



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Anlage 1 zur Niederschrift BauA-ö-13-03-23

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Rastede, 13. März 2023, Ulrike Rehr (Partnerin/Prokuristin)

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Dresden · Düsseldorf · Hamburg · Stuttgart

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Telefon +49 40 6455770 • info@dr-lademann-partner.de • www.dr-lademann-partner.de



Inhaltsübersicht

- Kurzvorstellung Dr. Lademann & Partner
- Ausgangslage
- Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten
- Sozioökonomische Rahmenbedingungen
- Marktgebiet und Nachfragepotenzial
- Angebotssituation in der Gemeinde Rastede
- Entwicklungsrahmen, Zentren- und Standortstruktur und Sortimentsliste
- Steuerungsempfehlungen
- Einordnung der Planvorhaben



Dr. Lademann & Partner – seit über 35 Jahren als Berater und Gutachter im Bereich Einzelhandel sowie in der Stadt- und Immobilienentwicklung tätig!

- Deutschlandweit tätig mit Firmensitz in Hamburg und Projektbüros in Dresden, Düsseldorf und Stuttgart
- Interdisziplinär aufgestelltes Team mit 15 qualifizierten Mitarbeitern aus verschiedenen Fachrichtungen
- Langjährige Expertise aus über 3.300 Gutachten, Studien und Beratungsprojekten
- Verträglichkeitsgutachten, Einzelhandelskonzepte, Markt- und Standortanalysen, Refurbishment-Konzepte, Markt Due Diligence etc.





Ausgangslage

- Rd. 22.900 Einwohner, nördlich der Stadt Oldenburg
- Funktion eines Mittelzentrums, Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek haben auch grundzentrale Funktion
- Planerischer Entwicklungsrahmen ist bislang das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006; anlassbezogene Fortschreibungen in 2013 und 2015

Veränderungen im Einzelhandelsgefüge
Planvorhaben
Nachfrageseitige Veränderungen
LROP 2017 und Rechtsprechung
In der Regel Fortschreibung alle 5 bis 7 Jahre

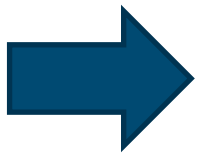


Konzeptfortschreibung



Wofür können Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen werden?

- Als **fachgutachterliche Analyse** zu den Stärken, Schwächen und Chancen des kommunalen Einzelhandels
- Als **Orientierungsrahmen** für Politik und Verwaltung zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung auf der gesamtstädtischen Ebene
- Als **übergeordneter Handlungsrahmen** für die Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketinginitiativen und / oder Werbegemeinschaften
- Als **vorbereitende Entscheidungsgrundlage** zur planerischen Bewertung für Neuansiedlungen, Investorenfragen und Planvorhaben (städtebauliches Entwicklungskonzept)



Einzelhandelskonzepte werden regelmäßig als Abwägungsgrundlage für einzelhandelsrelevante Planungs- und Genehmigungsverfahren herangezogen. Z.B. für die Neuaufstellung von B-Plänen, Änderung von B-Plänen, Überplanung von §34er-Gebieten, Stellungnahmen zu Vorhaben in Nachbargemeinden.



Zu beachten: Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017

Das LROP setzt vorrangig einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen, insbesondere die kommunale Bauleitplanung.

- Bindung der Träger der Regionalplanung bei der Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (§ 4 Abs. 1 ROG)
- Bindung der Gemeinden als Träger der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen (§ 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“)
- **Einzelhandelskonzepte sollten als städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. BauGB diesen Vorgaben nicht offensichtlich zuwiderlaufen.**
- Jedoch erst bei Planvorhaben des Einzelhandels sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.



Zu beachten: Grundprinzipien im LROP Niedersachsen 2017 für alle raumbedeutsamen Einzelhandelsbetriebe

Im EHEK vom Grundsatz
her zu beachten

Kongruenzgebot

Unterscheidung periodische vs. Aperiodische Sortimente; Kongruenzraum: bei periodischen Sortimenten nur Standortkommune; 70/30-Regel

Konzentrationsgebot

Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts

Integrationsgebot einschließlich
Regelung zu zentrenrelevanten
Randsortimenten

Städtebaulich integrierte Standortlage (Zentren),
Ausnahme vom Integrationsgebot für Lebensmittel
und Drogeriewaren im zentralen Siedlungsgebiet
zentraler Orte
Ausnahme für nicht-zentrenrelevante Sortimente

Abstimmungsgebot

Interkommunale Abstimmung

Beeinträchtigungsverbot

Keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen



Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Rastede



Einwohnerentwicklung

positiv seit 2017 (Ø 0,6 % p.a.)
2022: rd. 22.900 Einwohner
2030: rd. 23.800 Einwohner



Erwerbstätigenstruktur

2022: 4,2 % Arbeitslosenquote im LK und 5,4 % in
Niedersachsen



Kaufkraft

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2022
Gemeinde: 101,7
Landkreis Ammerland: 99,6



Tourismus

Gewisses Potenzial vorhanden, von dem auch EH
profitieren kann; Stabilisierung der Zahlen in 2022

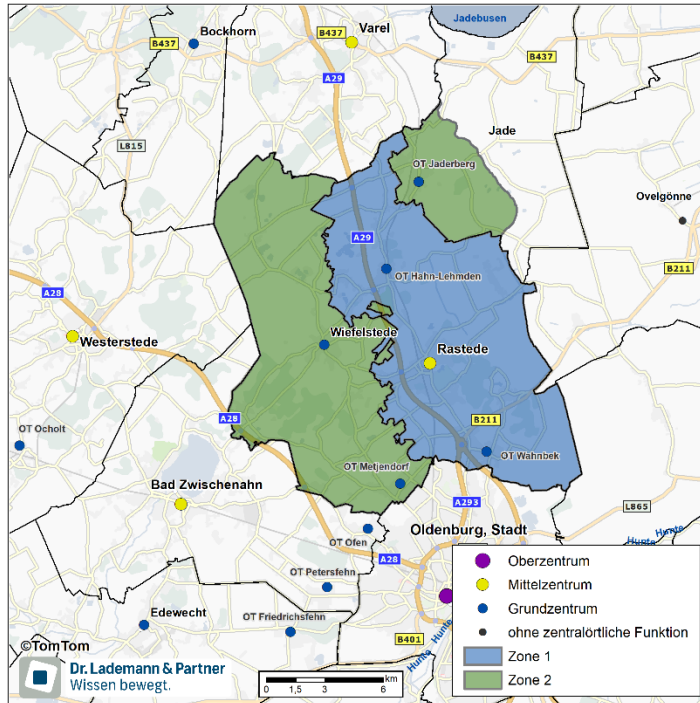


Pendlerströme

Auspendlerüberschuss (-455), zuletzt
gleichwohl zurückgegangen



Marktgebiet des Mittelzentrums Rastede



Marktgebiet des Einzelhandels in Rastede

Bereich	Zonen	2022	2030
Rastede	Zone 1	22.874	23.810
Umland	Zone 2	12.237	12.560
Einzugsgebiet	Gesamt	35.111	36.370

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH in Anlehnung an Vorgaben des LROP. Ohne Übernachtungsgäste und sonstigen Streukunden.

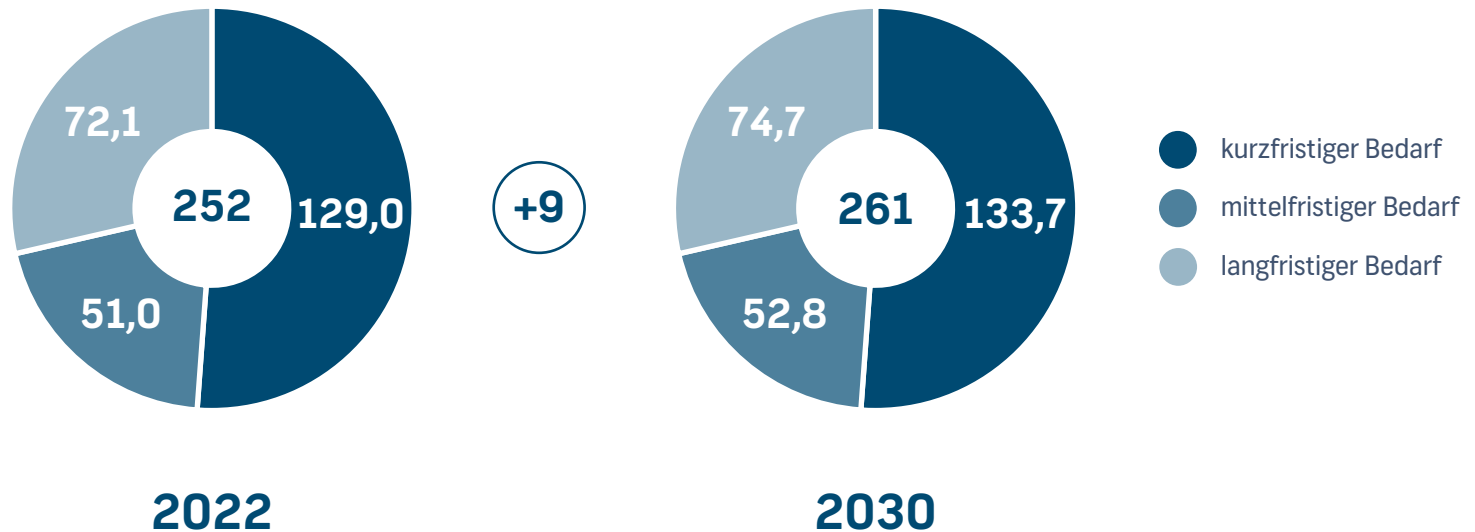
Besonderheit - Kongruenzraum periodischer Bedarf:

- Grundzentraler Kongruenzraum Wahnbek: ca. 4.100 EW
- Grundzentraler Kongruenzraum Hahn-Lehmden: ca. 3.700 EW
- Grundzentraler Kongruenzraum Kernort: ca. 15.100 EW



Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde Rastede

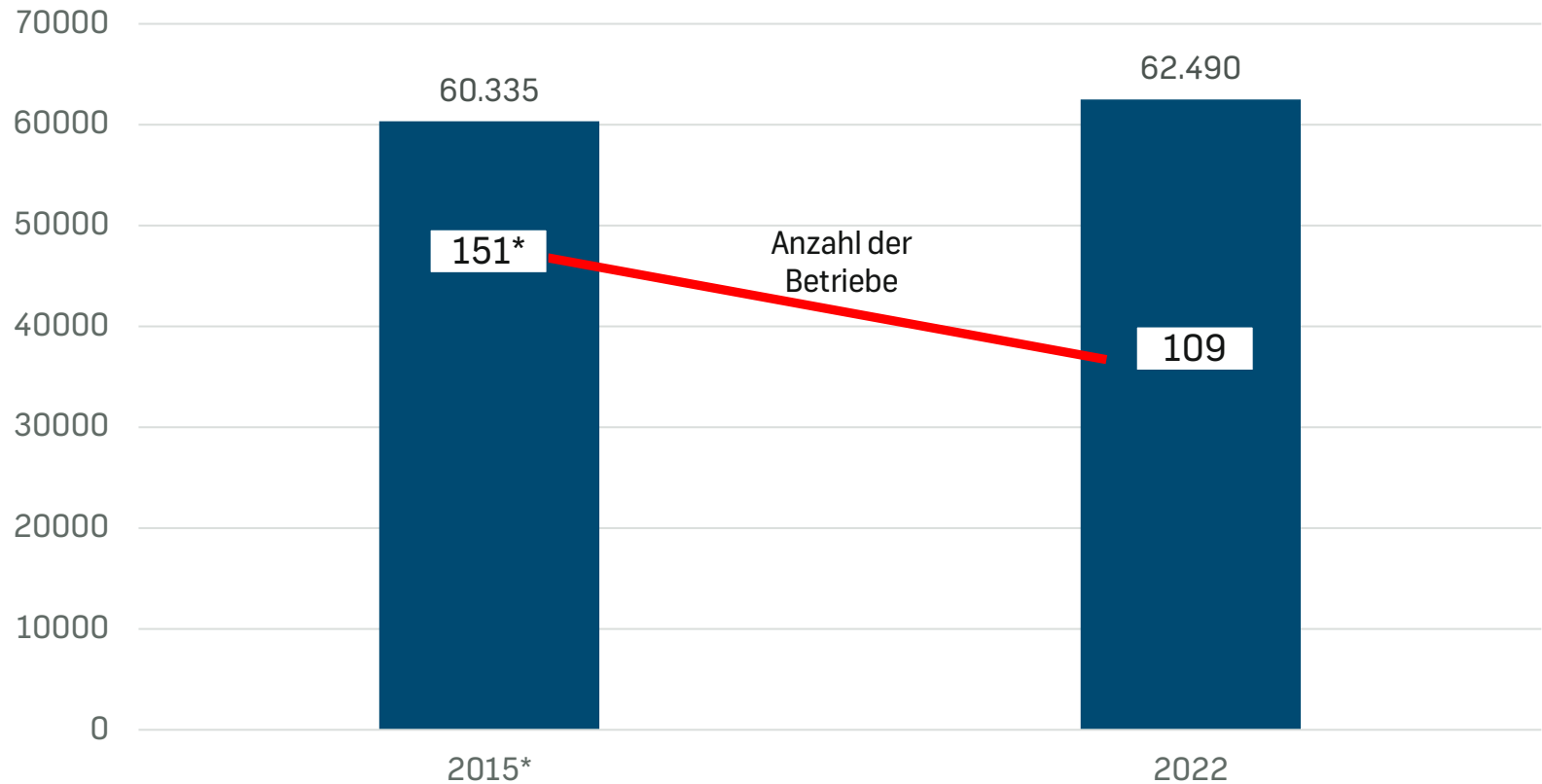
Das Nachfragepotenzial in Rastede wird sich bis zum Jahr 2030 um rund 9 Mio. € auf 261 Mio. € erhöhen.



Alle Angaben in Mio. €



Die Verkaufsfläche in Rastede ist seit 2015 leicht angewachsen, dabei ging die Zahl der Betriebe deutlich zurück.

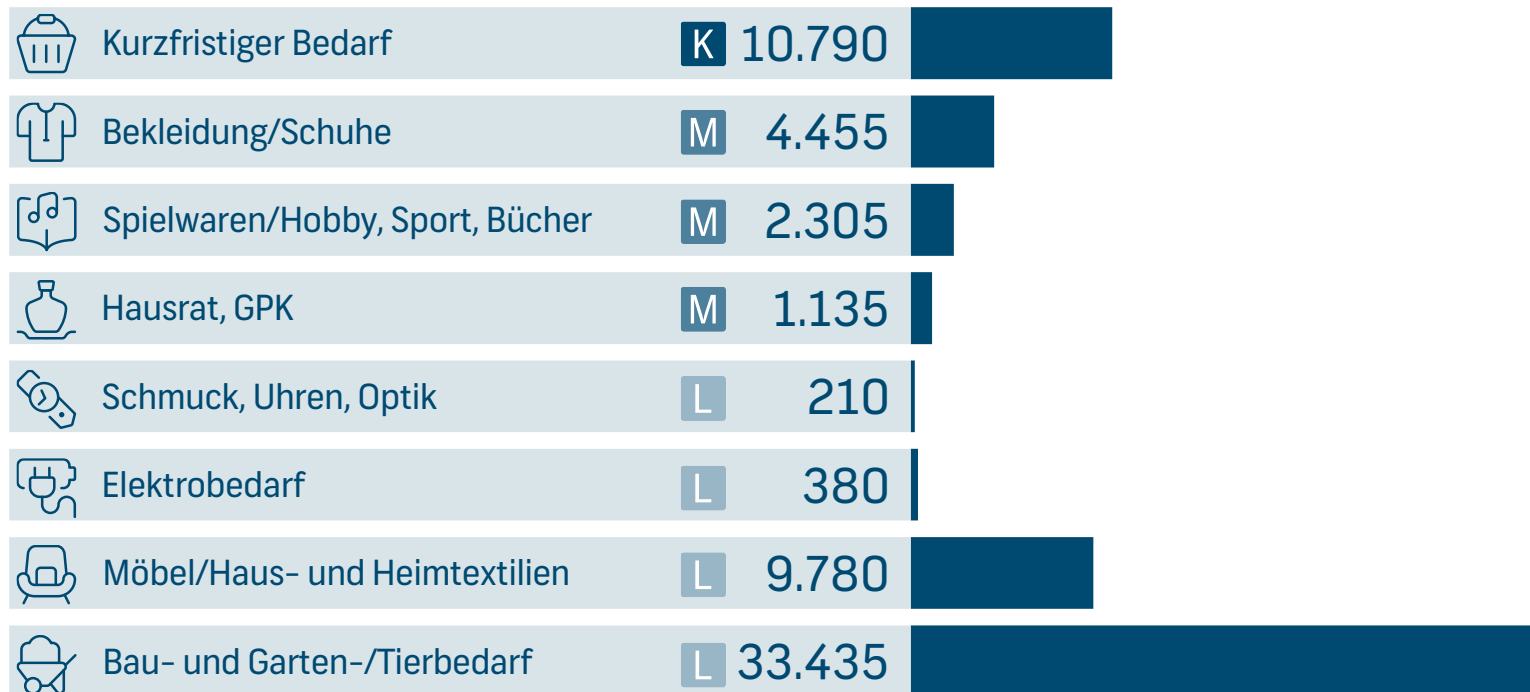


Quelle: Eigene Erhebungen; Verkaufsfläche in qm; *Quelle: Cima, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015..



Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede

Mit rund 43.800 qm entfällt der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Rastede auf den langfristigen Bedarf, hier v.a. Bau- und Gartenbedarf.



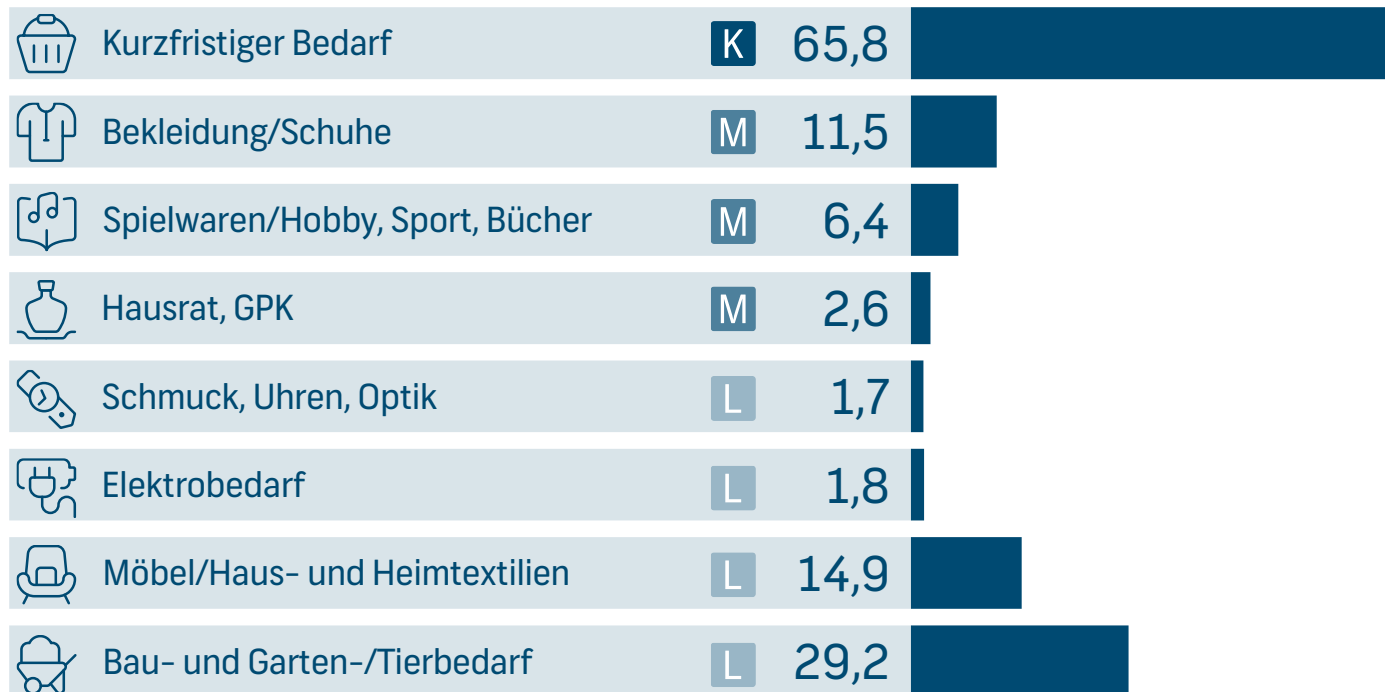
K kurzfristiger **M** mittelfristiger **L** langfristiger Bedarf

Alle Angaben in qm



Umsatzstruktur des Einzelhandels in Rastede

Der größte Umsatzanteil entfällt mit rd. 65,8 Mio. € auf den kurzfristigen Bedarf (49 %).



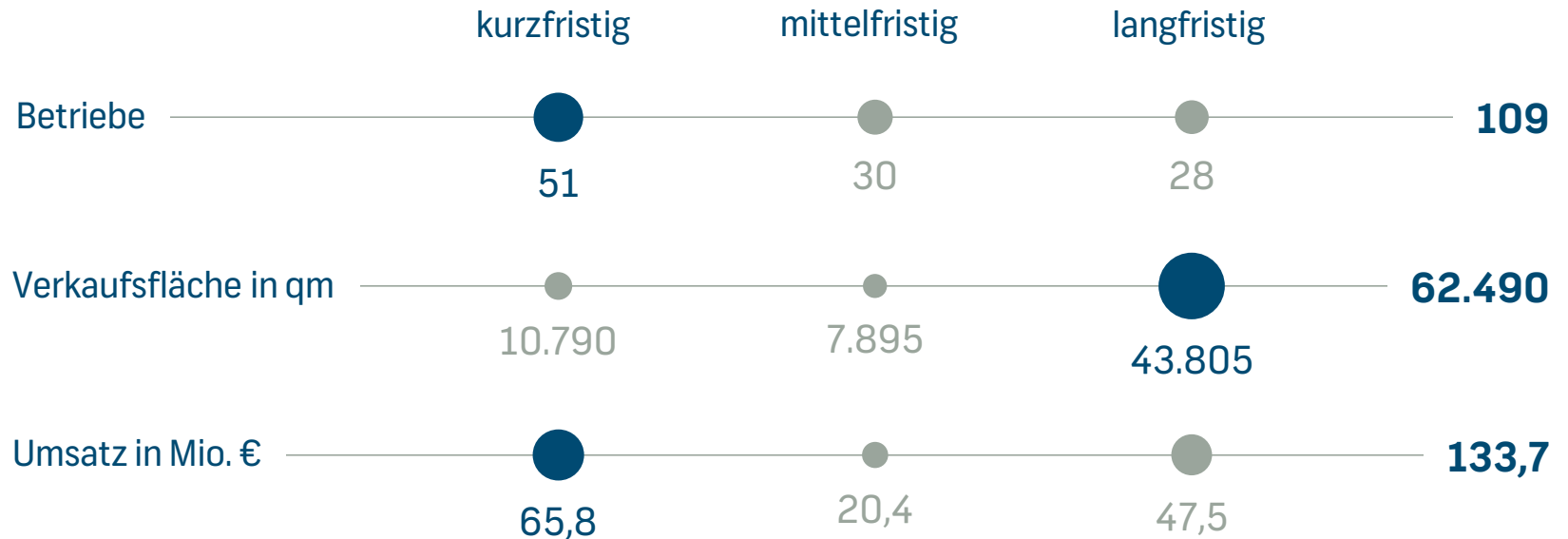
K kurzfristiger **M** mittelfristiger **L** langfristiger Bedarf

Alle Angaben in Mio. €



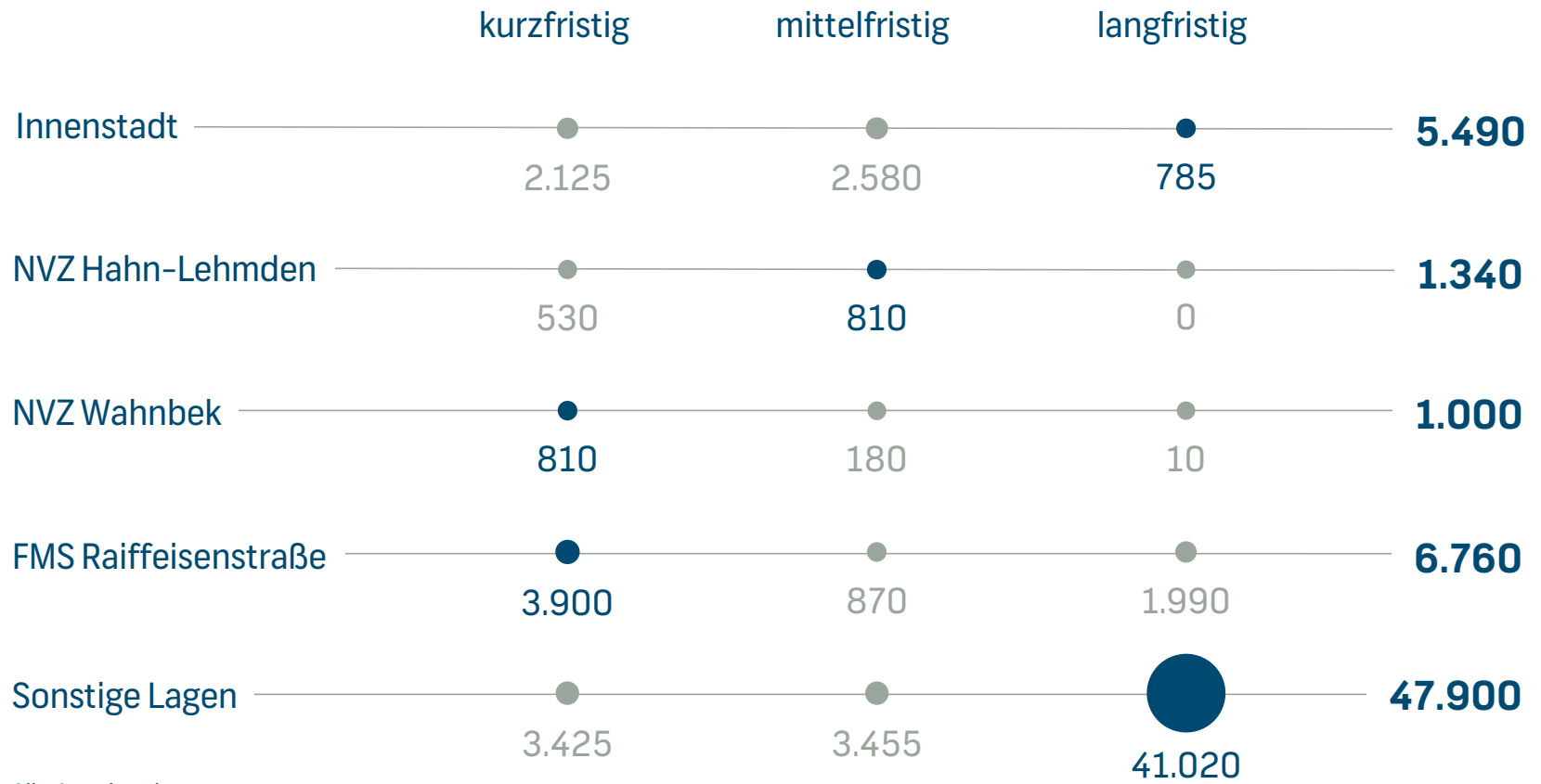
Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede

Die Einzelhandelsstruktur in Rastede wird flächenmäßig durch Angebote des langfristigen Bedarfs geprägt, umsatzseitig dominiert der kurzfristige Bedarf..





Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels in Rastede

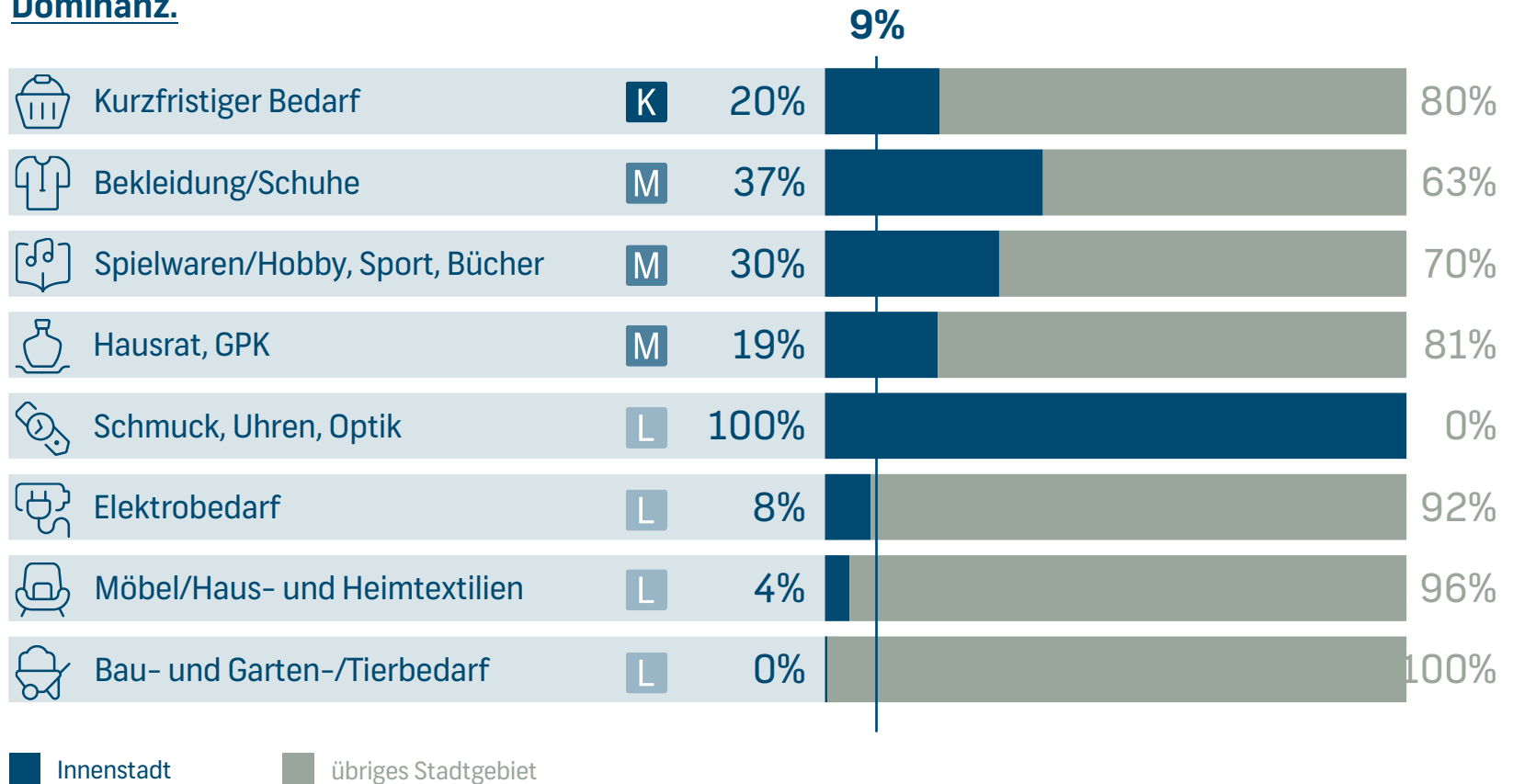


Alle Angaben in qm.



Verkaufsflächenanteile der Innenstadt

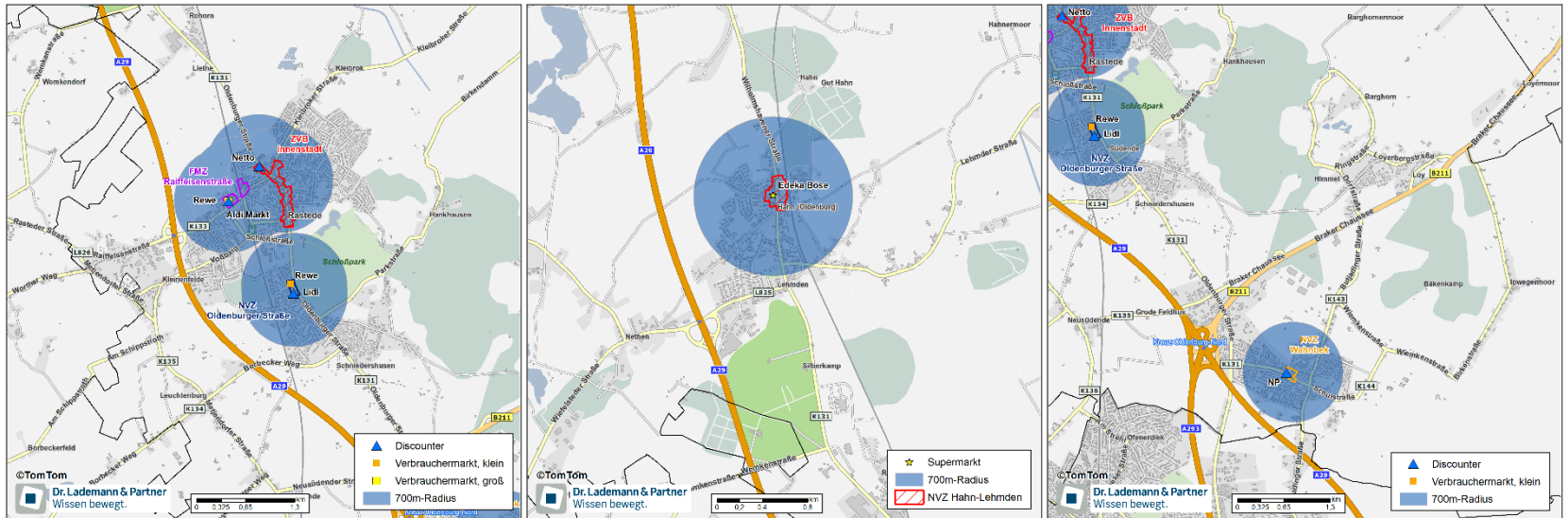
Die Innenstadt erreicht bei einem Anteil von durchschnittlich **nur rund 9% nicht die notwendige Dominanz.**



Quelle: Eigene Berechnungen



Bewertung der Nahversorgung



- Rein quantitativ leicht unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot (rd. 470 qm/1.000 EW)
- z.T. auch kleinere räumliche Versorgungslücken → Tragfähigkeit?
- z.T. suboptimale Verkaufsflächengrößen der Betriebe → Erweiterungen



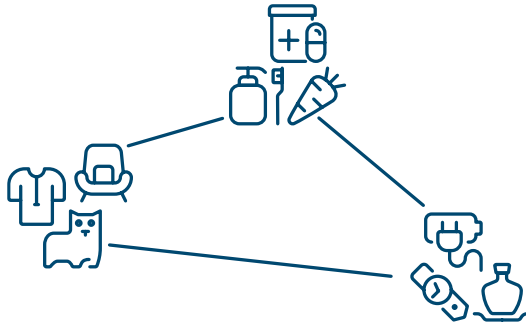
Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis 2030

	K kurzfristiger Bedarf	M mittelfristiger Bedarf	L langfristiger Bedarf	Summe
VKF-Bestand	10.650	7.850	43.700	62.200
Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	900	300	700	1.900
Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung	3.150	2.100	1.750	7.000
Summe 2030	14.700	10.250	46.150	71.100

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

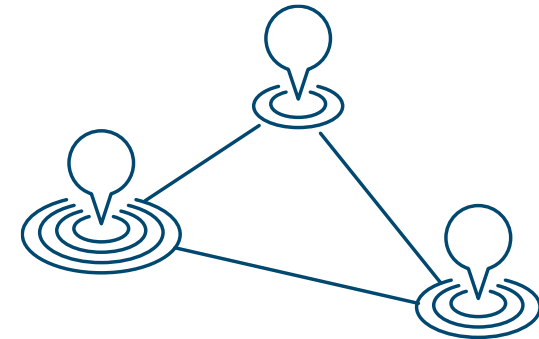


Orientierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung



An den Prinzipien der **räumlich-funktionalen Arbeitsteilung**

Erhöhung der Gesamtausstrahlung
durch eine unterschiedliche Profilierung
der Einzelhandelsstandorte einer Stadt

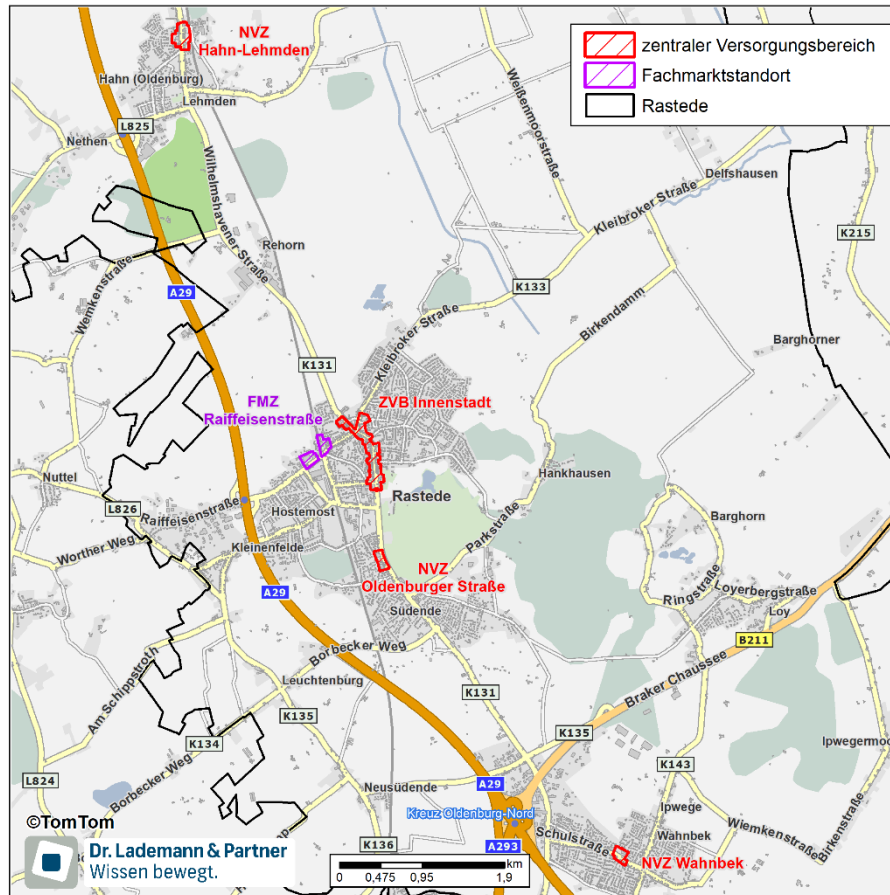


An den Prinzipien der **dezentralen Konzentration**

Ein auf wenige Standorte
konzentriertes Einzelhandelsangebot
generiert eine deutlich größere
Sogwirkung als ein stark zersplittertes
Einzelhandelsgefüge



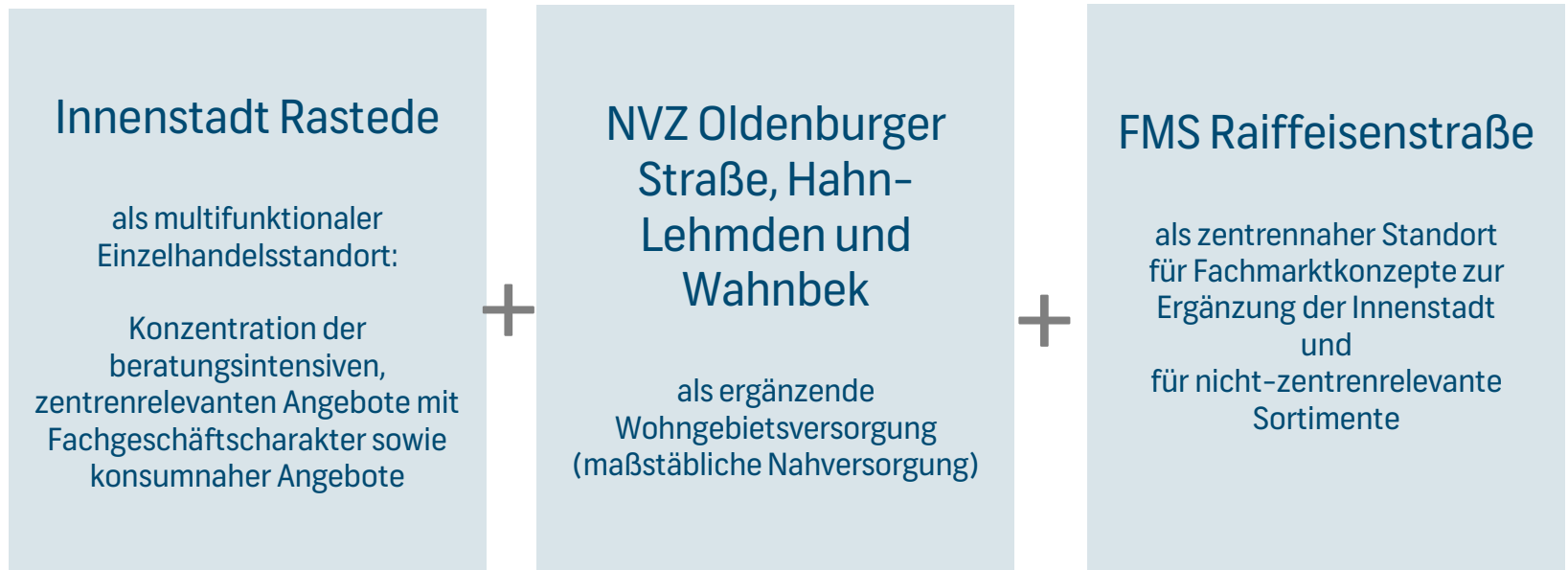
Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede





Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“ – Strategie der räumlich funktionalen Arbeitsteilung:

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile



Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

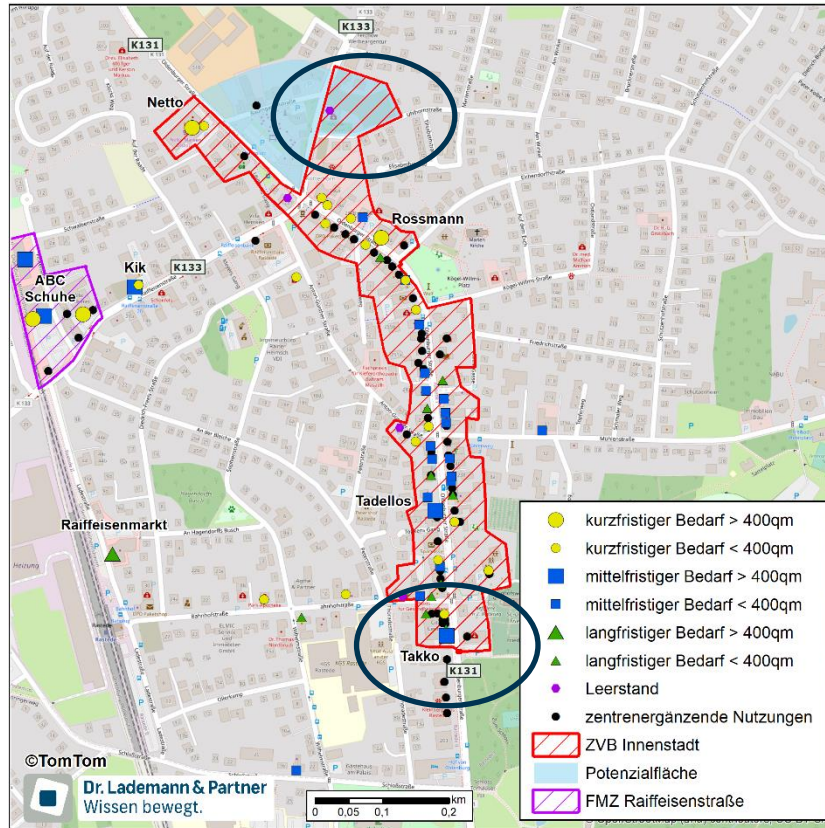
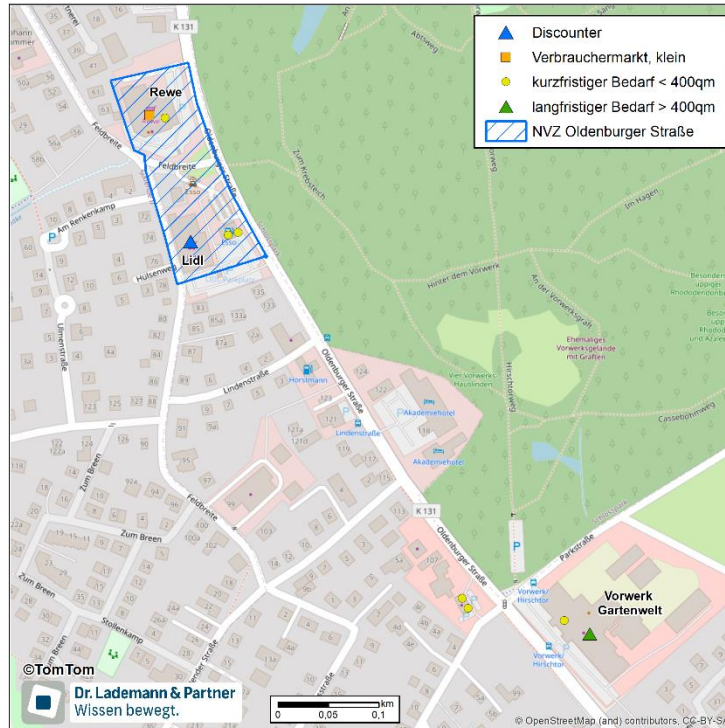


Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Bearbeitung: cima 2015



Neu: Zentraler Versorgungsbereich Oldenburger Straße



- Hochstufung vom bedeutsamen Nahversorgungsstandort zum Nahversorgungszentrum
- Von wesentlicher Wohnbebauung umgeben
- Magnetbetriebe (Rewe/Lidl) leisten wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im südlichen Hauptort in Ergänzung zur Innenstadt



Rasteder Liste

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Rasteder Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Getränke	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten/Kunst
Nahrungs- und Genussmittel	Bücher	Bau- und Heimwerkerbedarf
pharmazeutischer Bedarf	Foto, Film, Optik, Akustik	Bettwaren, Matratzen
Schnittblumen	Wohnaccessoires	Bodenbeläge, Teppiche
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Campingartikel und -möbel
Zeitungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	Erotikartikel
	Hausrat/ Haushaltswaren	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Gartenbedarf, Pflanzen
	Lederwaren, Koffer	Kfz-Zubehör
	Papier, Schreibwaren	Kinderwagen
	Parfümeriewaren	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Sanitätswaren	Möbel, Küchen
	Schuhe	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger
	Sonstige Drogerieartikel (Kosmetik, Körperpflege)	Tierbedarf, Lebende Tiere
	Spielwaren	Unterhaltungselektronik, Computer
	Sportartikel und -bekleidung	Waffen und Jagdbedarf
	Telekommunikation	Weißware/Haushaltselektronik
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.



Steuerungsempfehlungen

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Innenstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Nahversorgungszentren Oldenburger Str., Hahn-Lehmden, Wahnbek	✓	✓	✗	○	✓	✓	Standortbereiche zur Nahversorgung; zentrenrelevanter Einzelhandel nur bis 200 qm/Betrieb
FMS Raiffeisenstraße	○	○	✗	✗	✓	✓	Standortbereich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel; für übrige Branchen nur Bestandsschutz
Sonstige Lagen	○	○	✗	✗	✓	✓	Anpassung Bebauungspläne

- ✓ zulässig
- eingeschränkt zulässig
- ✗ unzulässig

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



Einordnung der Planvorhaben

- Edeka-Ansiedlung im ZVB Innenstadt (rd. 2.100 qm VKF): mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel, Das Vorhaben zählt in die Stärkung des ZVB ein; ggf. Begrenzung der Randsortimente trotz Lage im ZVB
- Ansiedlung Aktiv & Irma am Vorwerk Gartencenter (rd. 2.440 qm VKF): steht konzeptionell dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entgegen; prospektiv auch nicht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen
- Erweiterung Rewe (auf 1.200 qm VKF) und Lidl (von 900 auf 990 qm VKF) Oldenburger Straße: mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel; NVZ übernimmt in Ergänzung zur Innenstadt wesentliche Nahversorgungsaufgaben für den südlichen Hauptort; Städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse erforderlich (Einzelfallbetrachtung)
- NP/Edeka Wahnbek (Aufgabe NP mit 860 qm VKF, Neuansiedlung Edeka mit 1.385 qm VKF): Baurecht wird bereits geschaffen; mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel
- Erweiterung Edeka Hahn-Lehmden: erste Überlegungen zur maßvollen Erweiterung; 800 qm wären pauschal vereinbar; darüber hinaus gehend Verträglichkeitsnachweis erforderlich
- Rossmann: Überlegungen zur Neuaufstellung; wesentlicher Magnetbetrieb der Innenstadt, der auch gehalten werden soll; besondere Sensibilität bei anderen Planvorhaben zum Schutz des innerstädtischen Markts

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2023/023

freigegeben am **01.03.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 23.02.2023

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Entwurf

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die einschlägigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit erhalten im Rahmen einer 4-wöchigen Auslegung die Möglichkeit, zu dem Entwurf Anregungen und Hinweise vorzubringen.