



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer



Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

W - 1

Gemeinde Wiefelstede
Fachbereich Bauen und Planen
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

Ihre Zeichen/Nachricht vom
11.07.2022
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Lars Litzkow
E-Mail
Litzkow@oldenburg.ihk.de
Tel.
0441 2220-310
Fax
0441 2220-5310

01.09.2022
Hv/Li

Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit uns zum Entwurf, des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts äußern zu dürfen.

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

Wir begrüßen, dass die Gemeinde Wiefelstede ihr Einzelhandelskonzept (EHK) aus dem Jahr 2015 fortschreibt. Somit wird sichergestellt, dass die Ziele und Empfehlungen des EHK auf aktuellen Daten und Entwicklungen basieren und nicht veraltet sind.

Grundsätzlich empfehlen wir Städten und Gemeinden einen prozessbegleitenden Arbeitskreis mit relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und dem Stadtmarketing einzurichten. Wir bedauern, dass die Gemeinde Wiefelstede keinen solchen Arbeitskreis gebildet hat. Wir empfehlen dringend den genannten Akteuren - z.B. der Gemeinschaft Handel & Handwerk Wiefelstede (HHW) - den Entwurf vorzustellen und die Gelegenheit zu geben sich hierzu zu äußern.

Im Jahr 2019 wurden verwaltungsinterne Voruntersuchungen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) durchgeführt, zu denen wir uns damals geäußert hatten. Der vorliegende Entwurf basiert auf diesen Voruntersuchungen. In ihm sind unsere damaligen Hinweise und Anmerkungen teilweise eingeflossen, was wir begrüßen.

Zum nun liegenden Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

- Der Gutachter nennt als eine bei dem Planvorhaben zu beachtende planerische Grundlage das regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland (REHKA) (S. 32). Mit einem Alter von rund 12 Jahren ist das REHKA allerdings veraltet und kann nicht mehr als Grundlage für Einzelhandelsvorhaben herangezogen werden (vgl. z. B. Kuschnerus, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281).
- Bei der Beschreibung der Umsatzsituation des Einzelhandels gibt der Gutachter durchschnittliche Flächenproduktivitäten für den Einzelhandel in Wiefelstede an (S. 42 f.). Die Herleitung dieser Werte ist nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen für alle untersuchten Einzelhandelsunternehmen die angenommene Flächenproduktivität anzugeben.
- In der Tabelle 8 Verteilung der großflächigen Betriebe >800 qm VKF in der Gemeinde Wiefelstede auf Seite 41 ist der Anbieter „Aldi“ nicht aufgeführt. Der Anbieter ist zu ergänzen und es sollte sichergestellt werden, dass er in den Berechnungen und Analysen die auf dieser Tabelle basieren, berücksichtigt wurde.
- Das für das Hauptzentrum formulierte Handlungsziel die dort verorteten Angebotslücken im Bereich der aperiodischen Sortimente abzubauen, sollte aus folgenden Gründen überdacht werden (vgl. S. 77):
 1. Wiefelstede ist ein Grundzentrum. Laut Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) haben Grundzentren einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die **allgemeine tägliche Grundversorgung** (vgl. Erläuterungen zum LROP 2017, S. 97). Der Einzelhandel soll im Sinne des LROP in Grundzentren typischerweise die Versorgung mit periodischen Sortimenten, also Sortimenten mit kurzfristigen Beschaffungsrhythmus, sicherstellen (vgl. ebd., S. 101). Sortimente mit mittel- und langfristigen Beschaffungsrhythmus (= aperiodische Sortimente) können zwar **die Grundversorgung ergänzen**, sie gelten jedoch als Kernbestand der überörtlichen Versorgungsfunktion der Mittel- und Oberzentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind daher in Bezug auf ihre aperiodischen Sortimente in ihrer Größenordnung am grundzentralen bzw. jeweils maßgeblichen mittel- oder oberzentralen Kongruenzraum auszurichten (vgl. ebd. S. 112).
 2. Wiefelstede hat bereits eine Einzelhandelszentralität von 55 % im aperiodischen Bedarf (vgl. S. 70). Das periodische Sortiment wird somit schon mehr als unwesentlich ergänzt.
 3. Geplante Ansiedlungen großflächiger und sogkräftiger Magnetbetriebe im aperiodischen Bereich würden wahrscheinlich nicht konform mit den Regelungen des LROP

sein. Die größte Hürde dürfte das Kongruenzgebot des LROP darstellen, da neue Einzelhandelsgroßprojekte nur 30 % ihres Umsatzes mit Kunden außerhalb des grundzentralen Kongruenzraums generieren dürfen.

Wir empfehlen deshalb, das Handlungsziel dahingehend zu ändern, dass das derzeitige Angebot an aperiodischen Sortimenten in Wiefelstede gesichert werden soll.

- Hinsichtlich des Kapitels 7.2 Verkaufsflächenspielräume bis 2030 empfehlen wir klarzustellen, dass diese Analyse im Einklang mit dem EuGH-Urteil Visser / Appingedem (Rs. C-31/16) steht und es sich um keine Flächenbedarfsprognose oder einen mechanistischen Expansionsrahmen für künftige Verkaufsflächenzuwächse handelt (vgl. z. B. Dr. Lademann & Partner - Höhere Anforderungen für kommunale Steuerung des Einzelhandels: Unsere Bewertung des EuGH-Urteils - auf www.dr-Lademann-partner.de zuletzt aufgerufen am 20.08.22).
- Der Gutachter beschäftigt sich im Exkurs Kapitel 8.2 mit einer möglichen Aufstufung des Grundzentrums Wiefelstede zu einem Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für den aperiodischen Einzelhandel (vgl. S. 68 f.). Das LROP gibt den Trägern der Regionalplanung die Möglichkeit in Einzelfällen Grundzentren mittelzentrale Teilfunktionen – unter anderem im Einzelhandel – zuzuweisen. Da Wiefelstede an das Oberzentrum Oldenburg und die Mittelzentren Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede angrenzt, erscheint uns eine Aufstufung Wiefelstedes aus raumordnerischer Sicht nicht zielführend. Das Anliegen der Gemeinde ist im Rahmen einer Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Ammerland zu klären.
- Es gibt Planungen, im Ortskern Wiefelstede an der Oldenburger Landstraße ein Fachmarktzentrum anzusiedeln. Diese Entwicklung nimmt die Gemeinde zum Anlass das EHK fortzuschreiben (vgl. z.B. NWZ vom 18.03.2022, S. 38). Der Gutachter schlägt deshalb vor, den ZVB „Ortskern Wiefelstede“ im Norden im Vergleich zur Abgrenzung von 2015 um eine Fläche westlich des dort verorteten Lebensmitteldiscounters und Getränkemarktes zu vergrößern (vgl. S. 75 f.). Er kommt zu dem Schluss, dass sich das Vorhaben in den Entwurf des EHVK einfügt, aber für seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit noch ein gesonderter Nachweis zu führen ist (vgl. S. 90). Wir teilen die Einschätzung des Gutachters, haben aber folgende Hinweise:
 - Im Zuge des notwendigen Verträglichkeitsgutachtens sollten unbedingt auch die Auswirkungen des Fachmarktzentrum auf den bisherigen ZVB Wiefelstede untersucht werden. Bei einer zu großen Dimensionierung des Fachmarktzentums ist es aus unserer Sicht nicht auszuschließen, dass aufgrund dadurch bedingter Betriebsschließungen der ZVB in seiner Gesamtheit geschwächt wird. Zudem könnte sich die fußläufige Versorgungssituation in Wiefelstede verschlechtern. In diesem Zusammenhang halten wir die vom Gutachter empfohlene „flächeneutrale“ Verwertung des Marktmarktes nach dessen geplanter Schließung - Dr. Lademann & Partner nennen hier eine Umnutzung zu Wohnen mit Gastroanteilen - aus städtebaulicher Sicht für nicht zielführend (S. 90). Im Sinne der Sicherung bzw. Stärkung des ZVBs sollte an dieser Stelle ange-

strebt werden, einen Anbieter mit einer ähnlichen Sortimentsstruktur wie der bisherige Markant-Markt anzusiedeln.

- Ferner empfehlen wir, die Potenzialfläche exklusiv für das vorgesehene Planvorhaben zu deklarieren. Hiermit wird vermieden, dass – falls das Planvorhaben nicht realisiert wird – kein zu groß dimensionierter zentraler Versorgungsbereich zurückbleibt.

Fazit: Der Entwurf sollte unseren Hinweisen entsprechend überarbeitet werden. Wir regen zudem an, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in einer Veranstaltung unter Beteiligung des HHW, des Landkreises Ammerland und der Oldenburgischen IHK zu diskutieren.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

Freundliche Grüße

im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Litzkow', written in a cursive style.

Lars Litzkow
Referent