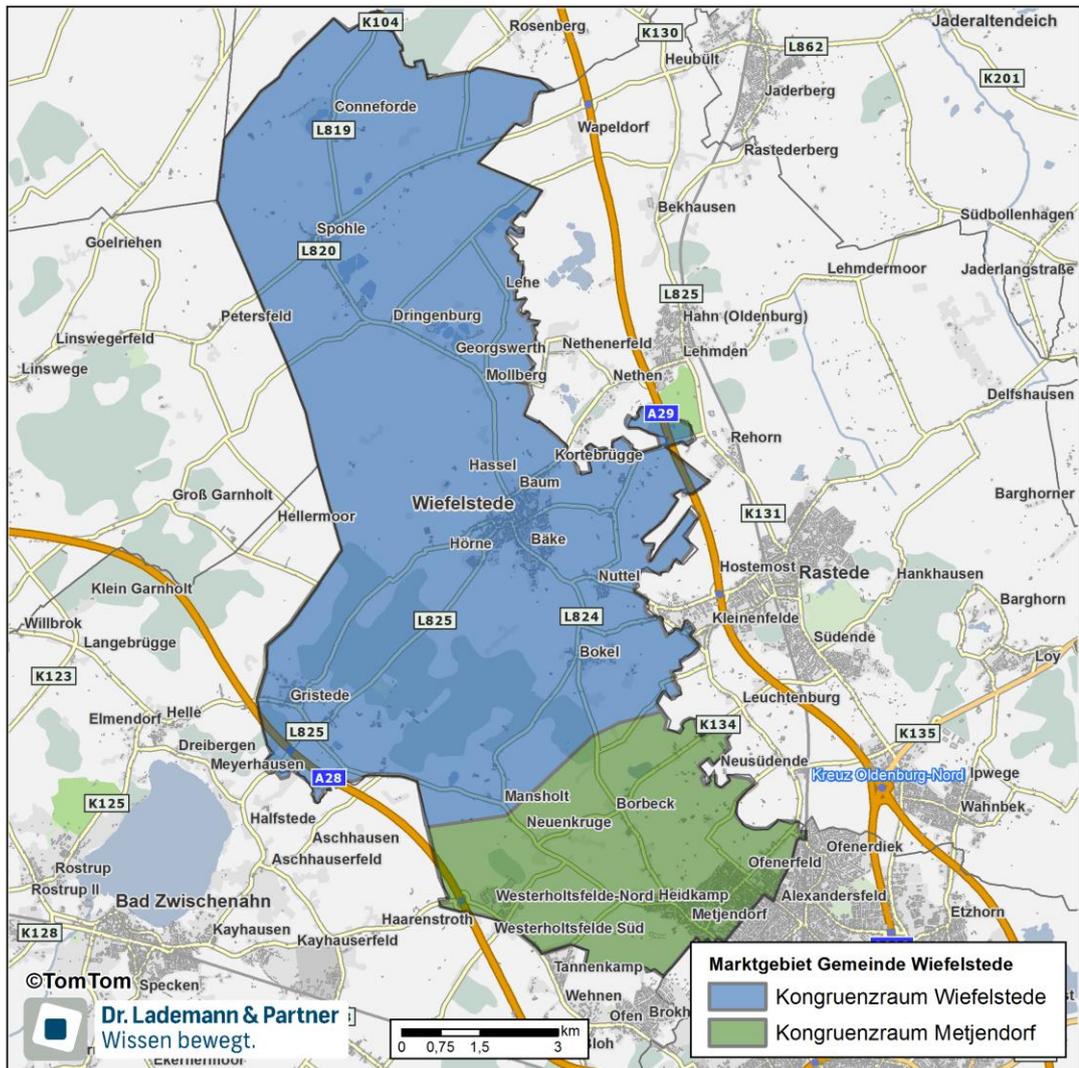


Abbildung 7: Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Wiefelstede

Marktgebiet des Einzelhandels in Wiefelstede

Bereich	Zonen	2021	2030
Kongruenzraum Wiefelstede	Zone 1	8.686	8.950
Kongruenzraum Metjendorf	Zone 2	7.431	7.660
Einzugsgebiet	Gesamt	16.117	16.610

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Wiefelstede

Darüber hinaus ist noch von Streukunden auszugehen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Pendlern und Durchreisenden, Zufallskunden sowie sonstigen Streukunden zusammen. Davon entfällt allein rd. 4,1 % auf das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen in der Gemeinde Wiefelstede (Stand im Corona-Jahr 2020), die nach dem LROP dem jeweiligen Grundzentrum zuzuschlagen sind. Auf den Kongruenzraum Wiefelstede entfielen in 2021 190.224 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 521 Personen im Jahr), auf den Kongruenzraum Metjendorf 51.783 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 142 Personen im Jahr).

## 4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Wiefelstede

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2021 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial (NFP) über alle Sortimente<sup>17</sup> innerhalb des Marktgebiets von

rd. 116,5 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde Wiefelstede selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen (z.B. im Online-Handel).

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 120,1 Mio. € (rd. +3,6 Mio. €).

---

<sup>17</sup> Die Sortimente werden nach der kurzfristigen Bedarfshäufigkeit (v.a. Lebensmittel) sowie nach dem mittelfristigen (wie Bekleidung, Schuhe) und langfristigen (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf) Bedarf gegliedert. Der kurzfristige Bedarf ist in etwa deckungsgleich mit dem nahversorgungsrelevanten Bedarf bzw. dem periodischen Bedarf. Mittel- und langfristige Sortimente sind etwa deckungsgleich mit den aperiodischen Sortimenten.



Abbildung 8: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Derzeit entfallen durchschnittlich 13 % des örtlichen Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel. Je nach Branche können diese Werte jedoch erheblich variieren. So fließen beispielsweise im Bundesschnitt bei Büchern/Schreibwaren etwa 45 % der Nachfrage in den Online-Handel ab, während es im periodischen Bedarf derzeit im Bundesschnitt aktuell lediglich rd. 2 % sind.

Im Marktgebiet der Gemeinde Wiefelstede leben derzeit rd. 16.100 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der leichten Einwohnerzuwächse mit einem steigenden Bevölkerungs- und damit verbundenen Nachfragepotenzial zu rechnen. Der Einzelhandel in der Gemeinde kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (z.Zt. rd. 4,1 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren. Im Kontext des Städtewettbewerbs i.V.m. dem Online-Handel bedarf es zugleich Anstrengungen die Nachfrage im Marktgebiet durch den stationären Handel vor Ort in der Gemeinde Wiefelstede zu binden.

# 5 Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

## 5.1 Verkaufsflächenentwicklung

Im April 2022 verfügte die Gemeinde Wiefelstede in 69 Ladenschäften über eine aktiv betriebene<sup>18</sup> einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 19.930 qm.

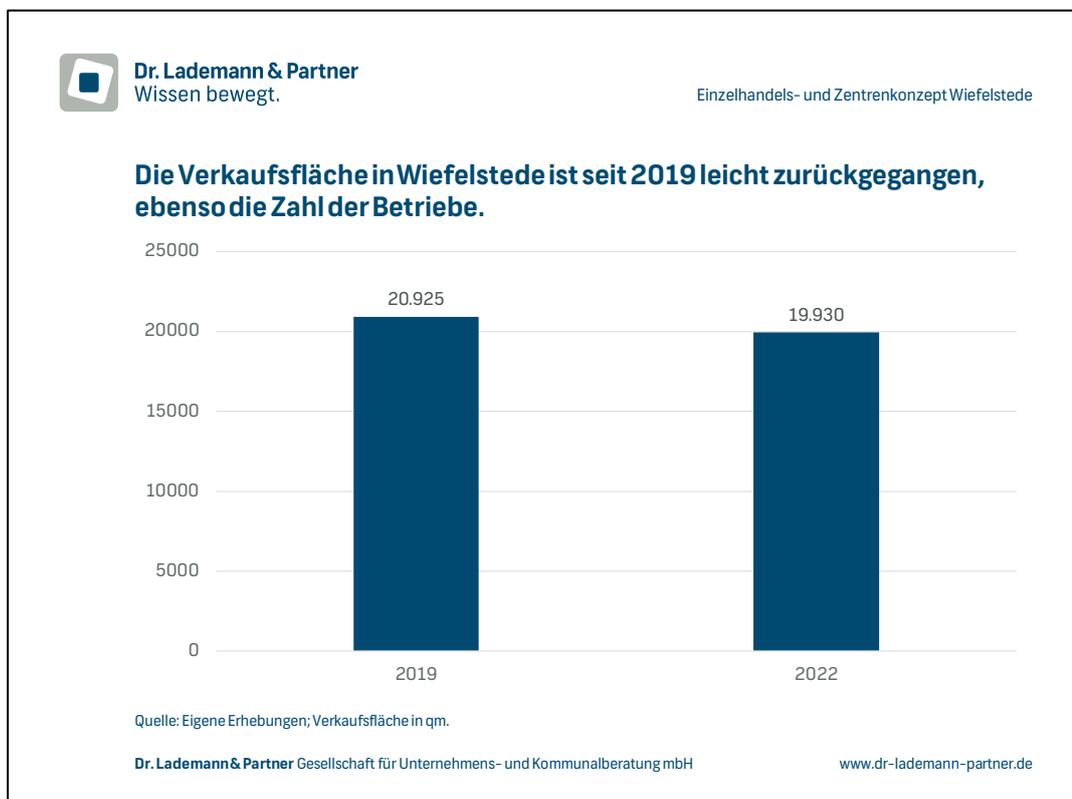


Abbildung 9: Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede seit 2015

Im zeitlichen Vergleich zur Situation von 2019 zeigt sich eine Abnahme der Anzahl der Ladenlokale von rd. – 1,4 % p.a., die Verkaufsflächen gingen um rd. – 4,8 % p.a. zurück. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Aufgabe des Pflanzenmarkts Panne- mann in Wiefelstede zurückzuführen. Damit liegt der Verkaufsflächenbestand in 2022 unterhalb des Niveaus von 2015 (letztes Einzelhandelskonzept; rd. 20.270 qm VKF).

<sup>18</sup> Ohne Leerstände und ohne Planvorhaben, die ab Mai 2022 umgesetzt werden (z.B. Baurecht zur Erweiterung des Edeka-Markts in Metjendorf vorhanden).

## 5.2 Branchenstruktur

Die Differenzierung nach Branchengruppen ergibt, dass der Sortimentsschwerpunkt auf den kurzfristigen Bedarf (rd. 8.500 qm) und den langfristigen Bedarf (rd. 8.000 qm), hier vor allem Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel, entfällt. Umgekehrt verfügt das Grundzentrum über einen überschaubaren Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten. Insgesamt gesehen weist der Wiefelsteder Einzelhandel damit eine unausgeglichene Branchenstruktur auf, die auf ein Grundzentrum mit starken Einkaufsalternativen bei den Innenstadtleitsortimenten weist.

Die Unterteilung nach einzelnen Sortimentsbereichen zeigt dabei folgendes Bild:

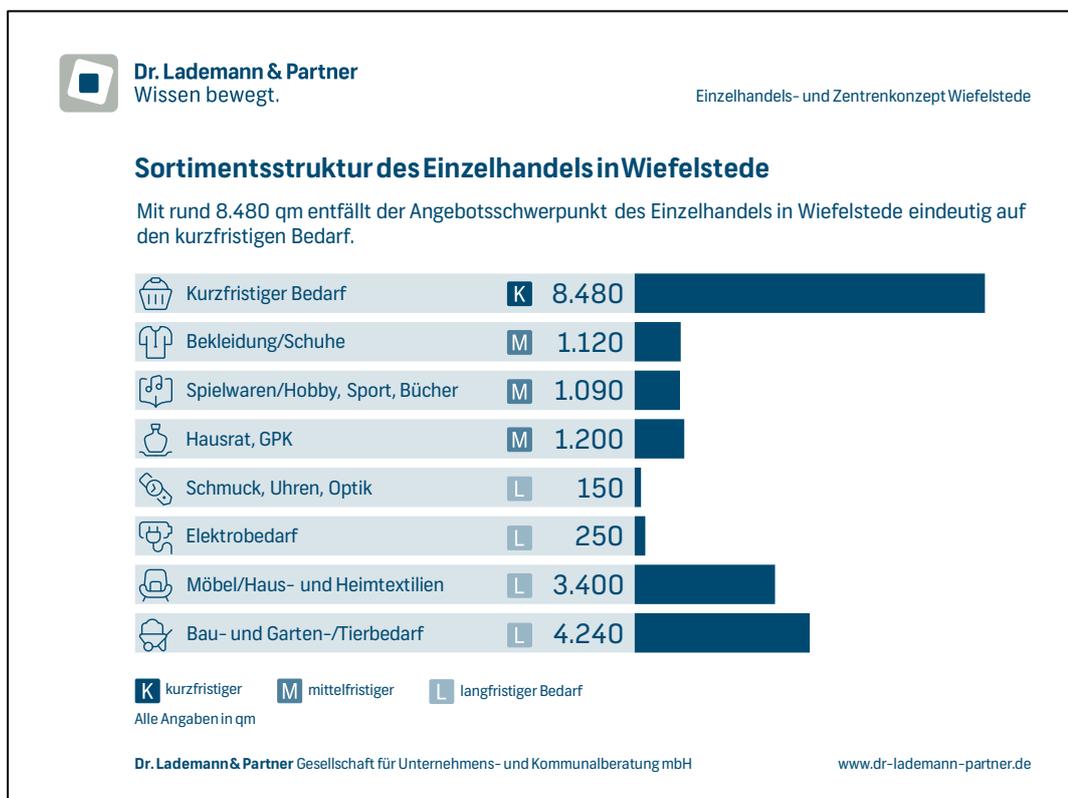


Abbildung 10: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

Insgesamt gesehen weist der örtliche Einzelhandel eine Branchenstruktur auf, die tendenziell stärker durch nahversorgungsrelevante sowie durch nicht-zentrenrelevante Verkaufsflächen geprägt ist:

- Mit knapp 8.500 qm entfallen rd. 43 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil der Betriebe liegt bei 54 %.
- Mit rd. 3.400 qm entfallen rd. 17 % auf den **mittelfristigen Bedarf**. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 20 %.
- Der **langfristige Bedarf** verfügt über einen Anteil von rd. 40 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 8.040 qm). Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil bedingt durch die überwiegend flächenextensiven Strukturen lediglich rd. 26 %.

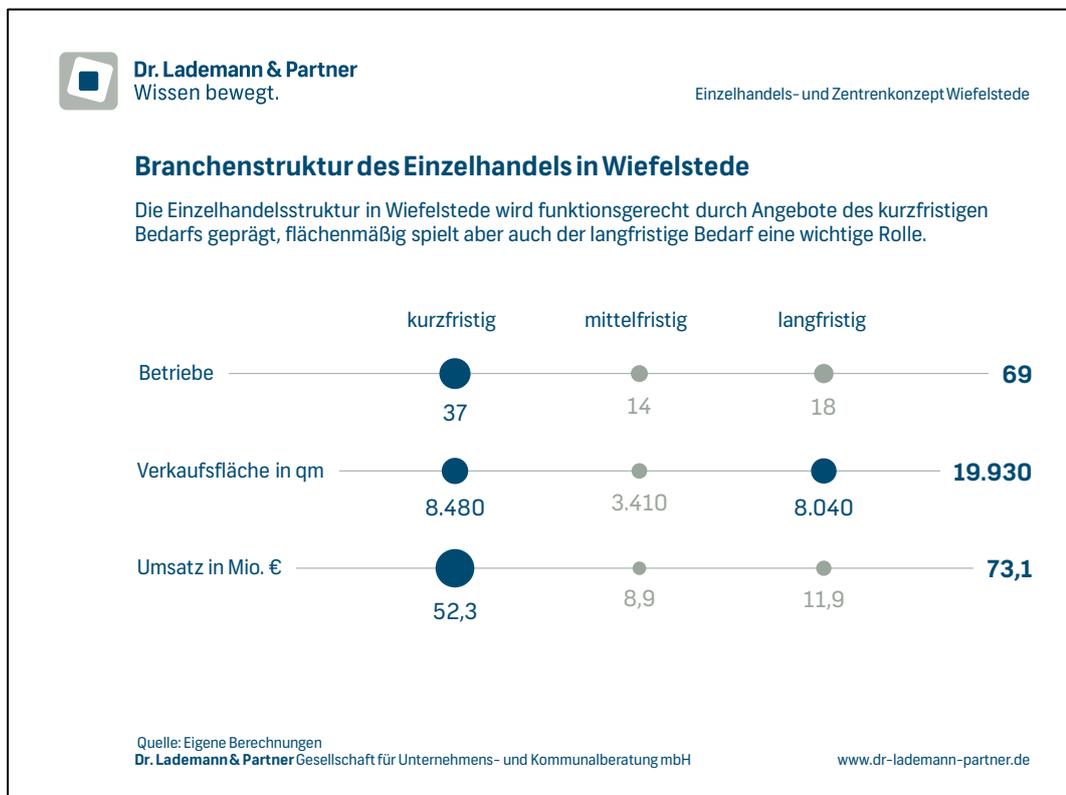


Abbildung 11: Branchenstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

## 5.3 Raumstruktur des Einzelhandels

Bezogen auf die räumliche Verteilung zeigt sich folgende Struktur:

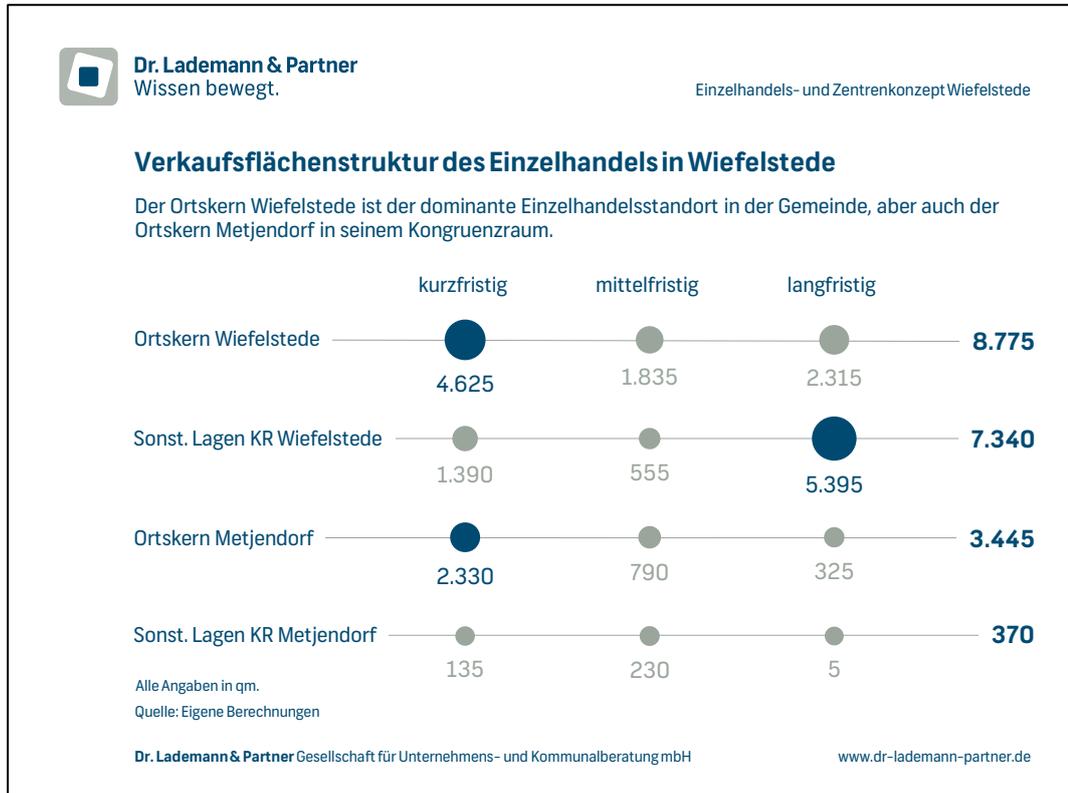


Abbildung 12: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

Rd. 44 % der Verkaufsfläche und 45 % der Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich<sup>19</sup> Wiefelstede. Im zentralen Versorgungsbereich von Metjendorf sind dies etwa 17 % der Verkaufsfläche und 14 % der Betriebe. Dies verdeutlicht die kleinteiligen Strukturen.

Angebote des mittelfristigen Bedarfs sind überwiegend im zentralen Versorgungsbereich von Wiefelstede verortet. Der übrige Einzelhandel – v.a. Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs – findet sich überwiegend in den Streulagen des Kongruenzraums Wiefelstede. Generell umfasst der langfristige Bedarfsbereich u.a. die Segmente Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel.

<sup>19</sup> Für eine Ansicht der Abgrenzung des Ortskerns siehe Kapitel 8.

## 5.4 Größenstruktur des Einzelhandels

Hinsichtlich der **Betriebsgrößen** weist der Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede kleinteilige Strukturen auf. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rd. 290 qm („strukturprägend“). Im ZVB Wiefelstede beträgt die durchschnittliche Größe rd. 285 qm, der entsprechende Wert für den ZVB Metjendorf liegt bei rd. 345 qm. In den übrigen Lagen beträgt die durchschnittliche Betriebsgröße rd. 370 qm (sonstige Lagen Wiefelstede) bzw. rd. 45 qm (sonstige Lagen Metjendorf).

Nach Standortbereichen ergibt sich damit folgendes Bild:

Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Wiefelstede nach Standortbereichen

Durchschnittliche Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe	ZVB Wiefelstede	ZVB Metjendorf	Sonstige Lagen Wiefelstede	Sonstige Lagen Metjendorf	Gesamt
kurzfristig	289	388	154	33,75	242
mittelfristig	367	395	278	230	341
langfristig	289	163	599	5	402
Summe	283	345	367	46	289

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Wiefelstede nach Standortbereichen

In Wiefelstede entfallen insgesamt

**rd. 60 % der Einzelhandelsverkaufsfläche**

**auf acht großflächige Betriebe (VKF > 800 qm).**

Die flächengrößten Betriebe im befinden sich - der Anzahl und Fläche nach - überwiegend im Ortskern sowie den sonstigen Lagen von Wiefelstede.

Einzelhandelsbetriebe >800 qm VKF in Wiefelstede nach Standortbereichen

Lage	Name	Sortimentskategorie
ZVB Wiefelstede	Lidl	Nahrungs- und Genussmittel
ZVB Wiefelstede	Edeka	Nahrungs- und Genussmittel
ZVB Wiefelstede	Raiffeisen-Markt	Bau- und Gartenbedarf
ZVB Wiefelstede	Markant	Nahrungs- und Genussmittel
ZVB Metjendorf	Edeka Husmann	Nahrungs- und Genussmittel
Sonstige Lage Wiefelstede	Hauruck	Wohnmöbel/Antiquitäten
Sonstige Lage Wiefelstede	Blumen Jan	Bau- und Gartenbedarf
Sonstige Lage Wiefelstede	Netto	Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Eigene Erhebung.

Tabelle 8: Verteilung der großflächigen Betriebe >800 qm VKF in der Gemeinde Wiefelstede

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Wiefelstede rd. 19.930 qm. Der Großteil des Angebots entfällt auf die Segmente des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereichs. Etwa 44 % des gesamten Angebots werden im ZVB Wiefelstede vorgehalten, im ZVB Metjendorf sind es rd. 17 %.

## 5.5 Umsatzsituation des Einzelhandels

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Wiefelstede im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt

**rd. 73,1 Mio. €.**

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.670 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

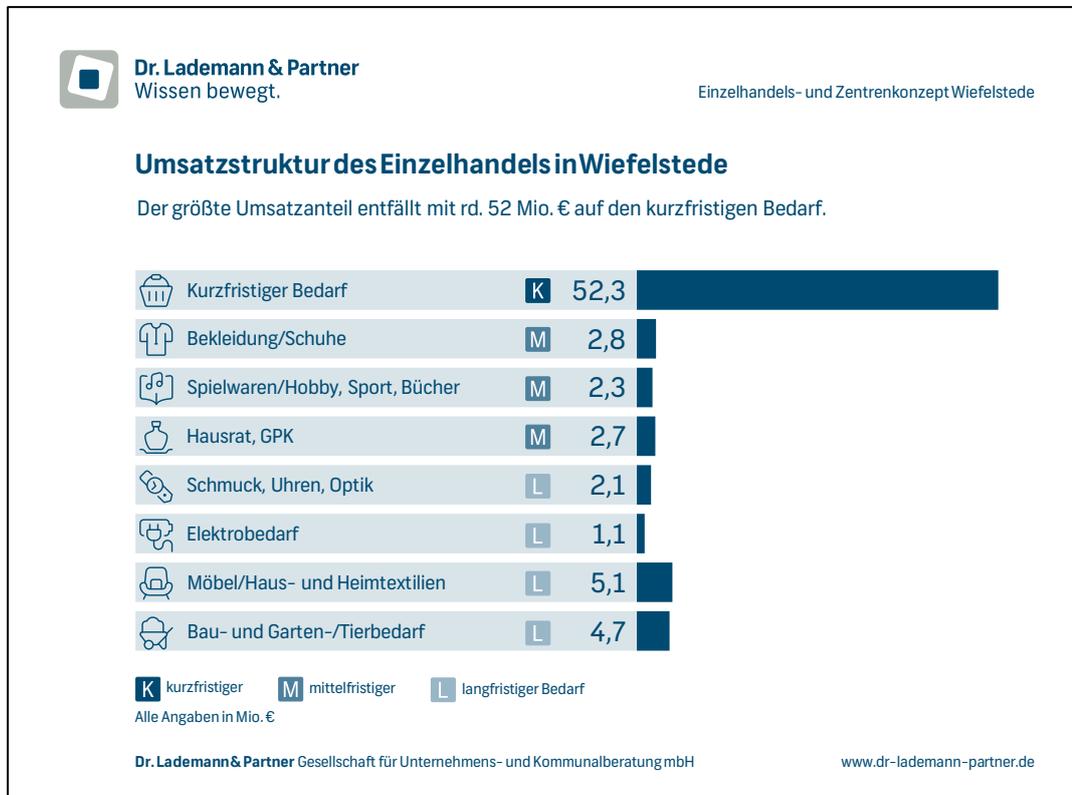


Abbildung 13: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des **kurzfristigen Bedarfs** beträgt rd. 72 % (rd. 52,3 Mio. €). Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 6.170 € je qm VKF.<sup>20</sup>
- Auf den **mittelfristigen Bedarf** entfallen etwa 12 % des Umsatzes (rd. 8,9 Mio. €). Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 2.610 € je qm VKF.
- Der Umsatzanteil bei den flächenextensiven Sortimenten des **langfristigen Bedarfs** liegt bei etwa 16 % (rd. 11,9 Mio. €). Daraus resultiert eine erwartungsgemäß relativ geringe Flächenproduktivität von lediglich rd. 1.480 € je qm VKF.

Nach **Standortlagen** betrachtet wird von dem gesamten Umsatzvolumen im Ortskern von Wiefelstede rd. 47 % des Umsatzanteils erwirtschaftet (ca. 34,6 Mio. €). Die Anteile des Umsatzes des Ortskerns entfallen mit rd. 75 % auf den kurzfristigen Bedarf. Auf den mittelfristigen Bedarf entfallen hier rd. 14 %, auf den langfristigen Bedarf etwa 11 %.

Der Ortskern von Metjendorf generiert einen Anteil von rd. 27 % des Einzelhandelsumsatzes von Wiefelstede insgesamt (rd. 19,8 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 84 % auf den kurzfristigen Bedarf. Die übrigen Sortimente spielen mit 10 bzw. 5 % nur eine untergeordnete Rolle.

Die Betriebe in den Streulagen spielen mit einem Umsatzanteil von rd. 25 % ebenfalls eine wichtige Rolle (ca. 18,6 Mio. €). Hier wird der überwiegende Teil in den Streulagen des GZ Wiefelstede generiert (rd. 16,9 Mio. € / rd. 23 % Umsatzanteil).

Einzelhandelsstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Wiefelstede

Lage	Kurzfristiger Bedarf		Mittelfristiger Bedarf		Langfristiger Bedarf		Gesamt	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	4.625	26,0	1.834	4,9	2.315	3,8	8.774	34,6
ZVB Metjendorf	2.330	16,7	790	2,0	325	1,1	3.445	19,8
Sonstige Lagen Wiefelstede	1.390	8,5	555	1,4	5.395	7,0	7.340	16,9
Sonstige Lagen Metjendorf	135	1,1	230	0,7	5	0,0	370	1,8
<b>Summe</b>	<b>8.480</b>	<b>52,3</b>	<b>3.409</b>	<b>8,9</b>	<b>8.040</b>	<b>11,9</b>	<b>19.929</b>	<b>73,1</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Einzelhandelsstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Wiefelstede

Umsatzseitig wird der Wiefelsteder Einzelhandel ebenfalls vom nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 72 % aufweist. Aber auch der langfristige Bedarf spielt eine vergleichsweise wichtige Rolle. Das Gesamtumsatzvolumen der Gemeinde liegt bei rd. 73 Mio. €.

<sup>20</sup> Die hohen Flächenleistungen im periodischen Bedarf sind gegenüber den Vorjahren weiter gestiegen („Corona-Effekt“), diese ist mit Normalisierung des öffentlichen Lebens aller Voraussicht in den Folgejahren jedoch nicht haltbar.

## 5.6 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Wiefelstede

In der Gemeinde Wiefelstede wird seit einigen Jahren im Ortsteil Wiefelstede die Neuaufstellung von Handelsnutzungen diskutiert:

Im **Norden des Ortskerns Wiefelstede** ist an der Oldenburger Landstraße im Bereich des derzeitigen Aldi-Markts ein **Fachmarktzentrum** geplant (Stand 1. Quartal 2019: rd. 6.600 qm VKF). Aldi möchte sich hier ebenso neu aufstellen (Verlagerung und Erweiterung, evtl. auf 1.200 qm VKF) wie Edeka (Verlagerung und Erweiterung evtl. auf 2.000 qm VKF). Darüber hinaus ist die Ansiedlung weiterer Komponenten (Nonfood-Fachmärkte, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Shops) geplant. Der Standort des Markt-Markts im Ortskern von Wiefelstede (Mischgebiet) soll aufgegeben werden. Die bestehende Metzgerei soll im Ortskern jedoch gehalten werden.

Die Aufstellung eines B-Plans einschließlich eines Verträglichkeitsnachweises sind erforderlich. Die aus der Begutachtung resultierende mögliche neu hinzutretende Verkaufsfläche ist noch nicht konkretisiert. Per Saldo betrachtet würde es aller Voraussicht nur zu einem moderaten Verkaufsflächenanstieg kommen, da es sich z.T. um Verlagerungen handelt, bzw. mit gewissen Einschränkungen zu rechnen ist, die aus der Verträglichkeitsuntersuchung resultieren.

Ferner wurde in den vergangenen Jahren über eine B-Plan-Änderung Baurecht zur Erweiterung von **Edeka Husmann im ZVB Metjendorf** geschaffen. Dieser möchte seine Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.600 qm auf rd. 2.500 qm VKF am Standort erweitern. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist nicht bekannt, weshalb die Erweiterungsfläche in den vorherigen Darstellungen noch nicht berücksichtigt ist.

## 6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse der Gemeinde Wiefelstede

### 6.1 Verkaufsflächendichten

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts.

Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte im Grundzentrum Wiefelstede einen Wert von

**rd. 1.855 qm VKF je 1.000 Einwohner.**

Für das Grundzentrum Metjendorf ergibt sich ein Wert von

**rd. 515 qm VKF je 1.000 Einwohner.**

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des Wiefelsteder Einzelhandels allerdings sehr unterschiedlich aus:

Flächendichte in Wiefelstede im Vergleich

Branchen	Flächendichte*		Spannbreite Grundzentren**
	GZ Wiefelstede	GZ Metjendorf	
periodischer Bedarf	692	332	570 - 1.000
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	105	28	130 - 320
Sonstige Hartwaren	178	120	140 - 370
Elektrobedarf/elektronische Medien	21	9	20 - 70
Möbel/Haus- und Heimtextilien	389	3	50 - 290
Bau- und Gartenbedarf	469	22	90 - 420
<b>Summe</b>	<b>1.855</b>	<b>513</b>	<b>1.220 - 2.690</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.

\* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

\*\* Vergleichswerte aus anderen Grundzentren von Dr. Lademann & Partner

**Tabelle 10: Verkaufsflächendichten im Vergleich**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts liegt die Verkaufsflächendichte in Deutschland über alle Städte und Gemeinden bei rd. 1.800 qm je 1.000 Einwohner. Damit bewegt sich die Ausstattung in der Gemeinde Wiefelstede insgesamt mit 1.240 qm je 1.000 Einwohner im unterdurchschnittlichen Bereich.

Die Flächenausstattung im Grundzentrum Wiefelstede liegt mit rd. 1.850 qm/1.000 EW dabei in etwa im Bundes-Durchschnitt. Die Flächenausstattung im Grundzentrum

Metjendorf liegt mit rd. 510 qm/1.000 EW in allen Sortimenten demgegenüber deutlich unterhalb der Vergleichswerte anderer Grundzentren.

Die Verkaufsflächendichte in Wiefelstede ist zweiseitig zu betrachten: Während das Grundzentrum Wiefelstede durchschnittliche Werte aufweist, sind für das Grundzentrum Metjendorf deutlich unterdurchschnittliche Werte zu konstatieren, was allerdings vor dem Hintergrund der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg zu relativieren ist. Dennoch ist rein quantitativ insgesamt sowie v.a. in den zentrenrelevanten Bedarfsbereichen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit entsprechenden Nachfrageabflüssen zu konstatieren.

## 6.2 Nahversorgungssituation

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Gemeindegebiet von Wiefelstede sind mit Stand April 2022 insgesamt sechs strukturprägende **Betriebe des kurzfristigen Bedarfs** (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche, ohne periodische Kleinflächen, Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) angesiedelt

mit einer Verkaufsfläche (ohne Randsortimente) **von rd. 6.080 qm.**

Davon sind fünf Betriebe im Ortsteil Wiefelstede sowie ein Betrieb im Ortsteil Metjendorf verortet.

Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die **Flächendichte im kurzfristigen Bedarf** bei

**ca. 525 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner** (Bundesdurchschnitt rd. 520 qm je 1.000 EW). Im GZ Wiefelstede liegt der Wert bei rd. 690 qm und im GZ Metjendorf bei rd. 330 qm.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der **räumliche Verteilung** des Angebots wurden die – aktuell betriebenen – Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 800 m-Radien um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich 10 bis 15 Gehminuten. Die innerhalb dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist.

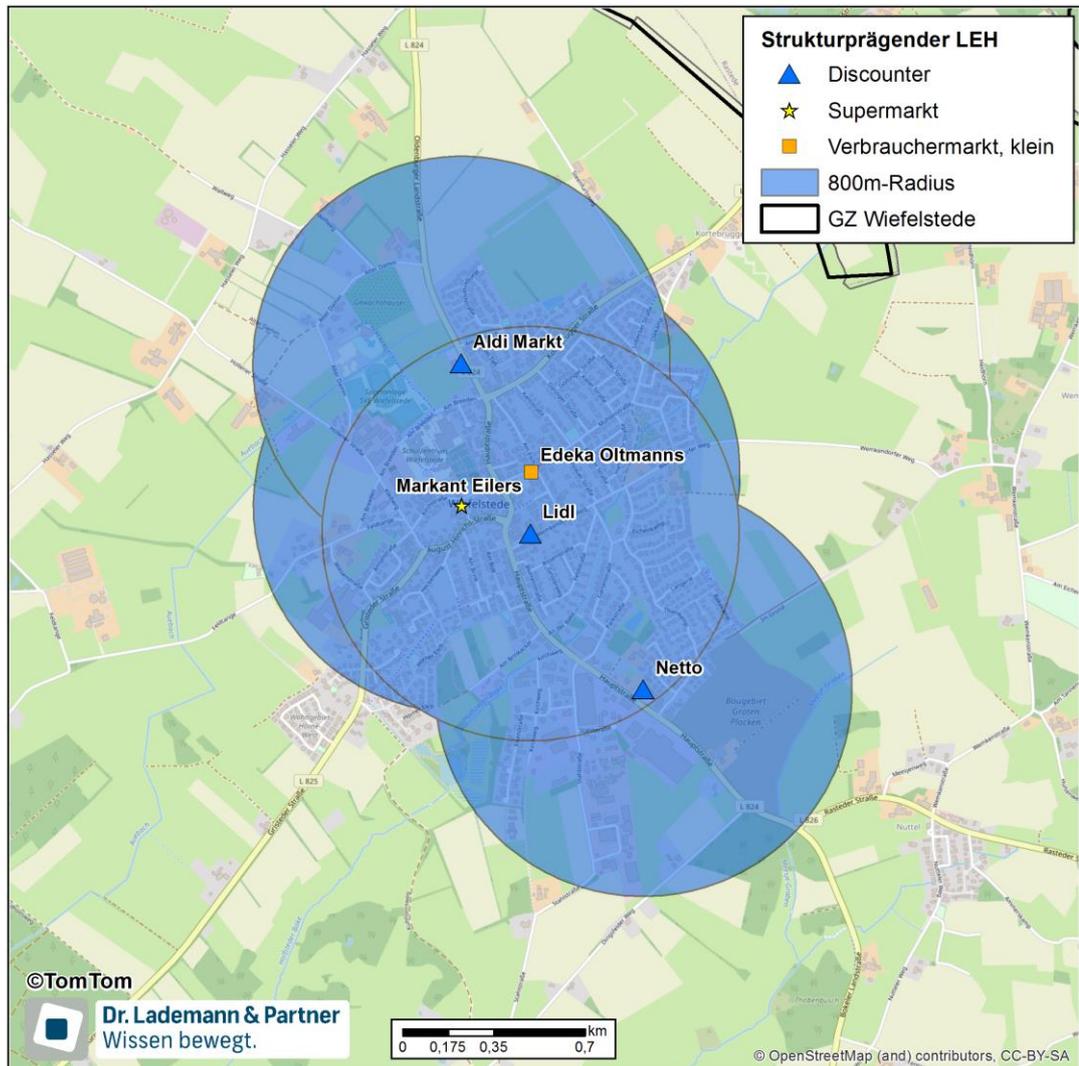


Abbildung 14: Nahversorgungssituation im Kongruenzraum Grundzentrum Wiefelstede

Wie die Karten zeigen, ist mit vier Lebensmittelmärkten im Zentrum und einem Discounter am Ortsrand eine gute räumliche Ausstattung der Nahversorgung im Kongruenzraum Wiefelstede vorhanden, da der Ortsteil vollständig und optimal räumlich abgedeckt ist. Sollten die heutigen Standorte von Edeka und Markant mittelfristig wegbrechen, würde daraus räumlich keine Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit resultieren, sprich fußläufig wäre eine Nahversorgung weiterhin für einen Großteil der Einwohner im Ortsteil gesichert.

Im Kongruenzraum Metjendorf besteht allerdings im östlichen Bereich einschl. Ofenerfeld eine Versorgungslücke für rd. 2.500 Personen. Dies reicht allerdings nicht aus, um einen eigenen Nahversorger wirtschaftlich betreiben zu können. Durch die Umnutzung von NP in Budni ist auch im westlichen Teil von Metjendorf (Heidkamp) eine Versorgungslücke entstanden. Diese kann der Drogeriemarkt Budni nicht schließen.

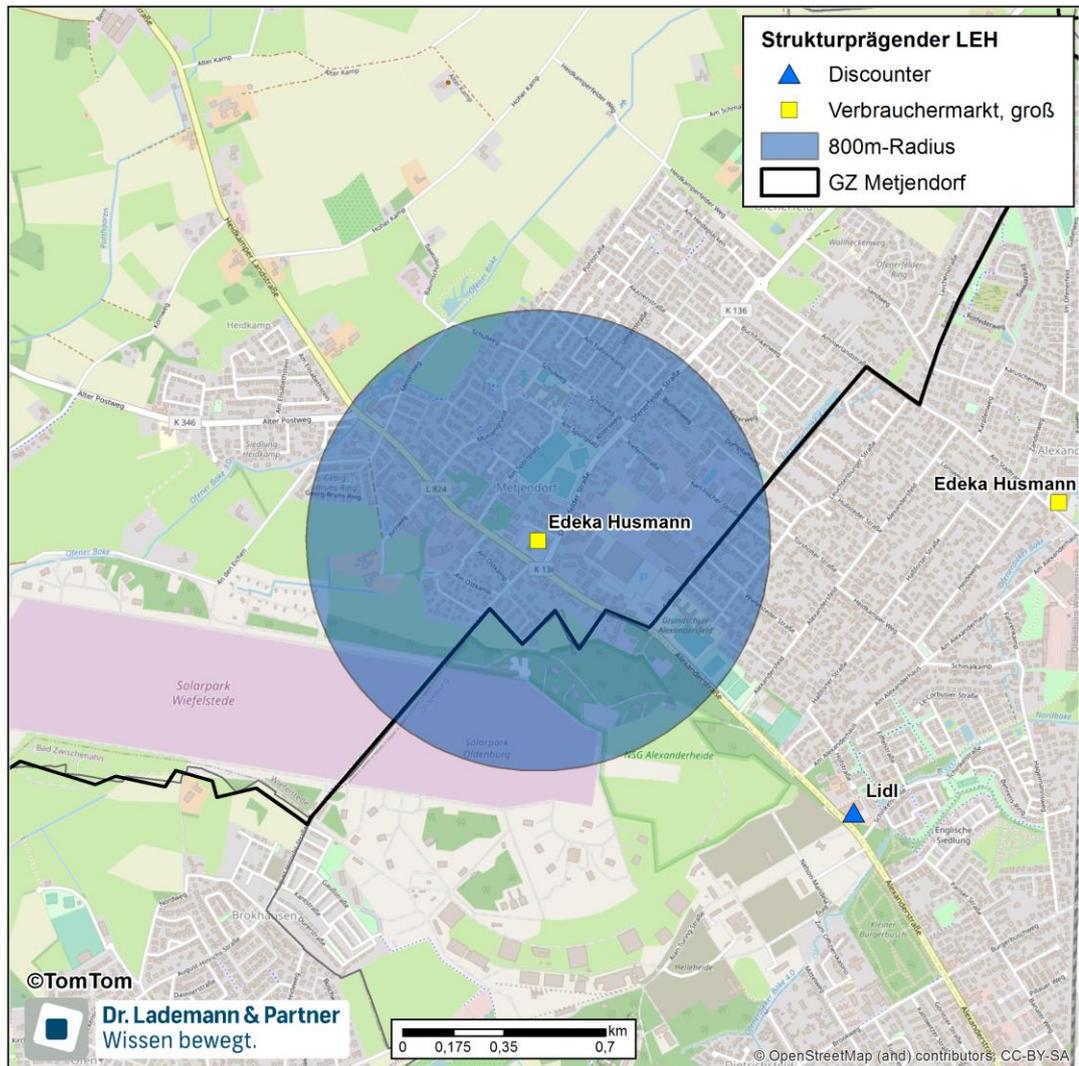


Abbildung 15: Nahversorgungssituation im Kongruenzraum Grundzentrum Metjendorf

In den sonstigen räumlich abgesetzten Ortsteilen von Wiefelstede liegen räumliche Versorgungslücken vor; die fußläufige Versorgung ist dort nicht durch einen strukturprägenden Betrieb > 400 qm VKF gesichert. Obgleich eine Schließung dieser Versorgungslücken aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen zu befürworten wäre, sei darauf hingewiesen, dass das Einwohnerpotenzial in diesen unterversorgten Bereichen für einen modernen Lebensmittelmarkt bei weitem nicht ausreicht. Es gilt daher vorrangig zu gewährleisten, dass eine Anbindung dieser Ortsteile an die nächstgelegenen leistungsfähigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (Ortskern Wiefelstede und Ortskern Metjendorf) mit den verschiedenen Verkehrsmitteln (auch ÖPNV, ggf. Implementierung eines Bürgerbusses) gegeben ist.

Hinsichtlich der **Betriebstypen** ist eine ausgeglichene Situation innerhalb Wiefelstedes bei der Anzahl der Betriebe zu erkennen, während bei der Verkaufsfläche ein leichter Überhang der Discounter besteht.

## Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)\*

	Anteil Wiefelstede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	50%	44%	6%
Discounter	50%	56%	-6%
Summe	100%	100%	0%

## Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)\*

	Anteil Wiefelstede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	58%	63%	-5%
Discounter	42%	37%	5%
Summe	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

**Tabelle 11: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels**

Ein Vergleich mit üblichen **Betriebsgrößen** verdeutlicht, dass die Vollsortimenter Edeka und Markant (beide im Ortsteil Wiefelstede) sowie der Discounter Aldi im Jahr 2022 nicht mehr über eine für die Betriebsform marktgängige Dimensionierung verfügen. Vor dem Hintergrund, dass Lebensmitteldiscounter mittlerweile Verkaufsflächen von 800 qm bis 1.200 qm (und mehr) und kleine Verbrauchermärkte von 1.200 bis 1.500 qm (und mehr) nachfragen, ist gerade dort die Absicherung der verbrauchernahen Versorgung durch eine moderate Anpassungsmöglichkeit (durch Erweiterung oder Nutzungswechsel) zu begrüßen. Der Betriebsformenwandel wird insofern auch prospektiv zu steigenden Flächenansprüchen resp. Erweiterungsbestreben der Bestandsbetriebe führen. Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede sollte daher mit dem Fokus der „aktiven“ Sicherung der Bestandsmärkte erfolgen. Dabei ist jedoch die Maßstäblichkeit zu beachten (Mantelbevölkerung).

## Strukturprägende Lebensmittelmärkte (&gt; 400 qm VKF) in der Gemeinde Wiefelstede

Betrieb	Adresse	Ortsteil	Typ	Größe in qm VKF	Standortlage	Baurecht
Edeka	Mühlenstraße 2A	Wiefelstede	VK	1.375	ZVB Wiefelstede	VB VM
Lidl	Wemkendorfer Weg 1	Wiefelstede	DC	1.024	ZVB Wiefelstede	GE
Netto Markendiscount	Hauptstraße 49B	Wiefelstede	DC	1.000	Streulage Wiefelstede	SO
Markant	Hankenstraße 2	Wiefelstede	SM	800	ZVB Wiefelstede	MI
Aldi Nord	Oldenburger Landstraße 32	Wiefelstede	DC	744	ZVB Wiefelstede	V+E
Edeka Husmann	Ofenerfelder Straße 1	Metjendorf	VG	1.600	ZVB Metjendorf	SO

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, SM = Supermarkt < 800 qm VKF, VK = kleiner Verbrauchermarkt, VG = großer Verbrauchermarkt > 1.500 qm VKF

**Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Wiefelstede**

Rein quantitativ ist in Wiefelstede ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Allerdings sind räumliche Versorgungslücken im westlichen und östlichen Kongruenzraum Metjendorf zu erkennen. Die zu kleinen Betriebsgrößen im Ortskern Wiefelstede könnten durch ein avisiertes Planvorhaben weitgehend behoben werden.

### 6.3 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse sowie der Umsatzschätzung errechnet sich für die Gemeinde Wiefelstede insgesamt eine Einzelhandelszentralität von

**rd. 63 %.**

In dem Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt der Wert bei rd. 82 % (davon kurzfristiger Bedarf: 109 %). In dem Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf liegt der Wert bei rd. 40 % (davon kurzfristiger Bedarf: 66 %). Dies zeigt, dass das Grundzentrum Metjendorf aufgrund des begrenzten Wirkungsraums und der Wettbewerbsintensität mit Oldenburg v.a. bei den aperiodischen Sortimenten seine Versorgungsfunktion nicht erfüllen kann.

Der getätigte Umsatz vor Ort liegt also in der Gemeinde insgesamt per Saldo rd. 37 % unter der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dieser Zentralitätswert zeigt, dass der örtliche Einzelhandel auf Grund des interkommunalen Wettbewerbs, insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg, aber auch den anderen Grundzentren, nicht dazu in der Lage ist, die vor Ort vorhandene Nachfrage in deutlichem Maße zu halten. Außerdem sind die westlich sowie östlich angrenzenden Gemeinden Bad Zwischenahn, Westerstede und Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Generell ist darauf hinzuweisen, dass Grundzentren naturgemäß von Nachfrageabflüssen gekennzeichnet sind (z.B. in Grundzentren fehlende Betriebstypen, wie Einrichtungs- und Warenhäuser, die i.d.R. in

Mittel- und Oberzentren ansässig sind), da das Nachfragepotenzial nicht ausreicht, um ein vollumfassendes Angebot bereitzustellen.

Die einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Wiefelstede sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation.

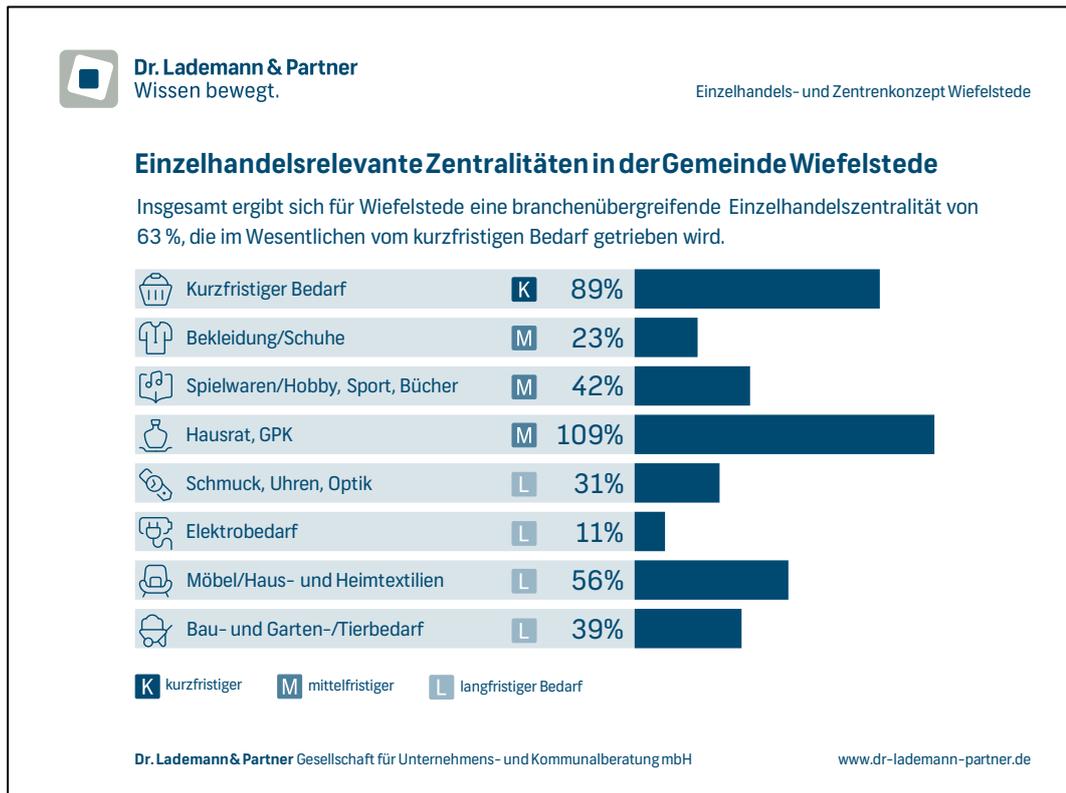


Abbildung 16: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde Wiefelstede

- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des **kurzfristigen Bedarfs** rd. 89 %. Dies weist zwar auf eine erhöhte Nachfragebindung in der Gemeinde Wiefelstede und zugleich auf die Attraktivität des Angebots für die Bewohner hin. Nachfrageabflüsse liegen hierbei aber trotzdem in einem relativ hohen Bereich, da sich ein Grundzentrum gerade im Bereich der Nahversorgung nahezu selbst versorgen soll. Die Ansiedlung von Budnikowsky hat zuletzt positiv auf die Zentralität eingezahlt.
- Der Zentralitätswert der **mittelfristigen Sortimente** liegt mit rd. 37 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Bei allen Sortimenten bis auf Hausrat bestehen Ausbaupotenziale (z.B. Bekleidung und Spiel-/ Sportbedarf).
- Auch bei den **langfristigen Sortimenten** liegt die einzelhandelsseitige Zentralität mit rd. 35 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Hier bestehen ebenfalls noch Ausbaupotenziale. Nennenswerte Nachfragezuflüsse sind allerdings nur bedingt realisierbar und zugleich regionalplanerisch nicht erwünscht. Als unterbesetztes Angebot sind z.B. Elektrobedarf sowie Uhren/Schmuck, Optik und

Bau- und Gartenbedarf zu nennen. Darüber hinaus geht es um die Abrundung bestehender Angebote.

Per Saldo fließen dem Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede rd. 37 % der örtlichen Nachfrage in das Umland ab. Dies liegt vor allem am Kongruenzraum Metjendorf begründet, welcher im Einflussbereich des Oberzentrums Oldenburg liegt. In nahezu allen Sortimenten – insbesondere im zentrenrelevanten Bedarf – sind relative Zentralitätsdefizite zu erkennen.

## 6.4 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Wiefelstede in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

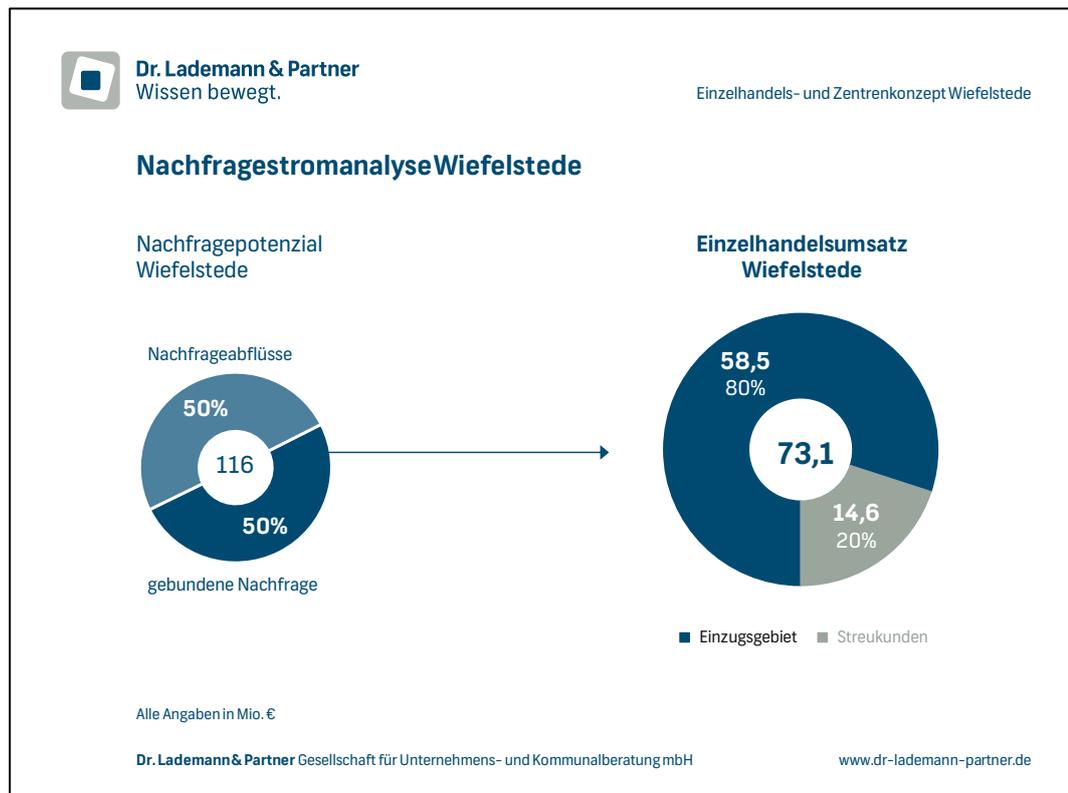


Abbildung 17: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Wiefelstede über alle Sortimente bei **ca. 50 %**, sodass die Abflüsse in den stationären und nicht-stationären Handel rd. 58 Mio. € p.a. betragen.

Die Bindungsquote für die Gemeinde resultiert aus einer Nachfragebindung von 70 % im kurzfristigen Bedarf. Da nahversorgungsrelevante Einkäufe in der Regel wohnortnah getätigt werden, können Lücken bei modern aufgestellten Lebensmärkten (z.B. größere Vollsortimenter) festgestellt werden. Im mittelfristigen Bedarf liegt die Nachfragebindung – insbesondere aufgrund von Angebotslücken – mit rd. 30 % deutlich niedriger. Auch im langfristigen Bedarf bestehen bei einer Nachfragebindung von rd. 29 % deutliche Abflüsse. Allgemein lassen sich insofern noch Entwicklungsmöglichkeiten ableiten. Diese werden jedoch aufgrund der bipolaren Zentrenstruktur nicht vollständig geschlossen werden.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt etwa 15 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Potenzialreserve durch Übernachtungsgäste (ca. 4,1 %) sowie durch Tagesgäste, Pendler, Gelegenheitskunden u.ä. (ca. 15,9 %).

Der lokale Einzelhandel kann rd. die Hälfte der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 15 Mio. € von außen zu (Potenzialreserve). Nachfrageabflüsse resultieren u.a. aus Lücken im Angebotsprofil und aus attraktiven Einkaufsalternativen (Oldenburg und Online-Handel). Ein gezielter Ausbau der Nachfragebindung vor Ort in der Gemeinde Wiefelstede sollte daher Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

## 6.5 SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort

Die wichtigsten **Stärken** des Einzelhandelsstandorts Gemeinde Wiefelstede lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Über alles wird die Gemeinde Wiefelstede der grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht: Es wird vor allem im kurzfristigen Bedarf ein sehr gutes Einzelhandelsangebot vorgehalten. Hier hat sich auch die Ansiedlung von Budnikowsky positiv ausgewirkt. In einigen Sortimenten und v.a. im Kongruenzraum Metjendorf sind jedoch noch Angebotslücken festzustellen.
- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (v.a. die Bevölkerungsentwicklung) wirkt sich positiv auf das Nachfragepotenzial im Gemeindegebiet aus. Auch der Tourismus sowie die niedrige Arbeitslosenquote im Landkreis bieten stabile Rahmenbedingungen für den Wiefelsteder Einzelhandel.
- Die Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote ist durch die zentrale Lage der beiden Grundzentren in der Flächengemeinde und der Verkehrsanbindung gegeben. Grundsätzlich ist das Parkplatzangebot als angemessen zu bewerten.

Die wesentlichen **Schwächen** des Einzelhandels in Wiefelstede lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Es konnten in nahezu allen Sortimenten des mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereichs Angebots- und Zentralitätsdefizite im Einzelhandel der Gemeinde Wiefelstede ausgemacht werden. Das quantitative Angebot der Gemeinde ist nicht ausreichend differenziert (z.B. Fachmärkte mit Bekleidung sowie Kleinkaufhaus). Hier fließt derzeit ein Großteil der Nachfrage ab. Allerdings wirkt die Struktur von zwei gleichartigen Grundzentren – die nach dem LROP 2017 gleichwertig zu entwickeln sind – dem Abbau von Angebotslücken entgegen.
- Beide Ortskerne sind vom Nutzungsbesatz her nicht optimal verdichtet und verfügen in Teilen nicht über besondere Aufenthaltsqualitäten.
- In der Gemeinde ist ein leichtes Übergewicht an Discounter-Verkaufsfläche zu Vollversorger-Verkaufsfläche gegeben. Die meisten Lebensmittelmärkte verfügen zudem nicht mehr über marktgerechte Betriebsgrößen. Dadurch entfaltet der Einzelhandel nicht die nötige Sogkraft, um die Nachfrage optimal vor Ort zu binden.
- Die Lage zwischen den Mittelzentren Rastede, Westerstede und Bad Zwischenahn sowie dem Oberzentrum Oldenburg sowie der nicht-stationäre Handel begrenzen nach wie vor die Entwicklungsmöglichkeiten – und das v.a. im Grundzentrum Metjendorf.
- Offensichtliche Potenzialflächen, die für die Neuentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im ZVB Wiefelstede in Frage kämen, sind in zentraler Lage nicht vorhanden. Auch an den Bestandsstandorten von Edeka, Markant und Lidl sind nur überschaubare Flächenreserven (v.a. zulasten von Stellplätzen) vorhanden. Zur

Umsetzung moderner Flächenkonzepte im Lebensmitteleinzelhandel fehlt es im bisherigen ZVB Wiefelstede dementsprechend an städtebaulich gut integrierten Flächenreserven.

Folgende **Chancen** eröffnen sich für die Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede und sollten gezielt aktiviert und genutzt werden:

- Die geplante Erweiterung von Edeka Husmann in Metjendorf wird zur Attraktivierung des Ortskerns Metjendorf beitragen und Nachfrageabflüsse zurückholen können. Dies gilt im Allgemeinen auch bei einer Erweiterung von Aldi und Edeka in Wiefelstede.
- Im Ortskern Wiefelstede ist eine Potenzialfläche vorhanden, die sich grundsätzlich für die Weiterentwicklung des Einzelhandels eignet. Durch eine gezielte Aktivierung von dieser Flächenpotenziale und einer standortadäquaten und maßstäblichen Nutzung durch eine Einzelhandelsentwicklung mit städtebaulichem Gewicht ist eine Stärkung des Wiefelsteder Einzelhandels möglich, sodass der Ortskern in Teilen auch von den neuen Frequenzen profitieren kann. Hierdurch werden Zentralitätsdefizite abgebaut. Diese Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich wirkt einer Zersplitterung entgegen.
- Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP bestünde im Bereich Einzelhandel die Möglichkeit die Einstufung der beiden Grundzentren den örtlichen Strukturen anzupassen (z.B. mittelzentrale Teilfunktion des GZ Wiefelstede). Durch die Betonung des Ortsteils Wiefelstede könnten Potenziale „kongruenzkonform“ erschlossen werden.

Dennoch bestehen auch **Risiken**, die berücksichtigt und überwunden werden müssen:

- Wie für den gesamten stationären Einzelhandel stellt auch für die Einzelhändler in Wiefelstede der wachsende Online-Handel künftig eine große Herausforderung dar, sofern der bestehende Einzelhandel sich nicht darauf einstellt.
- Bleibt eine spürbare Einzelhandelsentwicklung in den beiden Ortsteilen aus, würde daraus ein stetiger Bedeutungsverlust der beiden Grundzentren resultieren. Zudem „rüsten“ die Nachbarorte und der Online-Handel auf.
- Es besteht die Gefahr, dass Potenziale überschätzt oder an den „falschen“ Standorten ausgeschöpft werden, wodurch ein Verdrängungswettbewerb zulasten des Bestandseinzelhandels eintreten könnte. Größerflächige Ansiedlungsbegehren sollten daher fundiert (d.h. auf Basis des vorliegenden Einzelhandelskonzepts und eines städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachtens) hinsichtlich der Chancen und Risiken abgewogen werden. Dabei steht v.a. die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne und die Gewährleistung einer zukunftsfähigen und räumlich ausgewogenen, qualifizierten Nahversorgung im Fokus.

# 7 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede

## 7.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Wiefelstede heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Wiefelstede werden perspektivisch weiter steigend sein. Hieraus können Impulse für die Einzelhandelsentwicklung erwartet werden. Die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer im modal split gut erreichbaren Nahversorgung (zu Fuß/mit dem Rad).
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich leicht überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen, der ein stärkeres Bewusstsein in der Händlerschaft erfordert (Beratung/Service).
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Wiefelstede zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen<sup>21</sup> in einzelnen Branchen Veränderungsbedarfe an die Gemeinde herangetragen werden, aus denen oftmals auch der Wunsch nach mehr oder „anderer“ Verkaufsfläche einhergeht.

---

<sup>21</sup> Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird. Der Online-Handel bewirkt demgegenüber, dass vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten im Mittel keine steigenden Verkaufsflächenbedarfe hergeleitet werden können - zum Teil sogar abnehmende Flächenbedarfe erwartbar sind (Unterhaltungselektronik, Bücher).

- Die **Einzelhandelszentralität** bewegt sich mit im Mittel rd. 63 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (GZ Wiefelstede: rd. 82 %, GZ Metjendorf: rd. 40 %). In nahezu allen Sortimentsbereichen gibt es Nachfrageabflüsse/Zentralitätsdefizite, die entsprechend dem grundzentralen Versorgungsauftrag und der Tragfähigkeit möglichst abgebaut werden sollten.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** liegt zumindest im Grundzentrum Wiefelstede in den meisten Branchen innerhalb der unteren Spannbreite vergleichbarer Grundzentren. Im Grundzentrum Metjendorf liegt sie über alle Branchen unterhalb dieser Vergleichswerte. Eine maßvolle Intensivierung der Nachfragebindungsquoten (z.B. durch gezielte Ausweitung des Angebots und Attraktivitätssteigerung der Zentren) erscheint für beide Grundzentren langfristig möglich und notwendig.
- Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in Wiefelstede feststellbar (u.a. kleinteilige Ladenstruktur in den gewachsenen Bereichen des Ortskerns, Discountprägung, Angebots- und Sortimentslücken, v.a. bei Bekleidung und sonstigen mittelfristigen Sortimenten und speziell solcher mit Magnetfunktion).
- Zum Teil sind **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des **demografischen Wandels** und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.
- Darüber hinaus können die auch weiter steigenden Tourismuszahlen weitere Impulse für die Entwicklung des Einzelhandels in Wiefelstede geben.

Der Entwicklungsrahmen wird bei Berücksichtigung einer Intensivierung der Nachfragebindung durch zusätzliche Entwicklungspotenziale geprägt. Dies impliziert, dass den gewünschten Standorten, die „richtigen“ Sortimente und Betriebstypen gezielt zugeordnet werden. Die Arrondierungen an den bestehenden Einzelhandelslagen führen zur Verbesserung und Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsangebots (stärkere Ausstrahlungskraft). Mit einer ggf. anstehenden Neujustierung des Zentrale-Orte-Gefüges könnten mittel- bis langfristig zudem in Wiefelstede Potenziale für die gesamte Gemeinde erschlossen werden.

Spielräume zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:

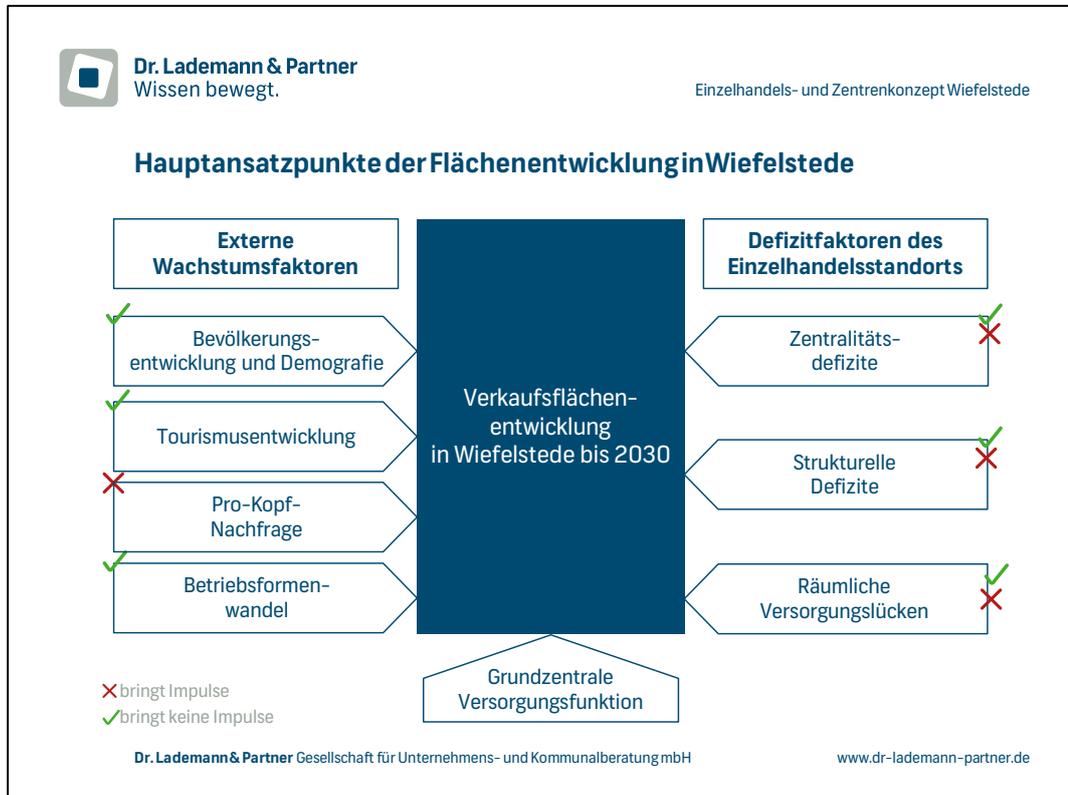


Abbildung 18: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

## 7.2 Verkaufsflächenspielräume bis 2030

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für die gesamte Gemeinde Wiefelstede ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030** von insgesamt

**rd. 1.000 bis rd. 6.100 qm Verkaufsfläche.**

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Wiefelstede entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

	<b>K</b> kurzfristiger Bedarf	<b>M</b> mittelfristiger Bedarf	<b>L</b> langfristiger Bedarf	<b>Summe</b>
VKF-Bestand	8.500	3.400	8.000	<b>19.900</b>
Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	650	100	250	<b>1.000</b>
Erhöhung der Nachfragebindung	1.400	1.900	1.800	<b>5.100</b>
<b>Summe 2030</b>	<b>10.550</b>	<b>5.400</b>	<b>10.050</b>	<b>26.000</b>

Verkaufsflächendichte später    max. 610 qm    max. 315 qm    max. 585 qm    max. 1.510 qm

\*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH    [www.dr-lademann-partner.de](http://www.dr-lademann-partner.de)

Abbildung 19: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

Der Entwicklungsrahmen untergliedert sich in die einzelnen Branchengruppen wie folgt:

### ■ **Kurzfristiger Bedarf: rd. 650 qm bis zu 2.050 qm Verkaufsfläche**

Hinsichtlich der Relevanz einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern resp. Drogeriefachmärkten und speziell aufgrund der Magnetfunktion dieser Konzepte für die Zentren sind kurzfristige Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen bevorzugt anzusiedeln. Die größten „freien“ Potenziale lassen sich für das GZ Metjendorf ableiten. Die Flächenpotenziale sollten vorrangig dazu genutzt werden, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch Flächenanpassungen zukunftsfähig abzusichern. So ist davon auszugehen, dass die

Erweiterung bzw. Neuaufstellung bestehender Betriebe Flächenbedarfe generieren wird.

■ **Mittelfristiger Bedarf: rd. 100 qm bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche**

Die größten Potenziale entfallen dabei auf die Segmente Bekleidung/Wäsche und Sport/Campingbedarf. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte gelegt werden. Mehrere mittelflächige Betriebe können zur Ergänzung der bisher kleinteiligen Betriebsstruktur und zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede beitragen. Das Angebot ist aufgrund der Vorprägung dabei vorrangig auf den Ortskern von Wiefelstede zu lenken.

■ **Langfristiger Bedarf: rd. 250 bis zu 2.050 qm Verkaufsfläche**

Die größten Potenziale entfallen dabei auf die Segmente Elektrobedarf, Haus- und Heimtextilien, Möbel sowie Bau- und Gartenbedarf. Letztere sind aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an Haupterschließungsstraßen anzusiedeln, da von diesen Branchen keine zentrumsbildenden Funktionen ausgehen. Allerdings wird im Falle von eintretenden Leerständen das Sortiment auch eine wichtige Rolle zur Belebung der beiden Ortskerne spielen. U.a. wird die Prüfung der Erweiterung des Raiffeisen-Markts empfohlen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile auch leicht überschritten werden kann. Bei großflächigen Vorhaben ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich. Hierbei bedarf es sodann auch der Prüfung der Maßstäblichkeit.

Der Bruttoentwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede beträgt rd. 1.000 bis zu 6.100 qm Verkaufsfläche und umfasst dabei kurz-, mittel- und langfristige Sortimente. Das Potenzial könnte an den „richtigen“ Standorten angesiedelt zur Erhöhung der Nachfragebindung beitragen.

## 7.3 Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel

### am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne bauleitplanerische Rahmenbedingungen erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine ortskernverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen. Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes. Dies ist insbesondere für die zentrenrelevanten Sortimente der Fall.

Das Prinzip der dezentralen Konzentration lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.



Abbildung 20: Strategische Orientierungsprinzipien

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die **zentralörtliche Position der Gemeinde Wiefelstede mit ihren beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf sollte vor dem Hintergrund der qualifizierten Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung gestärkt werden.**

Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer **qualitativen Verbesserung** orientiert werden, sodass u.a. Verdichtung und Modernisierung der Versorgungsstrukturen zu Attraktivitätssteigerungen führen. Insbesondere im Segment des mittelfristigen Bedarfs sollten die Bemühungen darauf abzielen, die Ortskerne durch einen Verkaufsflächenausbau zu stärken. Vorrangig sollte bei den aperiodischen Sortimenten dabei der Ortskern von Wiefelstede gestärkt werden, da dieser – historisch begründet – bereits heute über einen deutlich vielfältigeren Angebotsbesatz als der durch Oldenburg beeinflusste Ortskern in Metjendorf besitzt. Mittel- bis langfristig könnte zudem eine Modifikation im Zentrale-Orte-System dieser Empfehlung einer tendenziell stärkeren Fokussierung auf den Ortsteil Wiefelstede Rechnung tragen.<sup>22</sup>

Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche anzusteuern:

<sup>22</sup> Vgl. Kapitel 8.2 Exkurs.

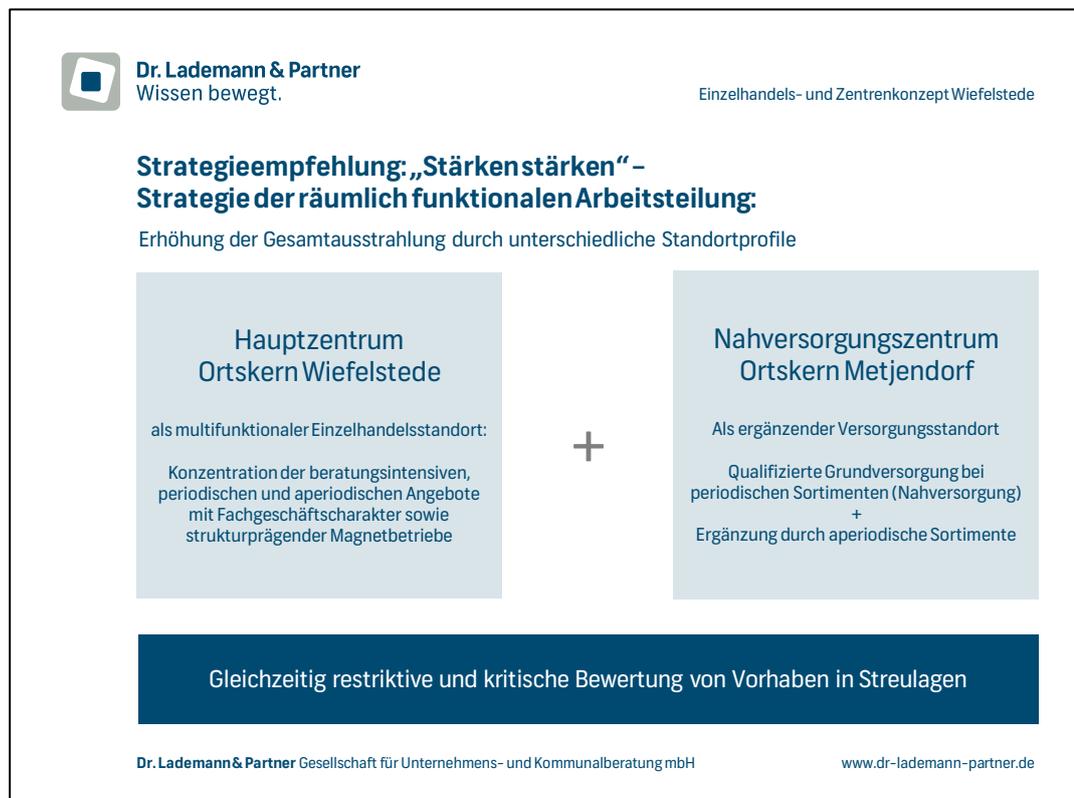


Abbildung 21: Strategieempfehlung: „Stärken stärken“

Grundsätzliche Entwicklungsstrategie **„Stärken stärken“**, hierbei

- Positionierung des **Ortskerns Wiefelstede** in der Funktion als **Hauptzentrum** als tragender Einzelhandelsstandort. Hierbei Konzentration von beratungsintensivem sowie von weniger transportsensiblen Angeboten. Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden. Es gilt, noch mehr strukturprägende und sogkräftige Magnetbetriebe vorzuhalten, um die Ausstrahlkraft des Ortskerns zu erhöhen.
- Der **Ortskern Metjendorf** ist als ergänzender Versorgungsstandort in der Funktion eines **qualifizierten Nahversorgungszentrums** zu positionieren mit Schwerpunkt auf dem periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf. Eine weitere Ergänzung durch aperiodische Sortimente ist möglich, sollte sich jedoch dem Ortskern von Wiefelstede unterordnen.
- Darüber hinaus sollte eine **restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen** erfolgen, um eine Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen oder aber aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den Zentren nicht integrierbar sind (Standortalternativenprüfung).

## 8 Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

### 8.1 Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Gemeinde Wiefelstede unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre bisherige Einordnung in das hierarchische Zentrenmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das grundsätzliche Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (in der Regel Innenstadt, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) auch agglomerierte Standorte ohne Zentrenstatus (Sonderstandorte) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von Einzelhandelsgroßprojekten bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist

eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig (Konkretisierung über Bauleitplanung möglich), da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**<sup>23</sup> haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein **zentraler Versorgungsbereich** als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

**Kein zentraler Versorgungsbereich** sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

---

<sup>23</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Diese Faktoren werden dabei sowohl auf quantitative als auch qualitative Kriterien hin untersucht. Hierbei wird in den einzelnen Hierarchiestufen unterschieden:

#### **Hauptzentrum**

- Größerer Einzugsbereich: In der Regel gesamtes Gemeindegebiet und ggf. weiteres Umland
- Großes Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten: Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

#### **Nahversorgungs- oder Nebenzentrum**

- Kleiner bis mittlerer Einzugsbereich: In der Regel auf bestimmte Quartiere größerer Städte oder auf mehrere Ortsteile beschränkt
- Begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten; vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf
- Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- und Nahversorgung beschränkt sein.

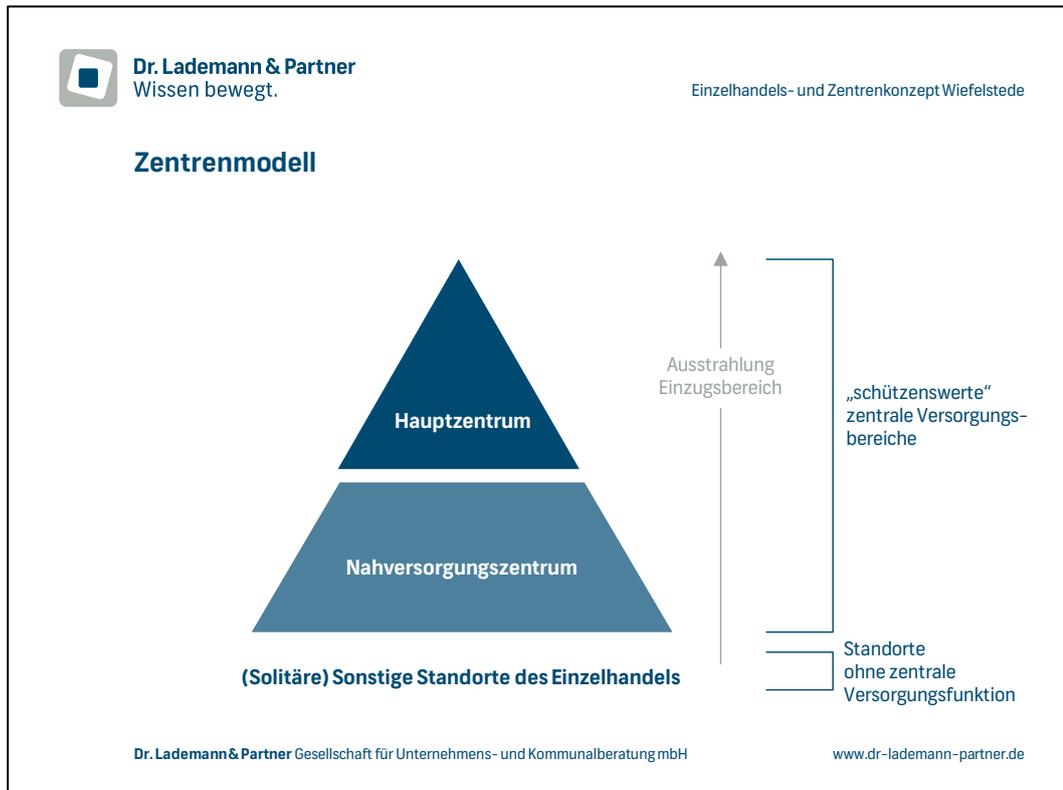


Abbildung 22: Hierarchisches Zentrenmodell

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kommt damit zum Ergebnis, dass in der Gemeinde Wiefelstede weiterhin die Struktur eines Hauptzentrums (OT Wiefelstede) und eines Nahversorgungszentrums (OT Metjendorf) beibehalten werden sollen. Es ist jedoch anzumerken, dass nach dem LROP 2017 in Bezug auf den Einzelhandel eine Gleichstellung beider Grundzentren erfolgen soll. Da jedoch einerseits Wiefelstede historisch bedingt als Ortskern gewachsen ist und damit nicht nur allein Einzelhandel mit örtlicher Bedeutung für den Kongruenzraum des GZ Wiefelstedes verfügt und andererseits das GZ Metjendorf stark vom Oberzentrum Oldenburg überformt wird, besteht das gemeindliche Ziel, an der bisherigen Struktur gem. EHK 2015 festzuhalten. Sollte das LROP in dem Punkt der Verflechtungsräume oder aber das RROP in dem Punkt der Ausweisung von zentralen Orten resp. Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung einer Modifizierung erfahren, wäre es zu begrüßen, wenn das Grundzentrum Wiefelstede auch Teilversorgungsfunktionen bei ausgewählten aperiodischen Sortimenten übertragen bekäme. Hintergrund ist, dass aufgrund der neusten Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 z.B. ein großflächiger Möbelmarkt voraussichtlich nicht mehr in der Gemeinde ansiedel- oder erweiterbar wäre.

## 8.2 Exkurs: Zur Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für den aperiodischen Einzelhandel

Nach den Vorstellungen des LROP Niedersachsen 2017 haben Grundzentren einen auf das Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag zur Deckung der allgemeinen täglichen Grundversorgung. Hierfür sollen sie über einen standortadäquaten Umfang an Bevölkerung, Arbeitsplätzen und öffentlichen Einrichtungen sowie ein zeitgemäßes Angebot an Dienstleistungen, Geschäften und Betrieben, schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung und ÖPNV-Anbindung zu den nächstgelegenen größeren Zentren verfügen. Eine angemessene Erreichbarkeit ist dabei zu sichern und zu entwickeln.

In der Gemeinde Wiefelstede sind zwei Grundzentren ausgewiesen: Es besteht insofern derzeit konzeptionell eine räumliche Aufgabenteilung. Dabei soll das jeweilige Grundzentrum im teilträumlichen grundzentralen Verflechtungsbereich auf ein Einwohnerpotenzial von mehr als 7.000 Einwohnern zurückgreifen, was zugleich in etwa die Mindestanforderung an ein Grundzentrum darstellt. Durch die tradierte Ausweisung von zwei Grundzentren i.V.m. den Vorgaben des LROPs i.d.F. 2017 wird das Potenzial zur Weiterentwicklung der beiden Grundzentren auch im Bereich des aperiodischen Einzelhandels deutlich beschnitten; so ist das Eigenpotenzial für das jeweilige Grundzentrum überschaubar und weist für fast alle heute am Markt agierende Einzelhandelskonzepte auf eine mangelnde rechnerische Tragfähigkeit hin. Damit können - trotz teils nennenswerter Angebotsdefizite im Bereich der aperiodischen Sortimente in Bezug auf die Gemeinde insgesamt - eine Reihe an zentralörtlichen Einrichtungen nicht vor Ort gebunden werden. Dabei sei v.a. auf die den täglichen Grundbedarf (i.S.d. periodischen Sortimente) ergänzenden aperiodischen Sortimenten verwiesen.

Bei der Analyse der Ausgangslage zeigt sich, dass das Eigenpotenzial der Gemeinde Wiefelstede insgesamt nur im zufriedenstellenden Maße erschlossen werden kann, wenn sich die beiden zentralen Orte der Gemeinde Wiefelstede mit einer teils abweichenden Ausrichtung der Einzelhandelsangebote ergänzen. D.h. dass der stärkere Ortsteil in einzelnen Segmenten eine Mitversorgung für den anderen zentralen Ortsteil übernimmt. Dies deckt sich mit der langjährigen Einzelhandelsentwicklungsstrategie in Wiefelstede, dass der Ortsteil Wiefelstede als Hauptzentrum fungiert und der Ortsteil Metjendorf nur die Funktion eines Nahversorgungszentrums besitzt.

Das LROP sieht in begründeten Einzelfällen vor, Grundzentren mittelzentralen Teilfunktionen zuzuweisen (vgl. LROP Kapitel 2.2 Ziffer 03 lfd. Nr. 7). Demnach solchen Grundzentren, die bereits heute in einzelnen Teilbereichen neben ihrer originären

grundzentralen Versorgungsfunktion in bestimmten Segmenten auch mittelzentrale Aufgaben wahrnehmen bzw. eine diesbezügliche Spezialisierung aufweisen (Merkmal Zentralität), durch Stärkung dieser Funktionen legitimiert werden. Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen dürfen die benachbarten zentralen Orte (v.a. „vollwertige“ Mittelzentren) in ihrer Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigen. Es ist insofern eine Aufgabenteilung, -entlastung oder -ergänzung mit anderen bestehenden Mittelzentren möglich. Vorrangig entscheidend ist jedoch, dass Grundzentren, die bereits heute über ihre eigentliche Versorgungsfunktion hinaus auch in einzelnen Segmenten mittelzentrale Teilfunktionen übernehmen und dabei faktisch ein oder mehrere Grundzentren mitversorgen, eine zu Grundzentren abweichende Funktion ausüben. Die Zuweisung einer mittelzentralen Teilfunktion legitimiert insofern den Entwicklungsauftrag des ausgewiesenen Ortsteils – und das unter Beachtung der örtlichen und regionalen Siedlungs- und Standortstrukturen.

Für das Grundzentrum Wiefelstede ist in Bezug auf den Bereich Einzelhandel mit aperiodischen Sortimenten Folgendes herauszuarbeiten:

### **Zur Prüfung der Zentralität im Bereich Einzelhandel und zur Aufgabewahrnehmung**

Im Kongruenzraum Wiefelstede ist mit 26 Betrieben und einer GVKF von 16.100 qm im Vergleich zum Kongruenzraum Metjendorf (11 Betriebe mit einer GVKF von 3.800 qm) eine höhere Zahl an aperiodischen Einzelhandelseinrichtungen verortet, welche der Deckung des gehobenen Bedarfs für die gesamte Gemeinde Wiefelstede dienen. Im Bereich des großflächigen Einzelhandels sind zu benennen (allesamt langfristiger Bedarf; zugleich nicht-zentrenrelevant):

- HauRuck, Möbel, rd. 3.400 qm VKF
- Raiffeisen Warengenossenschaft, Bau- und Gartenbedarf, rd. 1.400 qm VKF
- Blumen Jan, Bau- und Gartenbedarf, rd. 1.300 qm VKF

D.h. ca. die Hälfte der aperiodischen Verkaufsfläche entfällt auf kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die wiederum einen Anteil von ca. 90 % der aperiodischen Betriebe einnehmen.

Die faktisch in Teilen bestehende mittelzentrale Ausrichtung des Grundzentrums Wiefelstede im Bereich des Einzelhandels lässt sich auch anhand der Einzelhandelszentralität nach Sortimentsgruppen in den beiden Kongruenzräumen ableiten:

■ Nahversorgungsrelevanter Bedarf:	109 %	66 %
■ Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	34 %	10 %
■ Elektrobedarf/elektronische Medien	17 %	5 %
■ Spiel-/Sportbedarf	49 %	33 %
■ Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	140 %	73 %

■ Sonstige Hartwaren	31 %	31 %
■ Möbel/Haus- und Heimtextilien	104 %	1 %
■ Bau- und Gartenbedarf	67 %	6 %
■ Gesamt	82 %	40 %

Bei der Gegenüberstellung der sortimentspezifischen Zentralitäten der beiden Kongruenzräume zeigt sich, dass das Grundzentrum Wiefelstede faktisch einen Auftrag für die Versorgung der gesamten Gemeinde übernimmt, bzw. aufgrund der Standort- und Bündelungsvorteile (u.a. Schulzentrum, Rathaus, Gemeindebücherei, Kirche mit Friedhof) dort noch Potenziale zur Weiterentwicklung bestehen, so dass an diesem Standort noch aperiodische Angebote erschlossen werden könnten. Gerade mit Blick auf die Untersortimente zeigen sich z.T. noch deutlich höhere Zentralitätswerte (z.B. Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel: 140 %). „Über alles“ liegen die aperiodischen Sortimente bei rd. 55 % (Wiefelstede) und 14 % (Metjendorf). **Es sind insofern in den beiden Kongruenzräumen noch Potenziale bis zur rechnerischen Vollversorgung (d.h. Zentralität = 100 %) zu erkennen.**

Aber auch das Ziel der Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Wiefelstede insgesamt gilt es zu beachten: So sind im Kernort Wiefelstede seit jeher u.a. mit einem Baumarkt und einem Möbelhaus gehobene Angebote vorhanden, die auf überörtliche bis regionale Einzugsgebiete angewiesen sind. Ein Abbau von Angebotslücken (speziell bei den i.d.R. zentrenrelevanten Sortimenten) bzw. die Absicherung bestehender Anbieter (s.o.) erscheint mit Blick allein auf das jeweilige Grundzentrum als nicht realistisch; so würde ein Vorhaben heutigen Standards<sup>24</sup> aufgrund der überschaubaren Einwohnerzahl der regionalplanerisch geteilten Gemeinde aller Voraussicht gegen das Kongruenzgebot grundzentral verstoßen. Dies gilt auch für die kleinflächigen Einzelhandelsangebote, was v.a. vor dem Hintergrund der Agglomerationsregel des LROPs (summarische Betrachtung) als bedenklich zu bewerten ist. So würde schnell ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot einhergehen.

In Metjendorf werden demgegenüber derzeit keine großflächigen aperiodischen Angebote vorgehalten. Auch darüber hinaus ist das kleinflächige aperiodische Angebot überschaubar, insbesondere was die zentrenrelevanten Sortimente betrifft. Das Zentrum verfügt zudem nicht über entsprechende kurz- und mittelfristig entwickelbarer Flächenreserven, um die rechnerischen Bedarfe erschließen zu können. Zur Erfüllung eines Eigenversorgungsauftrages (Zielzentralität von 100 %) wären in Bezug auf den

<sup>24</sup> Hierbei sei exemplarisch angeführt, dass selbst kleinere Baumärkte häufig mehr als 2.000 qm VKF aufweisen. Im Möbelsegment sind 5.000 qm VKF nicht unüblich.

grundzentralen Kongruenzraum Metjendorf für die aperiodischen Sortimente überschlägig noch etwa 11.300 qm VKF zu erschließen.<sup>25</sup>

Demgegenüber zeigt sich bei der Betrachtung des Grundzentrums Wiefelstede, dass von dem Nachfragepotenzial in 2030 (65 Mio. €, was einer überschlägigen VKF von 16.100 qm entspricht), rd. 5.700 qm VKF bis zur rechnerischen Vollversorgung bei den aperiodischen Sortimenten noch ausschöpfbar wären. In einzelnen Sortimenten ergeben sich jedoch rechnerische VKF-Überhänge (wie bei Möbel: -980 qm VKF). Das bestehende Möbelhaus hat keine Möglichkeit seinen Betrieb auf aktuelle Standort- und Konzeptanforderungen anzupassen, da das Einzugsgebiet deutlich über den Kongruenzraum hinausreicht. Stattdessen wäre eine Anfrage in diesem Segment auf das Grundzentrum Metjendorf zu verweisen, wo bis zur rechnerischen Vollversorgung in dem Sortiment überschlägig noch rd. 2.000 qm VKF umsetzbar wären. Auch bei den sonstigen Sortimenten, wie z.B. Bekleidung, zeigt sich, dass bei gebotener wirtschaftlicher Betrachtung (realistische Einzugsgebiete vs. planerisches Ziel) aperiodische Vorhaben ihren Umsatz nicht nur aus einem Bereich speisen, der weniger als 10.000 Einwohner umfasst (beide Kongruenzräume liegen auch in 2025 jeweils unter diesem Wert). Die Expansionsanforderungen auch kleinflächiger Konzepte stellen zumeist auf 15.000 Einwohner und deutlich mehr ab. Aufgrund der tradierten Strukturen von zwei Grundzentren könnte die Gemeinde Wiefelstede insofern das Ziel der qualifizierten Grund- und Eigenversorgung der Einwohner in dem jeweiligen Verflechtungsbereich nicht im angemessenen Umfang erfüllen. Die heutige Ausweisung der bipolaren Grundzentren-Struktur läuft nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner der Steuerungsabsicht der Regionalplanung zuwider, da der je Teilraum zugewiesene Entwicklungsauftrag weder aktuell noch perspektivisch in seiner Zielerfüllung nennenswert verbessert werden könnte.

### **Zur Prüfung der möglichen Beeinträchtigung und Ergänzung der Siedlungs- und Standortstrukturen**

Eine mögliche Aufstufung von Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen (Einzelhandel) wird nicht die Leistungsfähigkeit anderer Mittelzentren konterkarieren. Die Zentren der beiden grundzentralen Ortsteile sind rd. 9 km voneinander entfernt. Ausgehend von Wiefelstede sind es bis zum Mittelzentrum Rastede rd. 7 km (ausgehend von Metjendorf rd. 19 km). Bad Zwischenahn ist in rd. 13 km (bzw. 13 km ausgehend von Metjendorf) erreichbar. Westerstede liegt rd. 18 km (bzw. 21 km ausgehend von Metjendorf) entfernt.

---

<sup>25</sup> Das VKF-Potenzial wurde über das Umsatzpotenzial in 2030 hergeleitet. Dieses Nachfragepotenzial liegt bei den aperiodischen Sortimenten in 2030 bei 27 Mio. €, was unter Zugrundelegung der aktuellen Flächenleistung einer überschlägigen VKF von rd. 11.200 qm entspricht. Zieht man hiervon den aktuellen Bestand ab, ergibt sich die o.g. Potenzialverkaufsfläche im Falle einer rechnerischen Vollversorgung. Im Lichte der Zentralität von 14 % wird offensichtlich, dass auch ein niedriger Zielwert (z.B. Zielzentralität von 80 %) speziell in Metjendorf noch auf beachtliche nicht ausgeschöpfte VKF-Potenziale weist.

Das am nächsten gelegene Mittelzentrum Rastede wird aufgrund der angestrebten Ausrichtung des Kernorts Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für den Einzelhandel nicht unverhältnismäßig beschnitten. So ist davon auszugehen, dass auch zukünftig ein Teil der tangierten Einwohner das Mittelzentrum Rastede aufsuchen werden, gleiches gilt insbesondere für das Oberzentrum Oldenburg, welches über ein sehr differenziertes Angebot verfügt. Die Kreisstadt Westerstede und der Kurort Bad Zwischenahn (Sonderöffnungszeiten) weisen auch zukünftig Standortvorteile auf, von denen der Handel gelegentlich profitieren dürfte. Dies wird in hinreichendem Maße über die 70:30-Regel des Kongruenzgebotes in diesen Orten abgedeckt (d.h. Wiefelstede als Streuumsatz).

Eine Aufstufung von Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für den Einzelhandel würde im hierarchischen Zentrale-Orte-Modell weiterhin unterhalb der „vollwertigen“ Mittelzentren liegen. Mit der gutachterlich empfohlenen Festlegung des Kongruenzraums des Mittelzentrums auf die Gemeinde Wiefelstede insgesamt würde die Gemeinde keine regionale Stellung anstreben, sondern vorrangig auf eine qualifizierte Versorgung ihrer Einwohner zielen. Diese raumverträgliche Zielstellung lässt sich dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede entnehmen.

Insbesondere das Grundzentrum Metjendorf liegt von anderen Mittelzentren räumlich abgesetzt (13 bis 19 km). Eine Mitversorgung der Einwohner der Gemeinde Wiefelstede ist durch diese Mittelzentren aktuell nicht optimal gegeben. Mit einer Aufstufung von Wiefelstede würde zugleich dem Umstand Rechnung getragen, dass eine grundsätzliche Orientierung der Einwohner aus dem Kongruenzraum Metjendorf auf den Sitz der Gemeinde besteht. Für diese Einwohner wird bis zum nächsten Mittelzentrum der Wegeaufwand verkürzt. Nach den Befragungen der Einwohner aus der Gemeinde Wiefelstede (vgl. EHK 2015) würde in einzelnen aperiodischen Sortimenten Rastede betroffen sein (tendenziell bei Bekleidung und Bau- und Gartenbedarf; ca. 10 bis 15 % der Einkaufsorientierung, 2015). Bad Zwischenahn wäre bei Bekleidung ebenfalls betroffen (weniger als 10 % der Einkaufsorientierung, 2015). Varel ist bei Möbel tangiert (ca. 10 bis 15 % der Einkaufsorientierung, 2015). Das Mittelzentrum Westerstede weist für die Einwohner der Gemeinde Wiefelstede keine prägende Versorgungsbedeutung im Bereich des Einzelhandels auf. Aufgrund der derzeitigen Einkaufsorientierung der Einwohner aus der Gemeinde Wiefelstede auf diverse Mittelzentren und das Oberzentrum Oldenburg bestehen Hinweise, dass eine Aufstufung des Ortsteil Wiefelstede die Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele des gesamten Planungsraums für die Mittelzentren nicht tangieren würde. Unbeschadet einer Aufstufung von Wiefelstede sei noch darauf hinzuweisen, dass raumbedeutsame Vorhaben jeweils noch auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit einzuordnen wären.

Für die Gemeinde Wiefelstede kommen Dr. Lademann & Partner zum Ergebnis, dass eine Aufstufung des Ortsteils Wiefelstede als Grundzentrum mit mittelzentralen Funktionen für den aperiodischen Einzelhandel die heutige Situation im Raum besser abbilden würde, da der Ortsteil sowohl den eigenen Bedarf abdeckt, als auch nachgeordnete zentrale Orte mit Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs versorgt, die diese nicht selbst erbringen können. Faktisch nimmt Wiefelstede bereits heute Aufgaben und Funktionen für das Grundzentrum Metjendorf wahr, welches außerhalb des zentralen Ortes liegt. Der Ortsteil Wiefelstede ist quasi Dienstleister für diesen Verflechtungsbereich.

Zugleich wird durch die hierdurch ermöglichten Entwicklungsspielräume kein anderes Mittelzentrum mehr als unwesentlich beeinträchtigt würde. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der Kongruenzraum aperiodisch lediglich das gesamte Gemeindegebiet von Wiefelstede umfassen könnte und Nachbarorte dann nicht unmittelbar tangiert wären. Wie die Befunde zum Einkaufsverhalten zeigen, dürfte aktuell das Nachfragepotenzial der Gemeinde auf mehrere Mittelzentren aufgeteilt sein („Entflechtung der Kongruenzräume der Mittelzentren“). Damit würde nicht ein Mittelzentrum (wie Rastede) allein von einer Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede tangiert sein, sondern es wären mehrere Mittelzentren zu gewissen Teilen betroffen.

Es wird empfohlen, die Bewertungen zur Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede mit mittelzentralen Teilfunktionen für den aperiodischen Einzelhandel noch in ein ggf. zu aktualisierendes Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland sowie in den noch fortzuschreibenden RROP Landkreis Ammerland zu überführen.

## 8.3 Gesamtüberblick Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

In der Gemeinde Wiefelstede konnten

- neben dem Ortskern Wiefelstede in der Funktion eines Hauptzentrums
- der Ortskern von Metjendorf in der Funktion als Nahversorgungszentrum im Sinne des § 34 BauGB ausgemacht werden.

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der Zentren und der zugewiesenen Kongruenzräume im Gemeindegebiet:

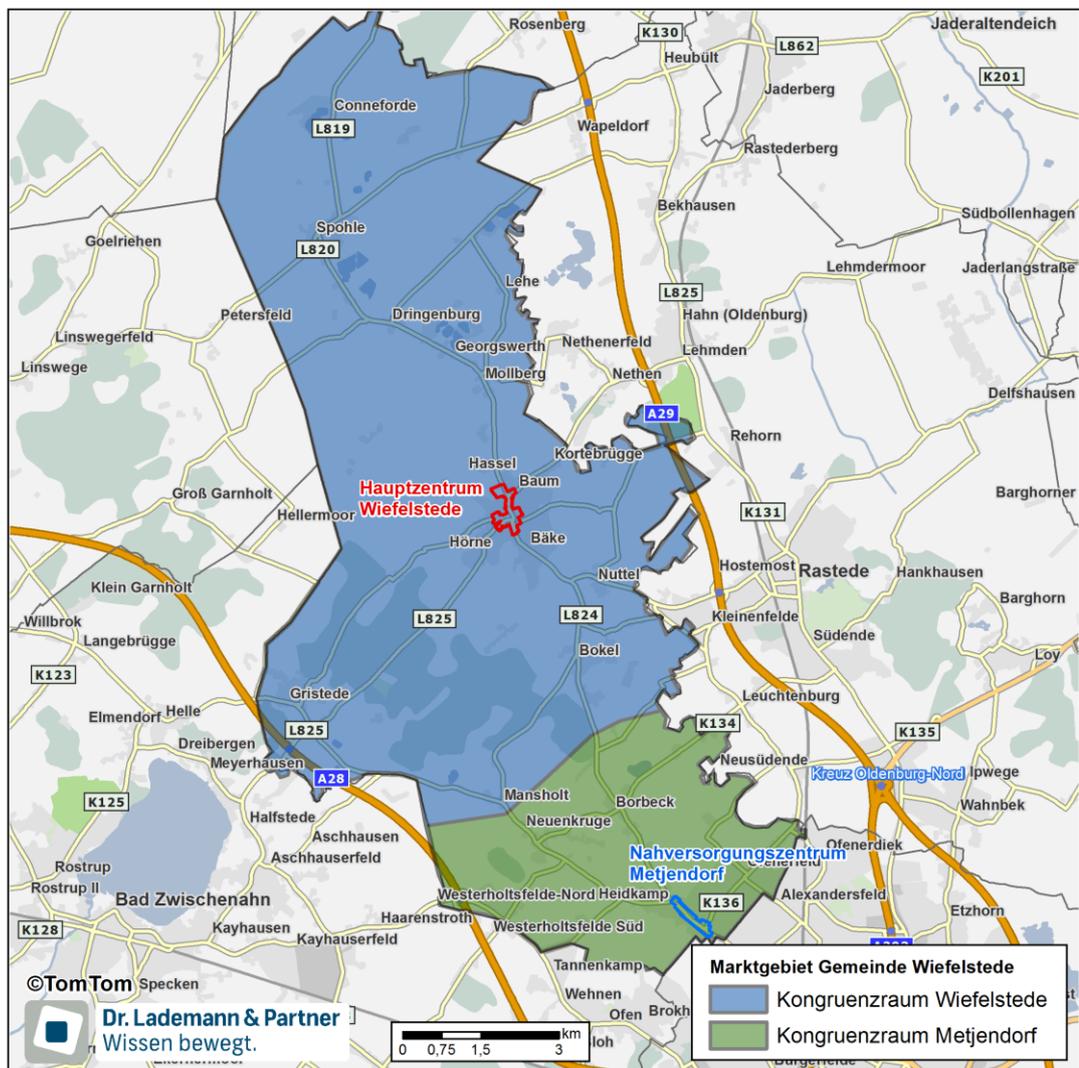


Abbildung 23: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Wiefelstede

### 8.3.1 Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede

<b>Zentraler Versorgungsbereich: Hauptzentrum 'Ortskern Wiefelstede'</b>	
<b>Lage und Einzugsbereich</b>	zentrale Lage im Ortsteil Wiefelstede, welcher wiederum im Zentrum der Gemeinde Wiefelstede liegt; die Hauptstraße/Oldenburger Landstraße bildet die zentrale Achse, welche in etwa von Nord nach Süd verläuft; die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 900 m, Nord-West-Ausdehnung rd. 400 m, hier zählen noch die August-Hinrichs-Straße sowie die Kirchstraße zum zentralen Versorgungsbereich; ZVB beginnt im Norden bei Aldi/Hol ab und reicht südlich bis Garten König bzw. bis zur Fahrschule (Hs.-Nr. 40 bzw. 41); entlang der August-Hinrichs-Str./Kirchstr. bis zum Kleiberg, östlich bis in den Wemkendorfer Weg; Hauptzentrum spricht den Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede an (Bokel, Conneforde, Dingsfelde, Dringenburg, Gristede, Herrenhausen, Hollen, Hullenhausen, Lehe, Mollberg, Nuttel, Spohle, Wemkendorf und Wiefelstede). Faktisch geht die Ausstrahlkraft des Zentrums auch darüber hinaus (übrige Gemeinde)
<b>Kurzbeschreibung Zentrenstruktur</b>	Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße befinden sich straßenbegleitend mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber häufig Wohngeschosse; der Geschäftsbesatz wird immer wieder durch Wohngebäude unterbrochen; in diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe vorhanden; etwa im Bereich des "City Center Wiefelstede" ist der Nutzungsbesatz am dichtesten
<b>Städtebauliche Qualität/ Erscheinungsbild</b>	dörflicher Charakter, überwiegend zweigeschossige Bauweise, teils moderne Gewerbebetriebe
<b>Siedlungsstrukturen/ Nutzungen im direkten Umfeld</b>	überwiegend Wohnungsbau in offener Bauweise und landwirtschaftliche Flächen, im Bereich Kirchstraße Rathaus und Kirche; Grund- und Oberschule westlich der Straße Am Breeden
<b>Erreichbarkeit MIV</b>	sehr gut, Anbindung über die L 824 (Kortebrügger Str/Oldenburger Landstr.) und L 825 (Raiffeisenstr./Gristeder Str.); über die L 825 auch Anbindung an die A 28 (Bad Zwischenahn) und A 29 (Rastede)
<b>Stellplatzangebot</b>	größere Stellplatzanlage im Bereich City Center/Lidl sowie an den weiteren größeren Lebensmittelbetrieben; auch bei weiteren Betrieben einige Stellplätze, darüber hinaus teilweise straßenbegleitend
<b>Erreichbarkeit ÖPNV</b>	Über fünf Bushaltestellen (Im Tief, Parkstr, Schulzentrum, Kirchstr., Schützenplatz), die von den Linien 330 (Oldenburg- Wiefelstede - Conneforde) und 370 (Rastede - Wiefelstede - Bad Zwischenahn) sowie weiteren Buslinien bedient werden, ist eine gute Erreichbarkeit gegeben
<b>Fußläufige Erreichbarkeit</b>	sehr gut aus den umliegenden Wohnbereichen
<b>Aufenthaltsqualität</b>	gepflegtes Erscheinungsbild durch Straßenrandbepflanzung und Privatgrundstücke im ZVB, dadurch hohe Aufenthaltsqualität; auch im Bereich der Kirche/Rathaus
<b>Magnetbetriebe</b>	Edeka, Markant, Lidl, Raiffeisen-Markt, Aldi
<b>EH-Verkaufsfläche 2022</b>	rd. 8.770 qm Verkaufsfläche, davon rd. 4.625 qm im kurzfristigen Bedarf (rd. 53 %), rd. 1.830 qm im mittelfristigen Bedarf (rd. 21 %) sowie rd. 2.315 qm im langfristigen Bedarf (rd. 26 %)
<b>Angebotspezialisierung/-wertigkeit</b>	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich; Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereich nehmen eine untergeordnete Rolle ein, relativ hoher Anteil im ZVB im langfristigen Bedarfsbereich.
<b>Struktur des Einzelhandels</b>	kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorhanden; neben den filialisierten Magnetbetrieben setzt sich der zentrale Versorgungsbereich aus inhabergeführten und kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben zusammen
<b>Ergänzende Nutzungen</b>	diverse ergänzende Nutzungen (u.a. Schule, Rathaus, Kirche, Geldinstitute, Gesundheit und gastronomische Einrichtungen)
<b>Leerstandssituation 2019</b>	kaum Leerstände vorhanden, lediglich drei Ladeneinheiten mit rd. 170 qm VKF, entsprechend 9 % der Verkaufsfläche und 2 % der Betriebe
<b>Konkurrenz mit anderen Standorten</b>	im kurzfristigen Bedarf ZVB Metjendorf, sonst umliegende Mittelzentren (Rastede, Bad Zwischenahn) sowie Oberzentrum Oldenburg
<b>Potenzialflächen</b>	Fläche für den großflächigen Einzelhandel lediglich am Nordende des ZVB im Bereich Aldi/Getränkemarkt. Überdies etwaige Leerstände (z.Zt. kaum vorhanden [ca. 170 qm auf 3 Läden])

Tabelle 13: Zentrenpass – Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede – Status quo

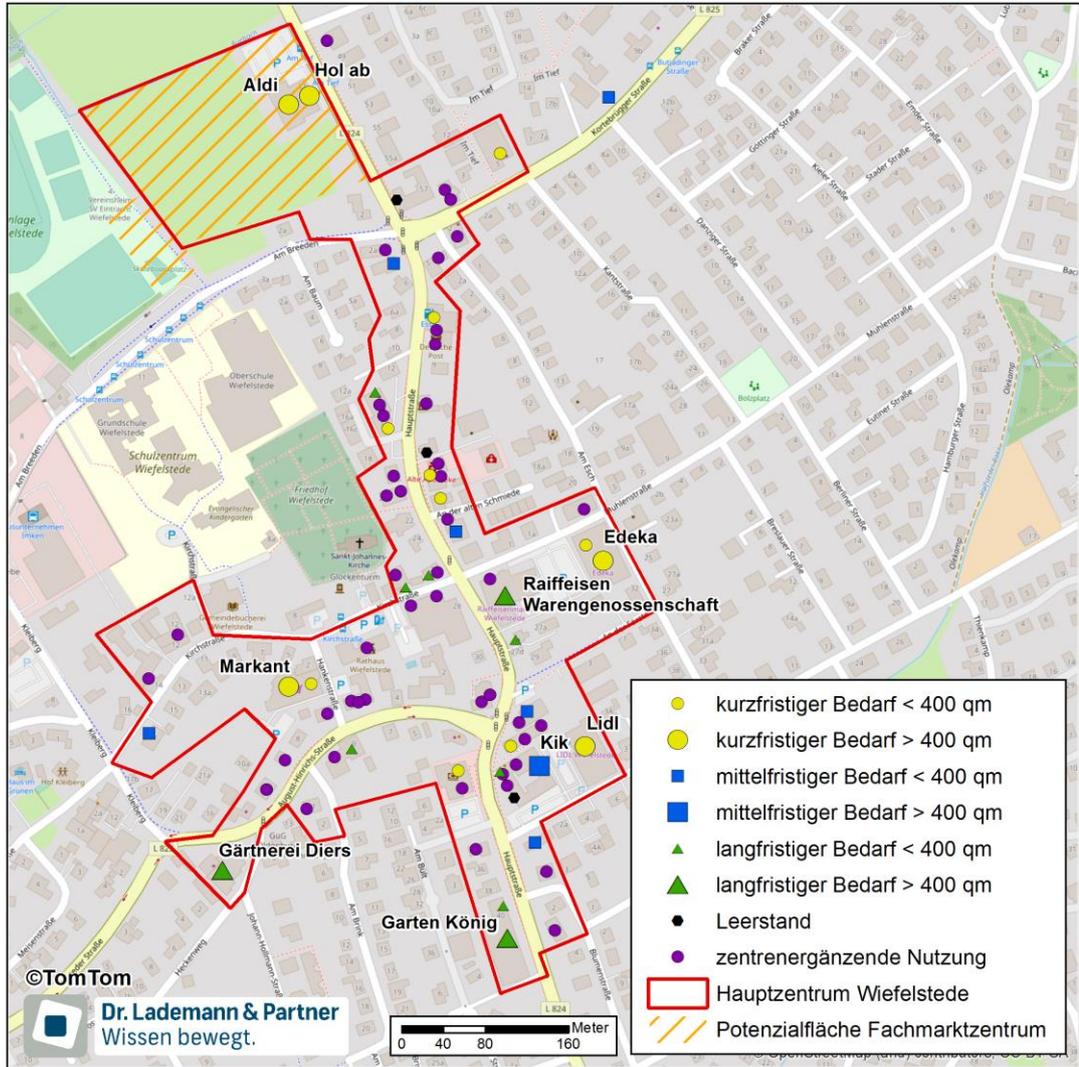


Abbildung 24: Abgrenzung des Hauptzentrums Ortskern Wiefelstede

<b>Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs: Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede</b>	
<b>Veränderung gegenüber 2019</b>	Seit 2019 nahezu unveränderte VKF und Anzahl (2019: rd. 8.700 qm VKF, 29 Einzelhandelsbetriebe); konstante Zahl an ergänzende Dienstleistungen; keine Veränderung der Zentrenabgrenzung gegenüber 2019
<b>Stärken</b>	Gute Erreichbarkeit im modal split; Mix aus Einzelhandels- und zentrentypischen Nutzungen vorhanden; hohe Aufenthaltsqualität durch ausgeprägte Grünbepflanzung; große Potenzialfläche zum weiteren Ausbau des Angebots für strukturprägende Einzelhandelsbetriebe vorhanden
<b>Schwächen</b>	Mit 900 m ist das Zentrum sehr ausgedehnt; z.T. versteckte Lagen der Lebensmittelanbieter sowie kein durchgängiger Geschäftsbesatz; Geringer Anteil an zentrenrelevanten Magnetbetrieben; oftmals wird das Sortiment nur als Aktionssortiment im Lebensmittelmarkt vorgehalten; Lebensmittelmärkte nicht optimal aufgestellt (zu klein), wodurch bei den periodischen Sortimenten von überproportional hohen Abflüssen auszugehen ist (z.B. Richtung Rastede)
<b>Handlungsziele</b>	Absicherung des Lebensmitteleinzelhandels auf marktgerechte Größen forcieren (Discounter > 1.000 qm; Vollsortimenter > 1.600 qm VKF)
	Angebotslücken im Bereich der aperiodischen Sortimente durch strukturprägende und sogstarke Konzepte abbauen; zur Umsetzung ist die Nachbarschaft zu mehreren (großflächigen) Lebensmittelmärkten erforderlich (Frequenzbringer); Umsetzung auf der identifizierten Potenzialfläche für ein Fachmarktzentrum prüfen
	Nachnutzung von Leerständen; frühzeitig abgängige Betriebe identifizieren und nach Lösungen suchen, um Leerstände zu verhindern

Tabelle 14: Zentrenpass – Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede – Perspektive



Abbildung 25: City Center im Hauptzentrum Wiefelstede



Abbildung 26: Raiffeisen-Markt im Hauptzentrum Wiefelstede



Abbildung 27: Kleinflächige Strukturen im Hauptzentrum Wiefelstede

### 8.3.2 Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf

<b>Zentraler Versorgungsbereich: Nahversorgungszentrum 'Ortskern Metjendorf'</b>	
<b>Lage und Einzugsbereich</b>	zentral im Ortsteil Metjendorf im äußersten Süden der Gemeinde Wiefelstede; grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg; ZVB erstreckt sich über die Metjendorfer Landstr. und die Ofenerfelder Str. zwischen Budnikowsky im Norden und bis Edeka bzw. Kreuzungsbereich Ofenerfelder Str. Nahversorgungszentrum spricht den Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf an (Borbeck, Heidkamp, Mansholt, Metjendorf, Neuenkrüge, Ofenerfeld, Wehnerfeld und Westerholtsfelde).
<b>Kurzbeschreibung Zentrenstruktur</b>	Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Metjendorfer Landstraße befinden sich straßenbegleitend mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber häufig Wohngeschosse; der Geschäftsbesatz wird immer wieder durch Wohngebäude unterbrochen; in diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe vorhanden;
<b>Städtebauliche Qualität/ Erscheinungsbild</b>	Vorstadtcharakter, überwiegend zweigeschossige Bauweise, teils moderne Gewerbebetriebe; Wohnbebauung überwiegt
<b>Siedlungsstrukturen/ Nutzungen im direkten Umfeld</b>	Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhäuser, Schützenanlage Metjendorf im Norden, Selgros im Süden
<b>Erreichbarkeit MIV</b>	sehr gut über die L 824
<b>Stellplatzangebot</b>	Stellplatzanlagen bei Budnikowsky und Edeka, darüber hinaus auch wenige Stellplätze an weiteren Betrieben
<b>Erreichbarkeit ÖPNV</b>	sehr gut über mehrere Haltestellen; z.B. Linien 330 (Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde), 313 (Oldenburg - Ofenerfeld)
<b>Fußläufige Erreichbarkeit</b>	aus den umliegenden Wohngebieten gegeben
<b>Aufenthaltsqualität</b>	eher gering, keine durchgängiger Einzelhandelsbesatz oder Plätze zum Verweilen, eher Durchgangscharakter, allerdings gepflegter Eindruck der Betriebe
<b>Magnetbetriebe</b>	Edeka Husmann, ab April: Action; bis Mai: NP (Nachnutzung; Budni)
<b>EH-Verkaufsfläche 2022</b>	rd. 3.445 qm Verkaufsfläche, davon rd. 2.330 qm (68 %) im kurzfristigen Bedarf, rd. 790 qm (23 %) im mittelfristigen Bedarf und rd. 325 qm (9 %) im langfristigen Bedarf
<b>Angebotsspezialisierung/-wertigkeit</b>	Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind kaum vorhanden (Ausnahme Action), ansonsten dominieren Dienstleistungsbetriebe
<b>Struktur des Einzelhandels</b>	kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorhanden; neben den filialisierten Magnetbetrieben nur wenige inhabergeführte und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe
<b>Ergänzende Nutzungen</b>	diverse ergänzende Nutzungen (Hotels, Schießanlage, Geldinstitute, Gesundheit)
<b>Leerstandssituation 2019</b>	keine erkennbaren Leerstände
<b>Konkurrenz mit anderen Standorten</b>	im kurzfristigen Bedarf mit Wiefelstede, ansonsten aufgrund der unmittelbaren Nähe mit dem Oberzentrum Oldenburg; prospektiv verbesserte Erreichbarkeit der Fachmärkte in Wechloy
<b>Potenzialflächen</b>	am bestehenden Edeka Husmann-Markt

Tabelle 15: Zentrenpass – Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf – Status quo

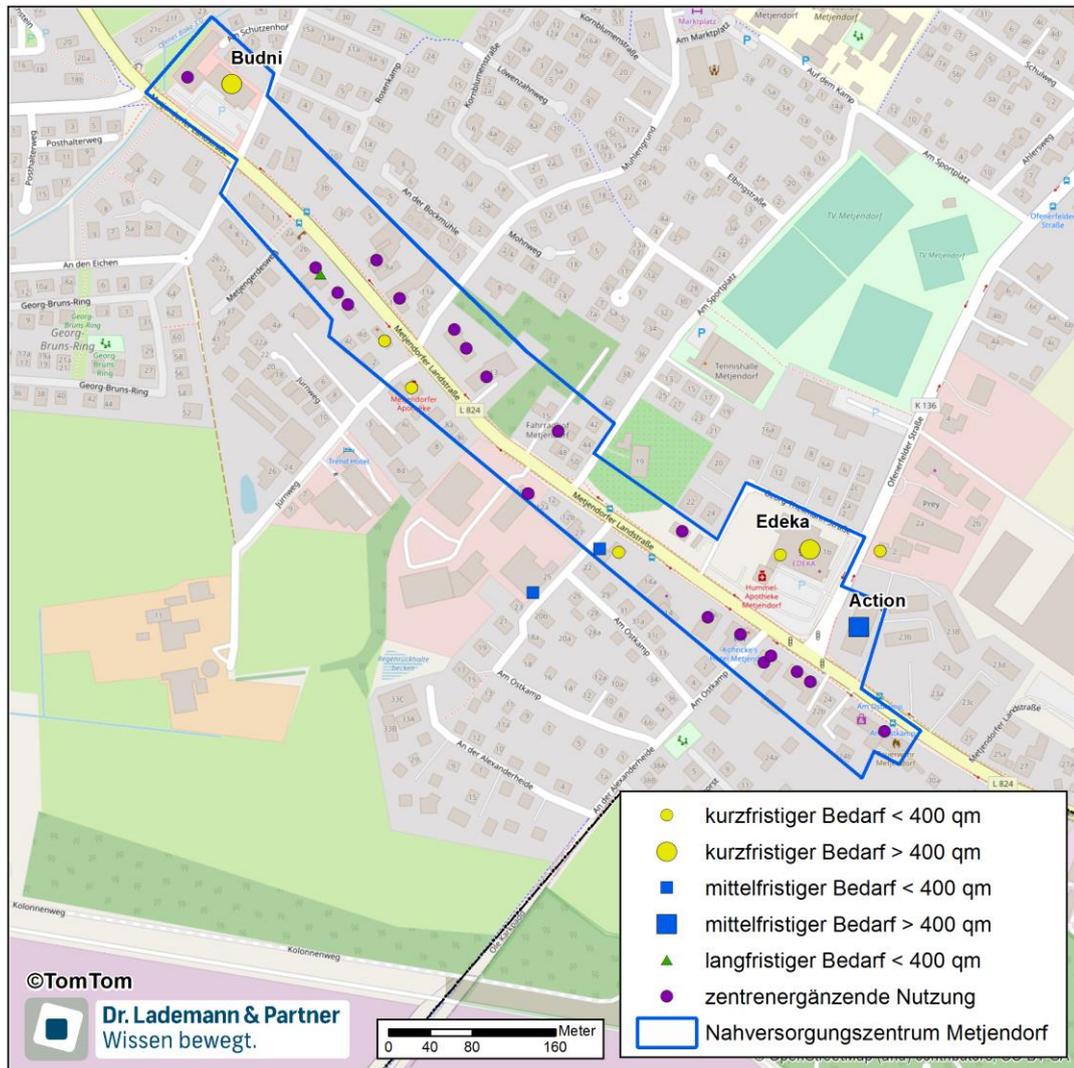


Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf

Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs: Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf	
<b>Veränderung gegenüber 2019</b>	Seit 2019 leichter Rückgang der VKF und weitgehend stabile Anzahl (2019: rd. 3.725 qm VKF, 11 Einzelhandelsbetriebe); leicht steigende Zahl an ergänzenden Dienstleistungen; keine Veränderung der Zentrenabgrenzung gegenüber 2019
<b>Stärken</b>	gute Erreichbarkeit, zentrale Lage der Magnetbetriebe an Pendlerachse nach Oldenburg, deutliche Aufwertung des Angebots durch Ansiedlung Budnikowsky
<b>Schwächen</b>	kein durchgängiger Besatz zwischen den beiden Einzelhandelspolen, deshalb keine Austauschbeziehungen; Flächengrößen suboptimal; Angebotslücken in allen Segmenten
<b>Handlungsziele</b>	Angebotsdefizite im Bereich der periodischen Sortimente abbauen, hierfür Erweiterung von Edeka Husmann prüfen, damit dieser die Funktion für den Kongruenzraum besser erfüllen kann

Tabelle 16: Zentrenpass - Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf - Perspektive



Abbildung 29: Edeka Husmann im NVZ Metjendorf



Abbildung 30: Budnikowsky im nördlichen Teil des NVZ Metjendorf



Abbildung 31: Handelsergänzende Dienstleistungen im NVZ Metjendorf

## 8.4 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Wiefelsteder Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente** zu.

Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Einzelhandelsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Wiefelsteder Sortimentsliste")		nicht-zentrenrelevant
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	
Drogerie- und Kosmetikartikel	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten, Kunst, Bilderrahmen
Getränke	Bücher	Bau- und Heimwerkerbedarf
Lebensmittel	Elektrokleingeräte	Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
pharmazeutischer Bedarf	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
Sanitärwaren	Glas, Porzellan, Keramik	Büromaschinen
Schnittblumen	Haus- und Tischwäsche	Campingartikel und -möbel
Tabak	Hausrat/ Haushaltswaren	Fahrräder und Zubehör
Zeitungen, Zeitschriften	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Gartenbedarf, Pflanzen
	Lederwaren, Schuhe	Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	Kaminöfen
	Papier, Schreibwaren, Bastelbedarf	Kfz-Zubehör
	Parfümerieartikel	Kinderwagen
	Spielwaren	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
	Sportkleinartikel und -bekleidung	Möbel, Küchen
	Tierbedarf, Lebende Tiere	Reitsport
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Sicht- und Sonnenschutz
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Sportgroßgeräte
	Waffen und Jagdbedarf	Weißer Ware/Elektrogroßgeräte
	Wohnaccessoires	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \* zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 17: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Wiefelsteder Liste“)

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Gemeindegebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind. Zudem wurde die bisherige Einstufung im Einzelhandelskonzept aus 2015 und in der verwaltungsinternen Voruntersuchung aus 2019 berücksichtigt.

## 8.5 Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

Die folgenden modifizierten Steuerungsempfehlungen zeigen auf, an welchen Standorten nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente durch Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben in der Gemeinde Wiefelstede ausgeschöpft werden sollten.

### Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (gem. Wiefelsteder Sortimentsliste)

Klein- und großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist prioritär auf das Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede und das Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf zu verweisen. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweiligen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“).

Nachgeordnet ist zu empfehlen, kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel dort zuzulassen, wo dieser einen Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung leistet.

Hinweise hierfür liegen vor, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
- sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 800 Metern (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet,
- nur eine geringfügige Überschneidung der Verflechtungsbereiche resp. der angebotenen Sortimente mit dem Hauptzentrum oder dem Nahversorgungszentrum vorliegt.

Ausnahmsweise kann großflächiger Einzelhandel auch an sonstigen Standorten zugelassen werden, die nach dem LROP 2017 als wohnortnaher Versorger zu bezeichnen sind (Umsatzschwerpunkt aus dem fußläufigen 1.000 m-Bereich) oder nachweislich eine Nahversorgungslücke geschlossen werden kann (Bedarf/Tragfähigkeit). Ein

Verträglichkeitsnachweis ist erforderlich (für Neuansiedlung einschließlich Standortalternativenprüfung).

Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots und im Lichte der bereits guten Versorgungslage ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in gewerblich geprägten Standortlagen sowie an Durchfahrtstraßen außerhalb der Zentren möglichst auszuschließen.

### **Zentrenrelevante Hauptsortimente (gem. Wiefelsteder Sortimentsliste)**

Prioritär sind zentrenrelevante Sortimente auf das Hauptzentrum Ortskern Wiefelstede zu konzentrieren. Dieser stellt das Investitionsvorranggebiet dar. Nachgeordnet steht das Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf als Standortalternative für zentrenrelevante Angebote zur Verfügung. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweils aktuellen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“)<sup>26</sup>.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist es, die abgegrenzten Zentren hinsichtlich der jeweils zugewiesenen Funktion weiterzuentwickeln. Vor dem Hintergrund der Strategie „Stärken stärken“ ist möglichst ein konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standorte vorzunehmen. Der Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten ist an Standorten außerhalb der Zentren auf das erforderliche Minimum zu beschränken (max. 10 %).

### **Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente (gem. Wiefelsteder Sortimentsliste)**

Prioritär sind nicht-zentrenrelevante Sortimente auf die Zentren zu lenken, um Agglomerationseffekte zu erschließen. Nachgeordnet können diese auch an anderen Standorten zugelassen werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb der Zentren auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm Verkaufsfläche) zu begrenzen.

### **Änderungen im Bestand/Bestandsschutz**

Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der Bestandsschutz für marktaktive Betriebe kann bis zum Erreichen der Großflächigkeit (800 qm VKF) und bis zu einer Erweiterung um 10 % als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden.

---

<sup>26</sup> Vgl. Kapitel 3.3 Kongruenzgebot des LROP.

Zusammenfassend empfehlen Dr. Lademann & Partner, Einzelhandelsvorhaben nach Branchen und Verkaufsflächendimensionierung wie folgt einzuordnen:

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wiefelstede

### Steuerungsempfehlungen

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		Anmerkung
	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	
	✓ zulässig	○ eingeschränkt zulässig	✗ unzulässig	○ eingeschränkt zulässig	✗ unzulässig	○ eingeschränkt zulässig	
<b>Hauptzentrum Wiefelstede</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
<b>Nahversorgungs- zentrum Metjendorf</b>	✓	✓	○	○	✓	✓	Sicherung und Weiterentwicklung der qualifizierten Grundversorgung (Maßstäblichkeit)
<b>Sonstige Lagen</b>	○	✗	✗	✗	○	○	Anpassung Bebauungspläne

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

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
www.dr-lademann-partner.de

**Abbildung 32: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede**

Neben der Bewertung der Konformität eines Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede ist bei raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben noch der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zu erbringen. Die o.g. Steuerungsempfehlungen ergänzen insofern die landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

## 9 Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede

### Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts

Der erste und wichtigste Schritt ist die verbindliche Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts z.B. durch einen entsprechenden Ratsbeschluss. Damit werden die angestrebten Entwicklungsziele und Leitlinien kommuniziert und als Planungswille festgeschrieben. Nur so kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig dient eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts der Planungssicherheit der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie potenzieller Investoren.

Darüber hinaus entfaltet eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts auch eine Schutzwirkung. So können Einzelhandelsvorhaben im Umland, die negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Wiefelstede erwarten lassen, mit dem Verweis auf das Einzelhandelskonzept und den darin festgeschriebenen Entwicklungszielen sowie den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen erfolversprechender entgegengetreten werden.

Demnach gilt es zunächst auf einen entsprechenden Ratsbeschluss von Seiten der Gemeindeverwaltung hinzuarbeiten. Dabei sollte möglichst das Gesamtkonzept beschlossen werden, um den Empfehlungen für die Einzelhandelssicherung und strategische Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahren Außenwirkung zu verleihen.

### **Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts**

Die Steuerung des Einzelhandels lässt sich über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen regeln. Im Zusammenhang mit den Steuerungsregeln werden daher im Folgenden Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels dargestellt. Diese gelten sowohl für die Neuaufstellung als auch für die Änderung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Ansiedlungsvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte - städtebaulich und raumordnerisch verträgliche - Vorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen **planungsrechtlich vorbereitet** werden.
- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben **in Frage kommen**, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.
- An Standorten, die für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft **nicht mehr in Frage kommen**, gilt es die Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten.
- In Gewerbegebieten empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und bestehende Standorte nicht zu schwächen.

Die genannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je Vorhaben und Standort differieren. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Wesentliches Instrument der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannten Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich genannt und ergänzend parzellenscharf zeichnerisch dargestellt werden.

### Allgemeine Handlungsempfehlungen

Darüber hinaus sind Empfehlungen zur allgemeinen Entwicklung der Gemeinde abzugeben, die als handelsexogene Rahmenbedingungen die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Wiefelstede positiv beeinflussen können.

- Profilierung der Gemeinde als interessanter und gut erreichbarer **Wohnstandort** der Region, um die Einwohnerzahlen in Wiefelstede – und hierbei insbesondere der beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf – weiter auszubauen. Darüber hinaus gilt es weiterhin durch höherwertigen Wohnungsbau auch kaufkraftstärkere und jüngere Einwohner anzuziehen.
- Schaffung/Sicherung eines **investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas**, sodass im bestehenden Einzelhandel auch die Bereitschaft erhöht wird, notwendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Ladengestaltung, Warenpräsentation) regelmäßig vorzunehmen, aber auch Planungssicherheit für mögliche Neuansiedlungen besteht.
- Sicherung und Ausbau der Gemeinde als bedeutender **Arbeitsplatzstandort**; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität; aktive Ansprache und Vermarktung von Wiefelstede als Wirtschaftsstandort. Vor dem Hintergrund der häufigen Kopplungsbeziehung zwischen Arbeitsweg und Versorgungseinkauf können so Nachfrageabflüsse reduziert werden.
- Auf Grundlage dieses Einzelhandelskonzepts aktive **Ansprache von möglichen Investoren und Handelsunternehmen**.

# 10 Einordnung eines Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Planung im Ortsteil Wiefelstede der Errichtung eines Fachmarktzentrums fügt sich in die grundsätzlichen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein (Stärkung des Hauptzentrums; Schließen von Angebotslücken). Ob das Vorhabenkonzept des Vorhabenträgers (Stand 1. Quartal 2019) mit einer prüfungsrelevanten VKF von ca. 6.600 qm einerseits noch in dieser Ausprägung relevant/aktuell sowie andererseits auch städtebaulich und raumordnerisch als verträglich zu bezeichnen ist, ist über einen gesonderten Nachweis zu führen.<sup>27</sup> Zu potenziellen Auswirkungen auf den ZVB Wiefelstede kann im EHK noch keine abschließende Aussage gemacht werden, da der VKF-Umfang und die Sortimente je nach Vorhabenstand variieren. Auch zu der Nachbelegung potenzieller Verlagerungsobjekte bestehen unterschiedliche Bestrebungen. Durchaus dürfte es jedoch positiv sein, wenn sich die bestehenden Betriebe im zentralen Versorgungsbereich noch vor Vorhabenumsetzung dem neuen Wettbewerb stellen (z.B. Prüfung der Zukunftsfähigkeit des Standorts von Lidl / KIK im Südbereich des Zentrums) um noch als hinreichend attraktiver Gegenpol zu wirken und um die derzeit räumlich ausgewogene, d.h. gut erreichbare Nahversorgung aufrecht zu erhalten. Gelingt eine (sortimentsfremde) Nachbelegung der Altflächen von Verlagerungsobjekten nicht, besteht das Risiko eines lückenhaften Nutzungsbesatzes mit entsprechend sinkenden Kundenfrequenzen. Eine solche Erosion gilt es im Nachgang zu den Ergebnissen einer aktuellen projektspezifischen Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der möglichen Vorhabenumsetzung durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger und/oder mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu verhindern.

Zugleich ist zu würdigen, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht im ZVB Metjendorf der Edeka Husmann-Markt seine Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.600 qm auf rd. 2.500 qm erweitern darf<sup>28</sup>, im Gegenzug bereits der NP-Markt bereits in 2019 in einen Budni-Drogeriemarkt umgenutzt wurde. Im Ortsteil Metjendorf ist der mögliche Flächenzuwachs speziell bei Nahrungs- und Genussmittel per Saldo damit moderat.

Das Flächenkonzept beider Vorhaben erreicht in der Zusammenschau bei den kurz- und mittelfristigen Sortimenten die Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens bis 2030:

- Kurzfristiger Bedarf: max. 2.100 qm Verkaufsfläche

---

<sup>27</sup> Dr. Lademann & Partner haben sich in 2019 ff. bereits im Rahmen von Voruntersuchungen mit dem Vorhaben und dessen Modifikationen beschäftigt.

<sup>28</sup> Weitere Informationen vgl. Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner: Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, April 2019.

■ **Mittelfristiger Bedarf: max. 2.000 qm Verkaufsfläche**

Es ist demnach speziell im GZ Wiefelstede darauf hinzuwirken, dass die Altstandorte von Edeka und Markant nahezu flächenneutral verwertet werden. Kann eine Nachnutzung bei den vorhabenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, würden auch anderen Anbietern noch gewisse Flächenreserven zur Anpassung verbleiben.<sup>29</sup> Es wird empfohlen für den Altstandort von Edeka in Wiefelstede die Integration der Flächen in den Raiffeisen-Markt zu prüfen (Verwaltungs- oder Lagerfläche bzw. Verkaufsfläche). Alternativ kommen einzelhandelsseitig v.a. nicht zentrenrelevante Sortimente in Frage (z.B. Dänisches Bettenlager/JYSK, Matratzen Concord). Für den Markant-Markt bietet sich eine Umnutzung in Wohnen an. Konzeptionell wäre vorstellbar, im Erdgeschoss ein Bäckerei-Café mit Metzgerei-Verkauf und Imbiss zu integrieren.

---

<sup>29</sup> Der Standort des Markant-Markts im Ortskern von Wiefelstede soll aufgegeben werden. Die bestehende Metzgerei soll im Ortskern gehalten werden.

# 11 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** für den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede sind geprägt durch eine weiter leicht wachsende Bevölkerungsplattform in der Gemeinde selbst, ein im regionalen Vergleich niedrigeres Durchschnittsalter, eine über dem Durchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine stabile Beschäftigungssituation bei gleichzeitig nur leicht negativem Pendlersaldo. Positiv sind die Tourismuszahlen zu erwähnen, die sich vermutlich bereits dieses Jahr wieder auf Vor-Corona-Niveau bewegen werden.

Mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf sind derzeit **zwei Grundzentren** in der Gemeinde Wiefelstede ausgewiesen. Generell haben Grundzentren die Aufgabe, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich für Wiefelstede insgesamt umfasst das eigene Gemeindegebiet (untergliedert in zwei Bereiche).

Im **Marktgebiet** der Gemeinde Wiefelstede leben derzeit rd. 16.100 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der Einwohnerzuwächse mit einem damit verbundenen steigenden Nachfragepotenzial zu rechnen.

Aktuell beträgt das **Gesamtverkaufsflächenangebot** in der Gemeinde Wiefelstede rd. 19.900 qm. Der Großteil des Angebots entfällt auf die Segmente des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereichs sowie des langfristigen Bedarfs. Etwa 44 % des Angebots werden im Ortskern Wiefelstede vorgehalten, weitere rd. 17 % im Ortskern Metjendorf. Auch umsatzseitig wird der Wiefelsteder Einzelhandel vom kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 72 % aufweist. Das Gesamtumsatzvolumen der Gemeinde liegt bei rd. 73 Mio. €. Die Zentralität von rd. 63 % (GZ Wiefelstede: 82 % und GZ Metjendorf: 40 %) weist auf überproportionale Kaufkraftabflüsse.

Rein quantitativ ist in Wiefelstede ein umfassendes **Nahversorgungsangebot** vorhanden. Allerdings sind räumliche Versorgungslücken am Rand des Ortsteils Metjendorf (Heidkamp/Ofenerfeld) sowie flächenmäßig eine leichte Schiefelage zulasten des Vollsortiments zu erkennen. Auch agieren die Betriebe auf teilweise nicht mehr gängigen Verkaufsflächengrößen.

**Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:**

Der überschlägige **Entwicklungsrahmen** für den Einzelhandel in Wiefelstede beträgt rd. 1.000 bis rd. 6.100 qm Verkaufsfläche. Dieser entfällt auf alle Bedarfsstufen. In

diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Flächenrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Für großflächigen Einzelhandel ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Insgesamt birgt aus Sicht der Gutachter die **Strategieoption „Stärken stärken“** im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots auf die beiden Ortskerne die geringsten Risiken und induziert die höchsten Attraktivitätspotenziale für die Gemeinde Wiefelstede insgesamt.

Für das Grundzentrum Wiefelstede liegen die **Voraussetzungen für ein Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion (aperiodischer Einzelhandel)** vor, so erfüllt der Ortsteil Wiefelstede bereits heute im Einzelhandel eine wichtige Mitversorgungsfunktion der gesamten Gemeinde im Bereich des spezialisierten höheren Bedarfs (v.a. bei den aperiodischen Sortimenten: Zentralität beträgt dort gegenüber Metjendorf das 3-fache). Zudem werden weitere ortsbedeutsame Einrichtungen vorgehalten (u.a. Verwaltung, Schulzentrum, Gemeindebücherei).

Das Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede legt den **Ortskern Wiefelstede (Hauptzentrum)** weiterhin als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts fest. Darüber hinaus wurde der **Ortskern Metjendorf** als weiterer zentraler Versorgungsbereich (**Nahversorgungszentrum**) bestätigt.

Grundsätzlich gilt es im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Planvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen. Hierfür dienen auch die weiterentwickelten **Steuerungsregeln nach Zentrenrelevanz der Sortimente** in Verbindung mit der Sortimentsliste der Gemeinde Wiefelstede.

Das Planvorhaben der Ansiedlung eines Fachmarktzentruns im Hauptzentrum Wiefelstede (u.a. durch Neuordnung/Neuaufstellung) und die zulässige Erweiterung des bestehenden Edeka Husmann-Markts im Nahversorgungszentrum Metjendorf fügen sich konzeptionell in die gesamtgemeindlichen Empfehlungen ein, da diese vom Grundsatz her in der Lage sind bestehende Potenziale auszuschöpfen und einige der Angebotslücken zu schließen.

Hamburg, 10. Mai 2022 / 17. Oktober 2022

Sandra Emmerling

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

# I Glossar<sup>30</sup>

## Betriebstypen im Einzelhandel:

### Food-Einzelhandel

#### ■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

#### ■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

#### ■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

#### ■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

#### ■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

#### ■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Vollsortimenter zu

---

<sup>30</sup> Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014.

bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortiments-tiefe und -breite.

### **Nonfood-Einzelhandel**

#### ■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbstbedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

#### ■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

#### ■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

#### ■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

#### ■ Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt bzw. Discounter mit Waren aller Art, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

### **Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen**

#### ■ Fachmarkttagglomeration

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

#### ■ Fachmarktzentrum

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

#### ■ Einkaufszentrum/Shopping-Center

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die - einheitlich geplant und gemanagt - Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

#### ■ Distanzhandel

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

#### ■ Filialbetrieb (Filialist)

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

### Begriffe aus dem Bauplanungsrecht<sup>31</sup>

#### ■ Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

#### ■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und

---

<sup>31</sup> Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

### Sonstige Definitionen

- **Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.
- **Ausgabesatz**

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.
- **Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial**

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).
- **Flächenproduktivität**

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.
- **Periodischer Bedarf / Nahversorgungsrelevanter Bedarf**

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

- **Aperiodischer Bedarf**

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

- **Nahversorgung**

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 bis 15 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800 m-Laufweg entspricht.