

Stadt + Handel · Hörder Hafenstraße 11 · 44263 Dortmund

Neun Grad Projektentwicklung

Roonstr.1
26122 Oldenburg

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler
Stadtplaner GmbH
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Geschäftsführung
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler

Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Stellungnahme zur EHK-Konformität (Fortschreibung 2024) für die geplante Erweiterung des aktiv & irma in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209

Dortmund/Hamburg, den 27.06.2025

Die aktiv & irma Verbrauchermarkt GmbH plant weiterhin die Erweiterung des am Hochheider Weg 209 in Oldenburg (Oldb) ansässigen Lebensmittelvollsortimenters auf 1.480 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 29 m² GVKF und 69 m² Café-Bereich¹, zzgl. Feinkostgeschäft „Olivia“ mit 23 m² GVKF).

Die Frage nach schädlichen Auswirkungen haben Sie als Vorhabenträger bereits in der Vergangenheit in einem separaten Verträglichkeitsgutachten überprüfen lassen². **In diesem wurde u. a. die Unschädlichkeit des Vorhabens belegt.**

Die Stadt Oldenburg (Oldb) hat in der Zwischenzeit ihr Einzelhandelsentwicklungskonzept fortgeschrieben³, sodass nunmehr zu prüfen ist, ob das Vorhaben auch weiterhin konform zu den nunmehr fortgeschriebenen kommunalen Zielen und Grundsätzen ist.

EINORDNUNG IN DAS EEK OLDENBURG 2024

Das EEK Oldenburg 2024 formuliert die folgenden für das Vorhaben relevanten übergeordneten gesamtstädtischen Ziele:

„Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Ein großer Teil des Stadtgebiets von Oldenburg ist räumlich nicht nahversorgt, [...] Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung stellt der Erhalt und – wo möglich – die Stärkung der

¹ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche.

² Stadt + Handel (2021): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines aktiv & irma-Marktes in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, nachfolgend als **Auswirkungsanalyse 2021** bezeichnet.

³ Dr. Acocella (2024): Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Oldenburg (in Oldenburg), Lörrach, nachfolgend als **EEK Oldenburg 2024** bezeichnet.

Nahversorgungsstruktur in Oldenburg ein wesentliches Ziel dar [...] Die Quartiersversorgung kann jedoch auch durch maßstäbliche Einzelstandorte von Lebensmittelbetrieben sowie kleinteiligen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment übernommen werden. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen beziehungsweise perspektivischen Versorgungsaufgaben maßstabsgerecht, das heißt, bezogen auf die Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld - zu gestalten und gegebenenfalls zu stärken. [...] Letztlich ist vor dem Hintergrund der bestehenden Nahversorgungsstrukturen und -defizite in Oldenburg sowie der vielfältigen Entwicklungen im Bereich der Lebensmittelversorgung regelmäßig auf eine dem Gebiet und der Funktion entsprechende maßstäbliche Entwicklung von Nahversorgungsstandorten und -angeboten zu achten.“(vgl. EEHK Oldenburg 2024, S. 142f.)

„Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")

[...] Ziel sollte es daher sein, das bestehende Standortnetz in Oldenburg im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu sichern und - insbesondere im Bereich der Nahversorgung - punktuell zu stärken. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte maßstabsgerecht und entsprechend der Steuerungsgrundsätze [...] entwickelt wird.“ (vgl. EEHK Oldenburg 2024, S. 143f.)

Das EEK Oldenburg 2024 formuliert die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg (Oldb):

Abbildung 1: Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbarschafts-laden/ Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großfläch.	großflächig	nicht großfläch.	großflächig
ZVB - Innenstadt			standortgerechte Dimensionierung			standortgerechte Dimensionierung		städtebauliche Integration
ZVB - Nahversorgungs-zentrum			Einzelfallprüfung					
Nahversorgungsstandort (kein ZVB)			LM-Betriebe: Einzelfallprüfung					
sonstige integrierte Lage		LM-Betriebe: Einzelfallprüfung						
Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion			LM-Betriebe: Einzelfallprüfung				zentrenrelevante Randsorti-mente ausnahmsweise bis 10% der Gesamt-VKF, max. 800 m²	
Fachmarktzentren/ durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			zentrenrelevante Randsorti-mente ausnahmsweise bis 10% der Gesamt-VKF, max. 800 m²	
nicht integrierter und nicht einzelhandels-geprägter und (Einzel-)Standort	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			vorrangig an bereits einzelhandelsgeprägten Standorten; zentrenrelevante Randsorti-mente ausnahmsweise bis 10% der Gesamt-VKF, max. 800 m²	

Quelle: EEK Oldenburg 2024 (Dr. Acocella 2024), S. 175.

Das Planvorhaben dient der Verkaufsflächenerweiterung eines integrierten Einzelstandortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß

EEK Oldenburg 2024 ist die projektierte Erweiterung des Bestandsmarktes grundsätzlich möglich, jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Bezüglich **sonstiger integrierter Lagen** – zu denen auch das in Rede stehenden Vorhaben zuzuordnen ist (s. Kriterien integrierter Lagen im EEK Oldenburg 2014, S. 174) gilt:

„Grundsatz: Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen

[...]

d) Ausnahme sonstige integrierte Lagen

- *Läden, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, regelmäßig zulässig*
- *Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung sowohl nicht großflächig als auch großflächig zulässig [...]*“ (vgl. EEHK Oldenburg 2024, S. 175f.)

„[...] Im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung kann geprüft werden, ob [...] großflächige Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch zugelassen werden können, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind. Dadurch wird wiederum dem Ziel einer flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - ohne Gefährdung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche - Rechnung getragen.“ (vgl. EEHK Oldenburg 2024, S. 178).

Hinsichtlich der Einordnung der Frage, **was** als angemessen dimensioniert zu bewerten und **wie** dies zu überprüfen ist definiert das EEK Oldenburg 2024 für Lebensmittelbetriebe einen Wert von rechnerisch 400 zu versorgenden Einwohnern je 200 m² VKF (vgl. EEHK Oldenburg 2024, S. 180).

Somit müsste das mit 1.532 m² VKF (inkl. Konzessionäre) projektierte Vorhaben rechnerisch mindestens 3.064 Einwohner in seinem Nahbereich versorgen.

Wie seitens Stadt+Handel in der Auswirkungsanalyse aus 08/2021 dargelegt lebten zum damaligen Zeitpunkt etwa. 6.400 Einwohner⁴ in einem fußläufigen Nahbereich von max. 1.000 m um den Vorhabenstandort. Auch im Hinblick auf den nunmehr anzuwendenden Nahbereich von max. 700 m ist das Planvorhaben aktiv & irma in dem (gegenüber der Auswirkungsanalyse aus 2021 nunmehr reduzierten Nahbereich) als angemessen dimensioniert zu bewerten (4.139 Einwohner bei rechnerisch benötigten 3.064 Einwohnern). **Sowohl im Hinblick auf das Gutachten aus 2021 wie auch aus heutiger Sicht, ist ein für das Planvorhaben aktiv & irma ausreichendes Einwohnerpotenzial im wohnstandortnahen Bereich gegeben. Das Vorhaben ist somit angemessen dimensioniert.**

Darüber hinaus werden in Kapitel 9.5.1 des EEK Oldenburg 2024 Prüfkriterien hinsichtlich einer standortgerechten Dimensionierung für Lebensmittelmärkte formuliert:

„Standortgerechte Dimensionierung bedeutet, dass die Kriterien einer nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" zum LROP erfüllt sind:

- 90% nahversorgungsrelevante Sortimente, wobei vor allem auf Nahrungs-/ Genussmittel, und Drogeriewaren abgestellt wird;
- Umsatz überwiegend aus fußläufigem Einzugsbereich, wobei bei Nahversorgungszentren und -standorten sowie
- [...]
- bei sonstigen integrierten Standorten nur die näher zum Vorhabenstandort als zu zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu verzeichnende Bevölkerung in bis zu 700 Meter Fußweg-Realdistanz berücksichtigt wird;
- maximal erreichbare Kaufkraftbindung in fußläufigem Einzugsbereich 40% bis 50%.“ (vgl. EEHK Oldenburg 2024, S. 197).

Im Hinblick auf das in Rede stehende Vorhaben ist festzuhalten:

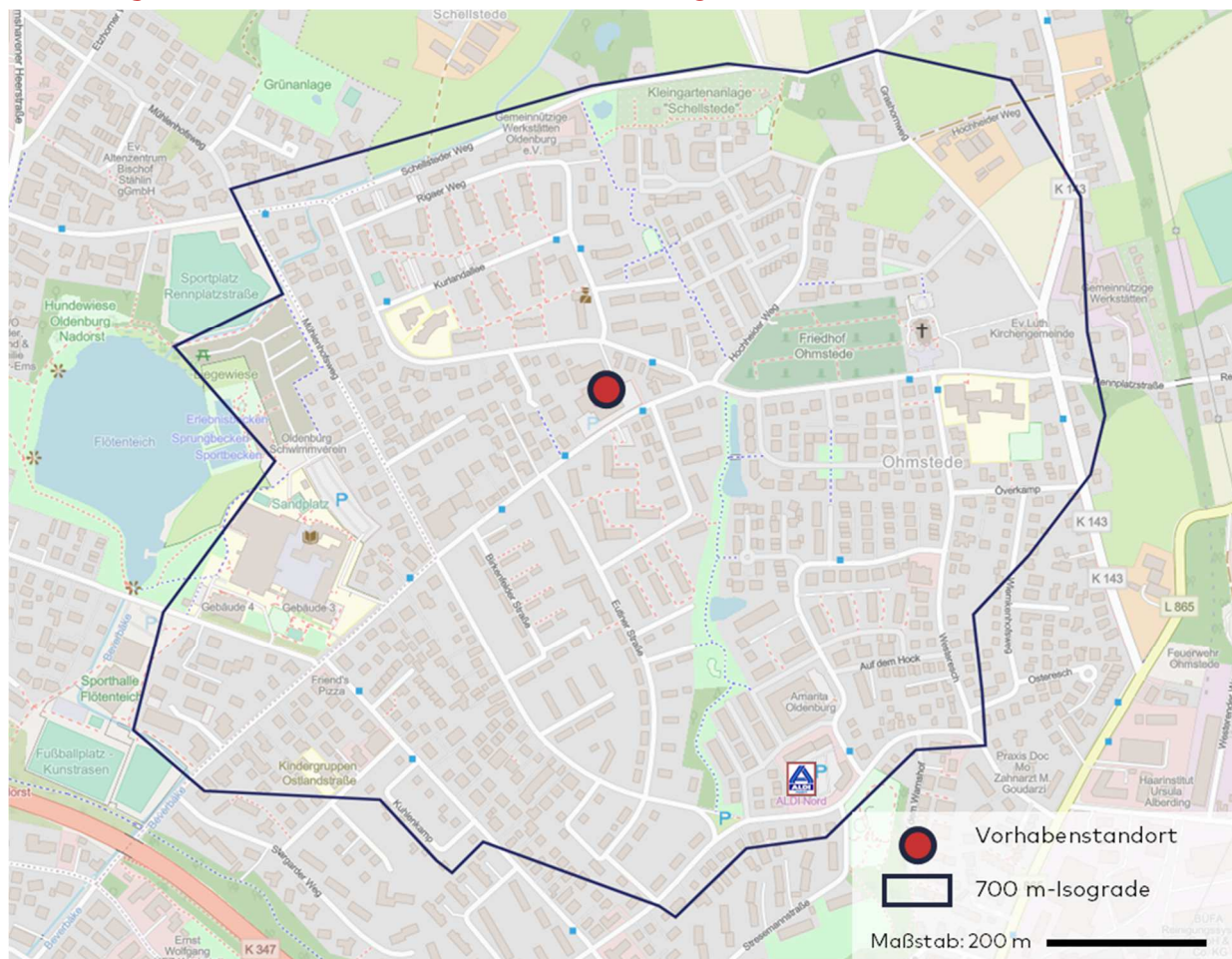
- Das Planvorhaben weist einen Sortimentsanteil von min. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente auf.
- Die folgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im standortbezogenen 700 m-Nahbereich (s. Abbildung 2) dem prognostizierten Umsatz des Planvorhabens (**inkl. Konzessionäre**) im Hauptsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und im Sortiment Drogeriewaren gegenüber.

Tabelle 1: Prüfung der Nahversorgungsfunktion (700 m-Isograde)

Parameter	700 m-Isograde
Einwohner (31.12.2024)	4.139
Kaufkraft (NuG + Drogeriewaren) in Mio. Euro	15,2
max. Flächenproduktivität Planvorhaben aktiv & irma (Worst Case) in Euro/m ² VKF	5.400
Umsatzprognose Planvorhaben (NuG+ Drogerie; inkl. Konzessionäre) (Worst Case) in Mio. Euro	7,6
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %	50
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens OHNE Konzessionäre in %	47

Quelle: Eigene Berechnung; Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Kaufkraft: IfH 2024, Einwohner: LSN 2025; Werte gerundet.

Abbildung 2: Vorhabenstandort und 700 m-Isograde



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Somit zeigt sich, dass das Planvorhaben in einem Worst Case-Ansatz (inkl. Konzessionäre) rechnerisch max. rd. 50 % der vorhandenen Kaufkraft in einem standortbezogenen Nahbereich von rd. 700 m abschöpft.

Dabei ist festzustellen, dass der aktiv & irma-Markt einen von nur zwei Lebensmittelmärkten in diesem Bereich und dabei den einzigen Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Eine Kaufkraftabschöpfung von 50 % erscheint vor diesem Hintergrund als angemessen (ohne Konzessionäre beträgt die rechnerische Abschöpfung rd. 47 %). Auch im Hinblick auf die oben benannte Berechnung (400 zu versorgenden Einwohnern je 200 m² VKF) ist das Planvorhaben aktiv & irma in dem (gegenüber der Auswirkungsanalyse aus 2021 nunmehr reduzierten Nahbereich) als angemessen dimensioniert zu bewerten (4.139 Einwohner bei rechnerisch benötigten 3.064 Einwohnern).

Auch gem. EEK Oldenburg 2024 ist eine „*maximal erreichbare Kaufkraftbindung in fußläufigem Einzugsbereich 40% bis 50%*“ noch als angemessen zu bewerten (und im vorliegenden Fall aufgrund des geringen Wettbewerbs begründbar).

ZUSAMMENFASSUNG

Die VKF-Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters aktiv & irma am Hochheider Weg 209 in Oldenburg (Oldb) auf 1.480 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 29 m² GVKF und 69 m² Café-Bereich, zzgl. Feinkostgeschäft „Olivia“ mit 23 m² GVKF) ist aus fachlicher Sicht als kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des neu fortgeschriebenen EEK Oldenburg 2024 zu bewerten.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die dem Bestandsmarkt zukommende räumliche Nahversorgungsfunktion. Der in vollumfänglich wohnintegrierter Lage gelegene Nahversorger nimmt dabei aktuell wie perspektivisch eine wesentliche Rolle im Rahmen der kommunalen Zielstellung „Stadt der kurzen Wege“ ein, da er den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter für über 6.000 Einwohner darstellt (und damit für einen faktisch größeren Nahbereich als hier im Sinne des EEK Oldenburg 2024 mit 700 m angenommen).

Das Planvorhaben dient insbesondere der langfristigen Standortsicherung und ist angesichts seiner bedeutsamen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete als angemessen dimensioniert zu bewerten

Dortmund/Hamburg, den 27.06.2025



Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geschäftsführung
Stadt + Handel