

Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Oldenburg (in Oldenburg)

Endbericht



Bearbeitung:

Prof. Dr. Donato Acocella
Dr. rer. pol. Urs Christoph Fürst
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach, 26. November 2024

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung durch Dritte ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form beziehungsweise über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
2.1 RAHMENINFORMATIONEN ZUM EINZELHANDELSSTANDORT OLDENBURG	3
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	5
2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	6
2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	11
2.2.3 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel	14
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS	21
2.3.1 Wesentliche Aspekte	22
2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche	22
2.3.1.2 Sortimentsliste	23
2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	24
2.3.1.4 Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	28
2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren	31
2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen	33
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	34
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	34
3.1.1 Einzelhandels- und Dienstleistungserhebung	34
3.1.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstandorte und der Fachmarktzentren	35
3.1.3 Prozessbegleitende Arbeitsgruppe	36
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER STADT OLDENBURG	37
3.2.1 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation	37
3.2.2 Einzelhandelssituation nach Standorttypen	43
3.2.3 Nahversorgungssituation	50
4. IST-SITUATION IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE	55
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	55
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT TYP A	57
4.2.1 Lage und Abgrenzung	57
4.2.2 Quantitative funktionale Situation	59
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	62
4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH NADORSTER STRASSE SÜD TYP B	64
4.3.1 Lage und Abgrenzung	64
4.3.2 Quantitative funktionale Situation	65
4.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	66
4.4 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH HAUPTSTRASSE EVERSTEN TYP B	69
4.4.1 Lage und Abgrenzung	69
4.4.2 Quantitative funktionale Situation	69
4.4.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	70
4.5 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH NADORSTER STRASSE NORD TYP C	72



4.5.1	Lage und Abgrenzung.....	72
4.5.2	Quantitative funktionale Situation	73
4.5.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	74
4.6	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH OSTERNBURGER MARKT TYP C	76
4.6.1	Lage und Abgrenzung.....	76
4.6.2	Quantitative funktionale Situation	76
4.6.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	77
4.7	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH SCHEIDEWEG/ EBKAMP TYP C	79
4.7.1	Lage und Abgrenzung.....	79
4.7.2	Quantitative funktionale Situation	80
4.7.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	81
4.8	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH CLOPPENBURGER STRAÙE TYP C.....	83
4.8.1	Lage und Abgrenzung.....	83
4.8.2	Quantitative funktionale Situation	84
4.8.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	85
4.9	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH OFENERDIEK TYP C	87
4.9.1	Lage und Abgrenzung.....	87
4.9.2	Quantitative funktionale Situation	88
4.9.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	88
4.10	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH WESTKREUZ TYP C	90
4.10.1	Lage und Abgrenzung.....	90
4.10.2	Quantitative funktionale Situation	91
4.10.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	92
4.11	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALEXANDERSTRASSE NORD TYP C	94
4.11.1	Lage und Abgrenzung.....	94
4.11.2	Quantitative funktionale Situation	95
4.11.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	96
4.12	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALEXANDERSTRASSE SÜD TYP C	98
4.12.1	Lage und Abgrenzung.....	98
4.12.2	Quantitative funktionale Situation	99
4.12.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	99
4.13	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DONNERSCHWEER STRASSE TYP C.....	101
4.13.1	Lage und Abgrenzung.....	101
4.13.2	Quantitative funktionale Situation	102
4.13.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	103
4.14	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH BLOHERFELDE OST TYP C.....	104
4.14.1	Lage und Abgrenzung.....	104
4.14.2	Quantitative funktionale Situation	105
4.14.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	106
4.15	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH EDEWECHTER LANDSTRASSE TYP C	108
4.15.1	Lage und Abgrenzung.....	108
4.15.2	Quantitative funktionale Situation	108
4.15.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	109
5.	IST-SITUATION DER NAHVERSORGUNGSSTANDORTE TYP D	111



5.1	STEDINGER STRAßE	111
5.2	BLOHERFELDE WEST TYP D	111
5.2.1	Lage und Abgrenzung.....	111
5.2.2	Quantitative funktionale Situation.....	112
5.2.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	112
5.3	HUNDSMÜHLER STRAßE NORD TYP D	114
5.3.1	Lage und Abgrenzung.....	114
5.3.2	Quantitative funktionale Situation.....	114
5.3.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	115
5.4	HUNDSMÜHLER STRAßE SÜD TYP D	117
5.4.1	Lage und Abgrenzung.....	117
5.4.2	Quantitative funktionale Situation.....	117
5.4.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	118
5.5	KREYEN-CENTRUM TYP D	119
5.5.1	Lage und Abgrenzung.....	119
5.5.2	Quantitative funktionale Situation.....	120
5.5.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	121
6.	FACHMARKTZENTREN (FMZ)	123
6.1	FACHMARKTZENTRUM WECHLOY - TYP F	125
6.1.1	Lage und Abgrenzung.....	125
6.1.2	Quantitative funktionale Situation.....	125
6.1.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	126
6.2	FACHMARKTZENTRUM STUBBENWEG - TYP F	129
6.2.1	Lage und Abgrenzung.....	129
6.2.2	Quantitative funktionale Situation.....	129
6.2.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	130
6.3	FACHMARKTZENTRUM EMSSTRASSE (MACO) - TYP F UND NAHVERSORGUNGSSTANDORT STEDINGER STRASSE - TYP D	132
6.3.1	Lage und Abgrenzung.....	133
6.3.2	Quantitative funktionale Situation.....	134
6.3.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	134
6.4	FACHMARKTZENTRUM KAUF-PARK-KREYENBRÜCK - TYP F	137
6.4.1	Lage und Abgrenzung.....	137
6.4.2	Quantitative funktionale Situation.....	137
6.4.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	138
7.	ZIELKATALOG	141
7.1	GESAMTSTÄDTISCHE ZIELE	141
7.1.1	Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Oberzentrum.....	141
7.1.2	Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur	142
7.1.3	Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")	143
7.1.4	Schaffung städtebaulicher Qualitäten.....	144
7.1.5	Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe	144
7.1.6	Schaffung von Investitions-/ Entscheidungssicherheit	146



7.2 ZENTRENBEZOGENE ZIELE	147
7.2.1 Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen	147
7.2.2 Erhaltung und Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als starkes Zentrum der Stadt Oldenburg.....	148
7.2.3 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der nachgeordneten Zentren	148
7.2.4 Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche..	149
8. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	150
8.1 METHODISCHES VORGEHEN	150
8.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	151
8.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	154
8.2 PROGNOSEERGEBNISSE	156
9. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	162
9.1 SORTIMENTSLISTE	162
9.1.1 Kriterien.....	163
9.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Oldenburg.....	164
9.1.3 Sortimentsliste	166
9.2 STANDORTSTRUKTUR.....	169
9.3 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	173
9.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	175
9.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	182
9.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	184
9.4.1 Entwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	185
9.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd	187
9.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord.....	188
9.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Osterburger Markt.....	189
9.4.5 Zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek	190
9.4.6 Zentrale Bereiche ohne Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.....	191
9.4.7 Abgrenzung von Nahversorgungsstandorten.....	193
9.4.8 Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion	193
9.4.9 Gewerbe-, Industriegebiete und gewerbliche Gebiete nach § 34 BauGB.....	194
9.5 MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG UND SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG	196
9.5.1 Maßstabs- beziehungsweise standortgerechte Dimensionierung bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben.....	197
9.5.2 Möglichkeiten zur Stärkung der räumlichen Nahversorgung auf Stadtbezirksebene.....	203
9.5.3 Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation.....	223
9.6 HANDLUNGSLEITFADEN ZUR BAULEITPLANERISCHEN UMSETZUNG DER ZIELVORSTELLUNGEN	228
9.7 FAZIT.....	231
GLOSSAR	232
ANHANG	236



TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Oldenburg 2021 und 2012.....	37
Tabelle 2:	Einzelhandelssituation in Oldenburg: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Millionen €.....	42
Tabelle 3:	Prognoserahmen	153
Tabelle 4:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet.....	158
Tabelle 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet.....	161
Tabelle 6:	Veränderungen in der Sortimentsliste 2024	167
Tabelle 7:	Sortimentsliste Oldenburg	168
Tabelle 8:	Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.....	175
Tabelle 9:	Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten	180
Tabelle 10:	(Mindest-)Standortanforderungen für Lebensmittelbetriebe in Oldenburg ansässiger Betreiber	204
Tabelle 11:	Kennzahlen von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern in Oldenburg	205
Tabelle 12:	Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten - stationär	225
Tabelle 13:	Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten - sonstige.....	227



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Oldenburg	5
Abbildung 2: Bundesweite Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt.15	
Abbildung 3: Bundesweite Kaufkraftanteile des stationären und des Onlinehandels nach Sortimentsgruppen 2023	16
Abbildung 4: Entwicklung der Betriebszahl im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland.....	17
Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland.....	18
Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen.....	19
Abbildung 5: Entwicklung der Betriebszahl nach Größenklassen.....	38
Abbildung 6: Entwicklung der Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen	39
Abbildung 7: Vergleich Bindungsquoten 2021 und 2012	40
Abbildung 8: Entwicklung der Betriebszahl nach Standorttypen	43
Abbildung 9: Entwicklung der Betriebszahl nach Standorttypen und Größenklassen..	44
Abbildung 10: Betriebszahlen, Verkaufsflächen und Umsätze nach Standorttypen	45
Abbildung 11: Verkaufsflächen nach Standorttypen und Zentrenrelevanz	46
Abbildung 12: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt..	60
Abbildung 13: Größenklassen der Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	60
Abbildung 14: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Nadorster Straße Süd.....	66
Abbildung 15: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Hauptstraße Eversten.....	70
Abbildung 16: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Nadorster Straße Nord	73
Abbildung 17: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Osternburger Markt Typ C	77
Abbildung 18: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Scheideweg/ Eßkamp	81
Abbildung 19: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Cloppenburg Straße Typ C	84
Abbildung 20: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek Typ C	88
Abbildung 21: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Westkreuz Typ C	92
Abbildung 22: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord Typ C	96
Abbildung 23: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd Typ C	99
Abbildung 24: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Donnerschweer Straße Typ C	102
Abbildung 25: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Bloherfelde Ost Typ C	106
Abbildung 26: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Edewechter Landstraße Typ C	109



Abbildung 27: Wichtigste Kenndaten im im Nahversorgungsstandort Bloherfelde West Typ D	112
Abbildung 28: Wichtigste Kenndaten im Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord Typ D	115
Abbildung 29: Wichtigste Kenndaten im Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd Typ D	118
Abbildung 30: Wichtigste Kenndaten im Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd Typ D	121
Abbildung 31: Wichtigste Kenndaten FMZ Wechloy - Typ F	126
Abbildung 32: Wichtigste Kenndaten FMZ Stubbenweg Typ F	130
Abbildung 33: Wichtigste Kenndaten Nahversorgungsstandort Stedinger Straße - Typ D und des FMZ Emsstraße - Typ F insgesamt	134
Abbildung 34: Wichtigste Kenndaten FMZ KaufPark Kreyenbrück - Typ F	138
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oldenburg 2005 bis 2023 (tatsächliche Entwicklung) sowie bis 2035 (Prognosewerte)	152
Abbildung 36: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	165
Abbildung 37: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	166



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Lage Stadt Oldenburg im Raum und schematischer Einzugsbereich (30 Minuten Pkw-Isochrone)	4
Karte 2:	Verkaufsflächen der Zentren und sonstiger wesentlicher Einzelhandelskonzentrationen	49
Karte 3:	Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbezirken	51
Karte 4:	Räumliche Nahversorgungssituation inklusive bekannter Wohnbauprojekte	53
Karte 5:	Nahversorgungsanteile nach Bezirken und räumliche Betriebstypenverteilung.....	54
Karte 6:	Zentrenstruktur gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015	57
Karte 7:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	58
Karte 8:	Leerstände in der Oldenburger Innenstadt 2021	61
Karte 9:	Vergleich räumliche Verteilung der Leerstände 2012 und 2021.....	62
Karte 10:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd Typ B .65	
Karte 11:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße Eversten Typ B .69	
Karte 12:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord Typ C	72
Karte 13:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Osternburger Markt Typ C	76
Karte 14:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scheideweg/ Eßkamp Typ C...80	
Karte 15:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Cloppenburg Straße - Typ C	83
Karte 16:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek - Typ C	87
Karte 17:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Westkreuz - Typ C.....	91
Karte 18:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord - Typ C	95
Karte 19:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd - Typ C 98	
Karte 20:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Donnerschweer Straße - Typ C	101
Karte 21:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Bloherfelde Ost - Typ C.....	105
Karte 22:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Edewechter Landstraße - Typ C	108
Karte 23:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Bloherfelde West - Typ D	111
Karte 24:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord - Typ D114	
Karte 25:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd - Typ D. 117	
Karte 26:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Kreyen-Centrum - Typ D	120
Karte 27:	Nicht integrierte Fachmarktzentren in Oldenburg	124
Karte 28:	Fachmarktzentrum Wechloy - Typ F.....	125
Karte 29:	Fachmarktzentrum Stubbenweg - Typ F	129
Karte 30:	Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) - Typ F inklusive Nahversorgungsstandort Stedinger Straße	133
Karte 31:	Fachmarktzentrum KaufPark Kreyenbrück - Typ F.....	137
Karte 32:	Standortstruktur 2015.....	169
Karte 33:	Standortstruktur 2023	173
Karte 34:	Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	186



Karte 35:	Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd.....	188
Karte 36:	Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord.....	189
Karte 37:	Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Osternburger Markt.....	190
Karte 38:	Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek.....	191
Karte 39:	Zukünftige Abgrenzung Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion Emsstraße/ Stedinger Straße	194
Karte 40:	Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Oldenburg.....	206
Karte 41:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 1.....	207
Karte 42:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 2.....	208
Karte 43:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 3.....	209
Karte 44:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 4.....	211
Karte 45:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 5 mit Suchraum für zusätzlichen Lebensmittelbetrieb.....	213
Karte 46:	Rechnerische Reichweite des Fachmarktzentrums Wechloy und Suchraum für zusätzlichen Lebensmittelbetrieb im Bezirk 5.....	214
Karte 47:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 6 mit Suchräumen für zusätzliche Lebensmittelbetriebe.....	216
Karte 48:	Rechnerische Reichweite der Fachmarktzentren Wechloy und Stubbenweg sowie Suchräume für zusätzliche Lebensmittelbetriebe im Bezirk 6	217
Karte 49:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 7.....	218
Karte 50:	Rechnerische Reichweite des Fachmarktzentrums Stubbenweg.....	219
Karte 51:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 8.....	220
Karte 52:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 9 mit Suchräumen für zusätzliche Lebensmittelbetriebe.....	222
Karte 53:	Rechnerische Reichweite der Fachmarktzentren Wechloy und Stubbenweg sowie Suchräume für zusätzliche Lebensmittelbetriebe im Bezirk 9	223



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Gut frequentierte Innenstadt.....	63
Foto 2:	Investitionstätigkeit in der Innenstadt.....	63
Foto 3:	Hinterhofsituation durch Ladebereiche	64
Foto 4:	Vernachlässigte Immobilien.....	64
Foto 5:	Gutes Nahversorgungsangebot	68
Foto 6:	Ergänzendes Einzelhandelsangebot.....	68
Foto 7:	Hohe Verkehrsbelastung	68
Foto 8:	Vernachlässigte Immobilien.....	68
Foto 9:	Dichter Besatz.....	71
Foto 10:	Magnetbetrieb Nahversorger	71
Foto 11:	Hohe Verkehrsbelastung	71
Foto 12:	Leerstand	71
Foto 13:	Hochwertiger Neubau geplant	75
Foto 14:	Inhabergeführtes Fachgeschäft	75
Foto 15:	Hohe Verkehrsbelastung	75
Foto 16:	Fehlende bauliche Dichte.....	75
Foto 17:	Hochwertige Neubebauung.....	78
Foto 18:	Inhabergeführte Fachgeschäfte	78
Foto 19:	Leerstand	79
Foto 20:	Aufwertung im öffentlicher Raum.....	79
Foto 21:	Ergänzende Angebote	82
Foto 22:	Soziale Angebote	82
Foto 23:	Ambiente Fachmarktzentrum	82
Foto 24:	Vernachlässigte Immobilien.....	82
Foto 25:	Moderner Nahversorger.....	86
Foto 26:	Aufenthaltsraum/ Marktplatz	86
Foto 27:	Hohes Verkehrsaufkommen	86
Foto 28:	Leerstände - Baulücken.....	86
Foto 29:	Hohes Verkehrsaufkommen	89
Foto 30:	Ergänzende Angebote	89
Foto 31:	Trennende Bahnlinie.....	90
Foto 32:	Fehlende bauliche Dichte.....	90
Foto 33:	Vielfältiges Gastronomieangebot	93
Foto 34:	Inhabergeführter Einzelhandel	93
Foto 35:	Hohes Verkehrsaufkommen	94
Foto 36:	Dominante Verkehrsstrukturen.....	94
Foto 37:	Nahversorgungsangebot im Neubau	97
Foto 38:	Ergänzendes Angebot	97
Foto 39:	Sanierungsbedürftiges Gebäude.....	97
Foto 40:	Aufwertung öffentlicher Raum	97
Foto 41:	Moderner Lebensmittelmarkt.....	100
Foto 42:	Wichtige Dienstleistung Post.....	100
Foto 43:	Altes Gebäude Getränkemarkt	100



Foto 44:	Geringe Nutzungsdichte	100
Foto 45:	Umfangreiche Nahversorgung.....	104
Foto 46:	Wiedergenutzter Leerstand	104
Foto 47:	Starke Verkehrsbelastung.....	104
Foto 48:	Unattraktiver Stadtraum	104
Foto 49:	Nahversorgungsangebot	107
Foto 50:	Moderner Baukörper	107
Foto 51:	Städtebaulich dominante Kreuzung	107
Foto 52:	Fehlender Zentrumscharakter	107
Foto 53:	Nahversorger	110
Foto 54:	Soziales Angebot - Kindertagesstätte.....	110
Foto 55:	Vernachlässigter öffentlicher Raum	110
Foto 56:	Durchgangsverkehr	110
Foto 57:	Modernes Gastronomieangebot	113
Foto 58:	Modernes Nahversorgungsangebot.....	113
Foto 59:	Unattraktiver Stadtraum	113
Foto 60:	Wenige Nutzungen	113
Foto 61:	Nahversorger im Zentrum.....	116
Foto 62:	Wenige Funktionen im Zentrum.....	116
Foto 63:	Hinterhofsituation bei Nahversorger	116
Foto 64:	Umfangreiche Nahversorgung.....	119
Foto 65:	Breites Nahversorgungsangebot.....	119
Foto 66:	Keine städtebauliche Qualität.....	119
Foto 67:	Nahversorgung mit Dienstleistungen.....	122
Foto 68:	Ansprechender öffentlicher Raum	122
Foto 69:	Vernachlässigter öffentlicher Raum	122
Foto 70:	Geschlossenes Zentrum - Leerstände.....	122
Foto 71:	Pyramidenform des Elektrofachmarkts.....	128
Foto 72:	Fassadengestaltung des Shopping-Centers	128
Foto 73:	Keine Verweilmöglichkeiten	128
Foto 74:	MIV-orientierter Standort.....	128
Foto 75:	Großes Parkplatzangebot	131
Foto 76:	Teilweise Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum	132
Foto 77:	Keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten.....	132
Foto 78:	Haltestelle mit hoher Taktichte.....	136
Foto 79:	Wohnnutzungen im Umfeld.....	136
Foto 80:	Keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten.....	136
Foto 81:	Überwiegend von Wohnnutzungen umgeben.....	139
Foto 82:	Ansprechender und gepflegter Zustand.....	139
Foto 83:	Keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten.....	140
Foto 84:	Etwas abseits des Einkaufszentrums gelegenr Discounter	140





1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Oldenburg, mit ihren rund 174.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, muss sich, wie viele andere Städte auch, mit den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen sowie den derzeitigen und perspektivisch absehbaren Entwicklungen im stationären Einzelhandel auseinandersetzen. Dabei ist die Stadt seit nunmehr rund 25 Jahren bestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels aktiv zu steuern. Grundlagen hierfür bildeten

- das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 1998,
- die Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels aus dem Jahr 2003,
- der Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzepts im Jahr 2007 und
- dessen (letzte) Fortschreibung im Jahr 2015.

Um für die aktuellen und künftigen Strukturveränderungen im stationären Einzelhandel vorbereitet zu sein und weiterhin eine aktive und - vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs - zeitgemäße Steuerungspolitik verfolgen zu können, bedurfte es der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Dabei bildet das vorliegende Gutachten hierzu die umfassende Grundlage.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurden die folgenden Fragen beleuchtet:

- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und wie hat sich diese gegenüber 2012¹ verändert?
- Wieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Stadt Oldenburg gerecht?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in Oldenburg auf die unterschiedlichen Standortlagen?
- Welcher wettbewerbsneutrale quantitative Entwicklungsspielraum ist perspektivisch zu erwarten?
- Sind die bestehenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche anzupassen?

¹ Die Bestandserhebung für das aktuell gültige Einzelhandelsentwicklungskonzept erfolgte von September bis November 2012.



- Welche räumlichen Entwicklungsoptionen gibt es für die zentralen Versorgungsbe-
reiche?
- Welche einzelhandelsbezogenen Entwicklungsoptionen gibt es für sonstige Stand-
ortbereiche?
- Ist die im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015 enthaltene Zentrenhierar-
chie noch weiterhin gültig?
- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation in Oldenburg dar und welche Ansätze
zu deren Sicherung beziehungsweise Stärkung gibt es?
- Können die im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015 beschriebenen Ziele
und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden
oder sind diese anzupassen?
- Ist vor dem Hintergrund festgestellter Veränderungen in der räumlichen Vertei-
lung des Einzelhandelsangebots in Oldenburg sowie bundesweiter Entwicklungen
der Einzelhandelsstruktur eine Veränderung der Einstufung der Sortimente nach
ihrer Zentrenrelevanz (Sortimentsliste) erforderlich?

Das fortgeschriebene und politisch beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept

- bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB
eine wesentliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Bebauungsplä-
nen und
- ermöglicht anhand von klar definierten Zielen und Grundsätzen eine rasche
grundsätzliche Bewertung zukünftiger Vorhaben im Kontext der Stadtentwicklung.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden zunächst die Rahmendaten der Stadt Oldenburg, das heißt, die Beschreibung der Lage im Raum sowie die Bevölkerungsentwicklung, dargelegt. Zudem erfolgt eine Beschreibung von vergangenen, aktuellen und in der Tendenz absehbaren allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Entwicklung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Es gibt einen Teil der Handelsentwicklung, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, zum Beispiel die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kapitel 2.3 erörtert werden.

2.1 RAHMENINFORMATIONEN ZUM EINZELHANDELSSTANDORT OLDENBURG

Die kreisfreie Stadt Oldenburg liegt im Nordwesten Niedersachsens und gehört zur Metropolregion Bremen-Oldenburg. Die Stadt liegt rund 50 Kilometer westlich beziehungsweise südlich der Oberzentren Bremen und Wilhelmshaven. Oldenburg befindet sich im Zentrum des Oldenburger Lands, welches überwiegend ländlich geprägt ist, und stellt das Oberzentrum für diese Region dar².

Oldenburg zählt rund 174.000 Einwohner und ist in neun statistische Bezirke untergliedert. Diese statistischen Bezirke bilden auch die räumliche Grundlage für teilstädtische Analysen (vergleiche beispielsweise Kapitel 3 und Kapitel 4).

Verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung

Über die Bundesautobahnen A 28, A 29 und A 293 bestehen Verbindungen von und nach Bremen, Wilhelmshaven und Osnabrück sowie ein hervorragender Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Im Personen-Schienenverkehr bestehen

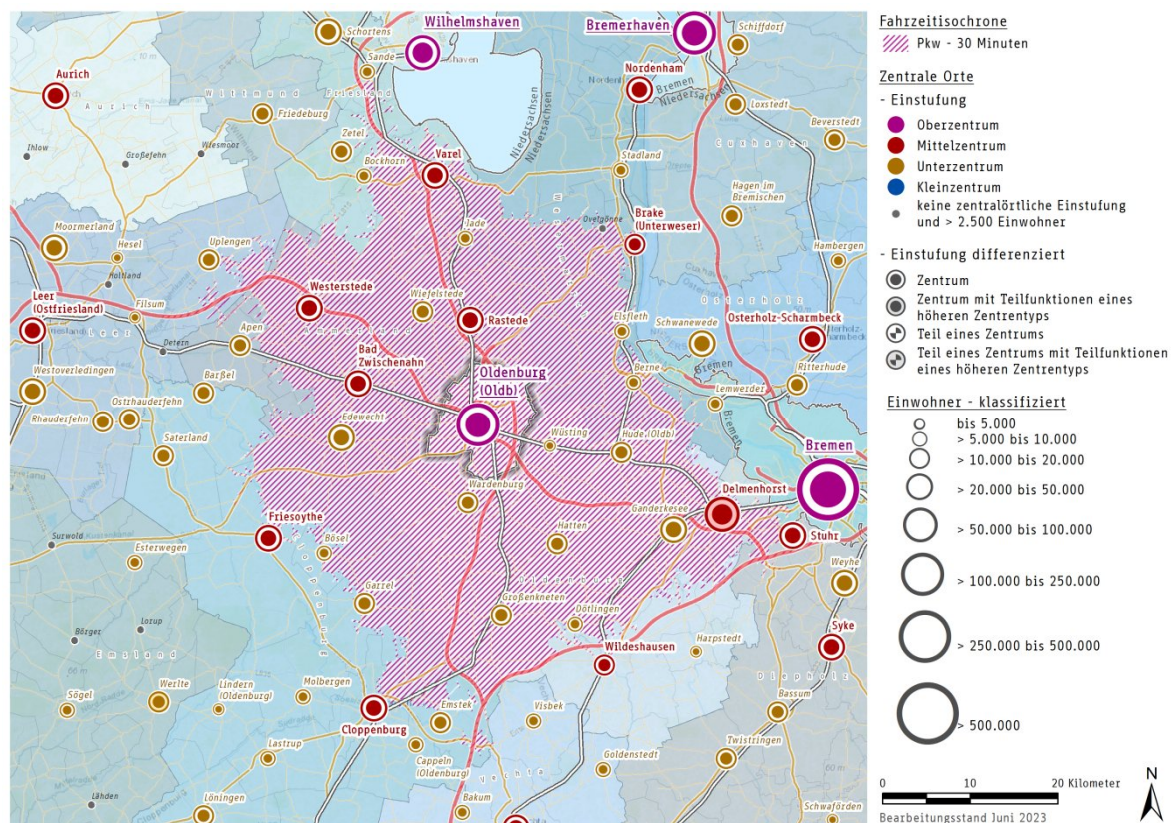
² Vergleiche auch Landesraumordnungsprogramm (LROP) Abschnitt 2.2 Ziffer 06.



Fernverkehrsverbindungen nach Norddeich, Leipzig, Dresden und München sowie zahlreiche Nahverkehrsverbindungen. U.a. befindet sich Oldenburg im Netz der Regio-S-Bahn Bremen/ Niedersachsen. Verschiedene Fernbuslinien zu diversen Zielen im gesamten Bundesgebiet und darüber hinaus ergänzen das Angebot des Personen-Schiienenverkehrs.

In nachstehender Karte 1 sind das Oberzentrum Oldenburg und weitere zentrale Orte im Umfeld der Stadt, die verkehrliche Anbindung sowie ein schematischer Einzugsbereich anhand einer 30-Minuten Pkw-Isochrone dargestellt.

Karte 1: Lage Stadt Oldenburg im Raum und schematischer Einzugsbereich (30 Minuten Pkw-Isochrone)



Quelle: Eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Einzugsgebiet

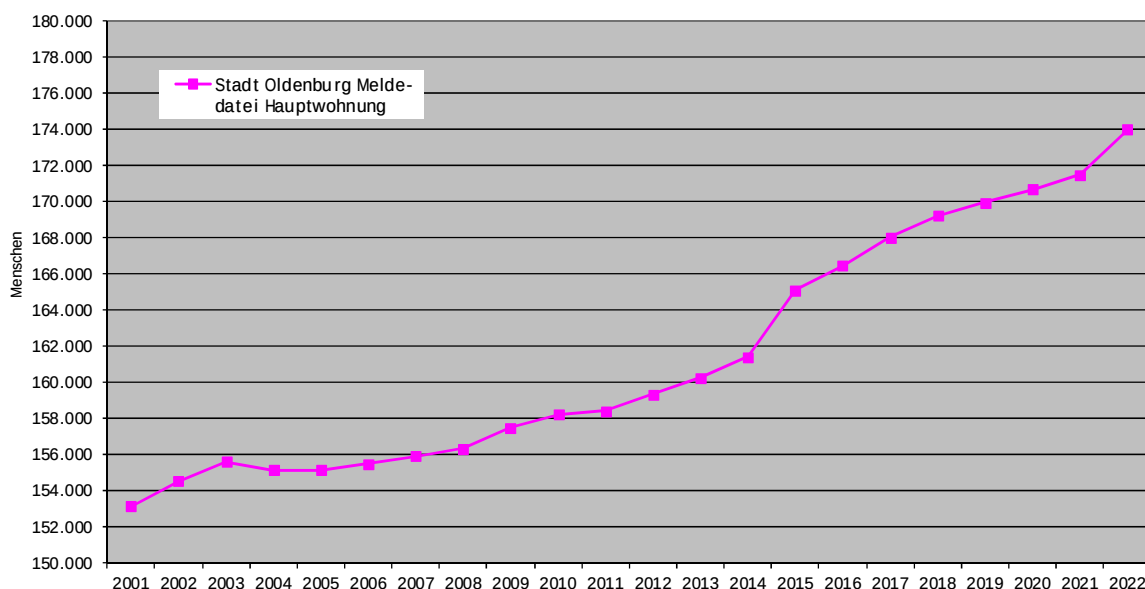
Innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten mit dem Pkw (gemessen aus der Oldenburger Innenstadt) leben im Umfeld von Oldenburg - inklusive den EinwohnerInnen der Stadt Oldenburg selbst - rund 550.000 EinwohnerInnen. Dieses (schematische) Ein-

zugsgebiet reicht bis an Bremen im Osten, Wilhelmshaven im Norden und Cloppenburg im Süden.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Oldenburg stieg im Zeitraum 2001 bis 2022 um rund 20.850 von rund 153.150 auf rund 174.000 Menschen an. Perspektivisch wird nach der aktuellen Prognose der Stadt Oldenburg der Höchststand mit rund 177.226 Menschen für das Jahr 2031 erwartet. Ab 2032 wird mit einem langsamen Rückgang der Bevölkerungszahl gerechnet, wobei im Jahr 2036 noch mehr als 176.000 EinwohnerInnen erwartet werden.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Oldenburg



Quelle: Stadt Oldenburg; eigene Darstellung.

2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt beziehungsweise Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt beziehungsweise fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt oder auch Stadt- und Ortsteilzentren sind ohne Einzelhandel kaum



vorstellbar. Durch die von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) unter dem Druck der Handelskonzerne ermöglichte beziehungsweise nicht verhinderte Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Innenstädte und Zentren wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Online-Handel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Nachwirkungen der Maßnahmen während der Corona-Pandemie (temporäre Schließungen beziehungsweise Zugangsbeschränkungen) sowie die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs - hohe Inflation sowie Störungen der Lieferketten - zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel. Diese Auswirkungen sind bis heute nicht abschließend absehbar.

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb auch in Oldenburg (weiterhin) der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsendogene Faktoren, also durch das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also durch das Verhalten der Kundinnen und Kunden, bestimmt.

Handelsendogene Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) betreffen vor allem die Konzeption von Betriebstypen, die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen:** Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, was insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren zu verstehen ist: Dies ist verbunden mit



- o einer Auffächerung des Niedrigpreisbereichs in Markendiscouter, Factory-Outlet-Center (FOC), Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discouter,
- o einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (Supermärkte/ Vollsortimenter, Lebensmitteldiscouter oder auch Sportfachmärkte),
- o einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in der Vergangenheit in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe - so auch in Oldenburg - außerhalb dieser gewachsenen Strukturen angesiedelt wurden. Zusätzlich stieg aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen (zum Beispiel durch die Optimierung von logistischen Abläufen oder Einsparung von Personal) die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und erschwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren.

Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels(entwicklungs)- und Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zwischenzeitlich zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zum Beispiel Elektronikfachmärkte ihre Verkaufsflächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände, an städtebaulich nicht integrierten Standorten, entstehen. Dies führt in der Regel zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Die Eigentümer streben dabei auf Grund der möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungseffekte in Zentren ausgelöst werden (können).

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend selbst verändert, zum Beispiel im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile zum Teil



auch discounterorientierte Fach- und Möbelmärkte als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind. Möbelhäuser und Baumärkte sowie Lebensmittelbetriebe führen Randsortimente oder auf sogenannten Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstruktur erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder sonstiger Zentren.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke Standorten in zentralen oder integrierten Lagen vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels(entwicklungs)- und Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/ nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, serviceintensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (zum Beispiel 1 €-Shops).

Handelsexogene Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, PKW-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Deutschland zeigen aktuell bei moderater Entwicklung der Geburtenhäufigkeit,

der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos bis zum Jahr 2030 einen relativ deutlichen Bevölkerungsanstieg und in der Folge einen zunächst leichten Bevölkerungsrückgang. Bei einem hohen Wanderungssaldo wird bis 2030 von einem hohem und in der Folge von einem leichten Bevölkerungsanstieg ausgegangen³. Diese Entwicklung ist in hohem Maße auf anhaltende Zuwanderungen zurückzuführen. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: zum Beispiel in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte wird - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin ansteigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt⁴. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche unter anderem zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren eine wichtige Rolle spielen. Aktuell nimmt - bedingt durch die hohe Inflation und die deutlich gestiegenen Energiekosten - die Nachfrage nach preislich günstigen Produkten zu beziehungsweise ist eine gewisse Kaufzurückhaltung zu verzeichnen. Gleichzeitig ist in Teilen der Bevölkerung nach wie vor eine deutliche Nachfrage nach "besonderen" Einzelhandelsangeboten wie beispielsweise Biomärkten und regional erzeugten Produkten zu verzeichnen.

- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkws und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder -Verfügbarkeit. Eine hohe Bereit-

³ Vergleiche Statistisches Bundesamt: Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Varianten 2 und 3, vom 02. Dezember 2022.

⁴ Vergleiche Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020.



schaft zur Nutzung des Pkws führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen kommt dem Pkw eine geringere Rolle bei der Versorgung zu. Stattdessen werden in einem überdurchschnittlichen Maße andere Verkehrsformen - öffentlicher Personennahverkehr sowie Fahrrad/ E-Bike - genutzt. Dies ist jedoch nur möglich, da in diesen städtischen Bereichen häufig ein vergleichsweise dichtes Nahversorgungsangebot besteht.

- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Allerdings sind hier signifikante Unterschiede im Einkaufsverhalten zwischen verdichteten, städtischen Bereichen einerseits und ländlich geprägten Regionen andererseits zu verzeichnen.
- Für den Einkauf zentrenrelevanter Sortimente, wie beispielsweise Bekleidung, werden hingegen (weiterhin) häufig die Zentren aufgesucht. Auf Grund der im Zuge der Corona-Pandemie deutlich gestiegenen Affinität der Konsumenten zum Online-Shopping bei den Konsumenten ist jedoch insgesamt eine rückläufige Entwicklung festzustellen (vergleiche auch Kapitel 8.1). Weiterhin ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeiten, zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat, zumal nach Beendigung der Homeoffice-Pflicht in der Regel eine anteilige Präsenzpflcht eingeführt wurde.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (zum Beispiel höhere Wohn- und Energiekosten) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der

einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem schlägt sich die seit 2022 Jahr anhaltend hohe Inflation auf die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel nieder.

Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig auf Grund der Kundenbedürfnisse agieren, sondern primär aus Aspekten der Gewinnmaximierung, wenngleich auch die Wünsche/ Anforderungen der Nachfrageseite durch die Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht werden und diese entsprechend darauf reagieren. Die Aufgabe der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um die entsprechenden Entwicklungen vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote für alle Bevölkerungsgruppen und dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen (räumlich) zu steuern.

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (zum Beispiel Elektrofachmärkte) kam es sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (zum Beispiel C&A in der Innenstadt, Staples in Wechloy) führt dies vermehrt zu großflächigen Leerständen sowohl innerhalb der Zentren als auch in der Peripherie. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für (größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen, wobei Immobilieneigentümer in der Regel dann auf die Wiederbelegung durch Einzelhandelsnutzungen bestehen (zum Beispiel Nachnutzung von Praktiker durch Globus und tedox, Real durch Kaufland und Rewe jeweils in der Peripherie). Innerhalb von Zentren ist die vollständige Wiederbelegung zum Beispiel auf Grund



von baulichen Gegebenheiten und der Konkurrenz durch den Online-Handel häufig problematisch. Geänderte Nutzungsstrukturen - in der Regel ein Funktionsmix mit Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen - werden dann erforderlich.

- Dennoch sind in manchen Branchen (zum Beispiel Lebensmittelmärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der noch immer häufig eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen dadurch abhanden zu kommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit beziehungsweise werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (zum Beispiel aktiv & irma im zentralen Versorgungsbereich Osternburger Straße mit Lebensmitteln im Erdgeschoss und Turnhalle beziehungsweise Kita im Obergeschoss; Aldi im zentralen Versorgungsbereich Nadorster Straße mit Lebensmitteln im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen).
- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum je Betrieb und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Zudem werden autokundenorientierte Einzelhandelsgrößbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden nicht immer mit adäquater Taktung mit öffentlichen Verkehrsmitteln angefahren. Größere/ große suburbane Einzelhandelsstandorte mit einem breiten Angebotsmix führen letztlich zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.
- Die wohnungsnahe Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. Unter anderem als Folge des anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren

vielerorts signifikant reduziert. Potenzialstandorte zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation sind kaum noch vorhanden, stattdessen beschränkt sich die Expansion zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige beziehungsweise wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf
 - mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,
 - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe⁵ sowie
 - auf fehlende gesundheitliche/ körperliche Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen beziehungsweise innerörtlichen Einzelhandel. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standorts Innenstadt beziehungsweise Zentrum von seiner Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Online-Handels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung beziehungsweise Attraktivität des Ambientes, zum Beispiel durch Fußgängerzonen, eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums und

⁵ Vergleiche Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2023 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen.



einen vielfältigen Funktionsmix, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen beziehungsweise diesen auszubauen.

2.2.3 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandels in den letzten fünf Jahren wurden durch die Maßnahmen im Zuge der Corona-Pandemie, insbesondere die temporären Schließungen weiter Teile des stationären Einzelhandels, durch die während der Corona-Pandemie oftmals unterbrochenen Lieferketten sowie durch internationale Kriege und Krisen, die in den Jahren 2022 und 2023 eine hohe Inflation zur Folge hatten, geprägt.

Der Onlinehandel hat von 2000 bis 2021 einen stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren, der in den Jahren 2020 und 2021 deutlich überproportional ausfiel. Dies ist vor allem auf die temporären Zugangsbeschränkungen und Schließungen des stationären Einzelhandels in diesen Jahren zurückzuführen. 2022 verzeichnete der Onlinehandel einen leichten Rückgang, der zum einen eine Konsolidierung der hohen Zuwächse in den beiden Jahren zuvor darstellt und zum anderen auf erheblich gestiegene Energiekosten und eine temporär hohe Inflation zurückzuführen war. 2023 stieg der Umsatz des Onlinehandels geringfügig an, für 2024 wird ein signifikanter Umsatzanstieg erwartet - wobei die zu Beginn des Jahres getroffenen Prognosen zur Einzelhandelsentwicklung auf Grund anhaltender internationaler Kriege und Krisen und deren Auswirkungen auf die globale und nationale wirtschaftliche Entwicklung ggf. noch korrigiert werden (müssen). Somit stellt der Onlinehandel nach wie vor eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar.

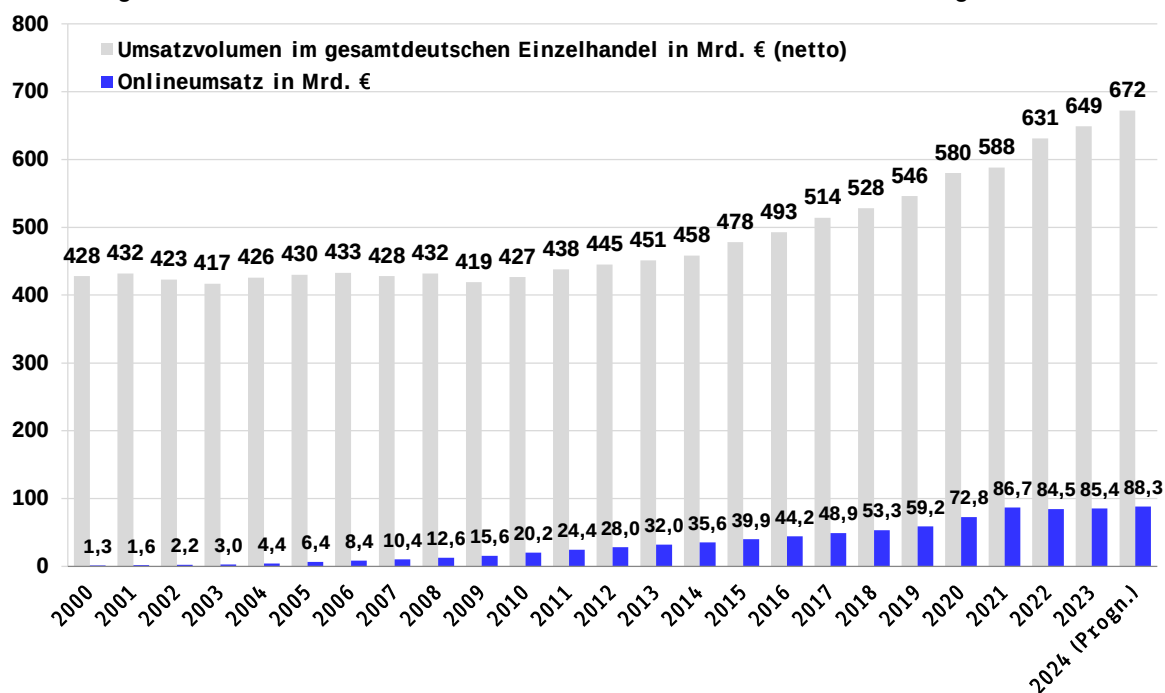
Als Folgeerscheinung der o.g. Entwicklung war - und ist noch immer - eine Beschleunigung des seit längerem zu beobachtenden Strukturwandels zu verzeichnen:

- Die Gesamtzahl der stationären Einzelhandelsbetriebe ist deutlich rückläufig, wobei insbesondere bei kleineren Einzelhandelsbetrieben Schließungen festzustellen sind. Aber auch große Einzelhandelsbetriebe, zum Beispiel Warenhäuser (Galeria Karstadt/ Kaufhof) und SB-Warenhäuser (Real) wurden zum Teil geschlossen und haben fortwährend wirtschaftliche Probleme.
- Betroffen vom Rückgang der Betriebszahlen sind insbesondere sonstige integrierte Standorte mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung außerhalb der Zentren und Innenstädte.

- In den (eigentlich) innenstadtprägenden Branchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren ist vielerorts ein deutliches und rasches signifikantes Abschmelzen der Verkaufsfläche zu verzeichnen, wobei auch Filial- und Franchisebetriebe geschlossen wurden. Der Onlinehandel verzeichnete - zumindest bis 2022 - in diesen Branchen hingegen erhebliche Zuwächse.
- Die Zahl der Neueröffnungen von stationären Einzelhandelsbetrieben geht weiter zurück, während noch immer Betriebsschließungen auf Grund von Nachfolge- und/ oder wirtschaftlichen Problemen erfolgen.

Auch vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Energiekosten und der aktuell noch immer hohen Inflation ist derzeit eine kurzfristige Umkehr dieses Abwärtstrends im stationären Einzelhandel nicht abzusehen.

Abbildung 2: Bundesweite Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2024; eigene Darstellung

Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren erreichte der Onlinehandel im Jahr 2023 jedoch nur einen Anteil von etwa 13,2% am Gesamtumsatz des Einzelhandels. Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet⁶. Perspektivisch ist für den Onlinehandel jedoch von

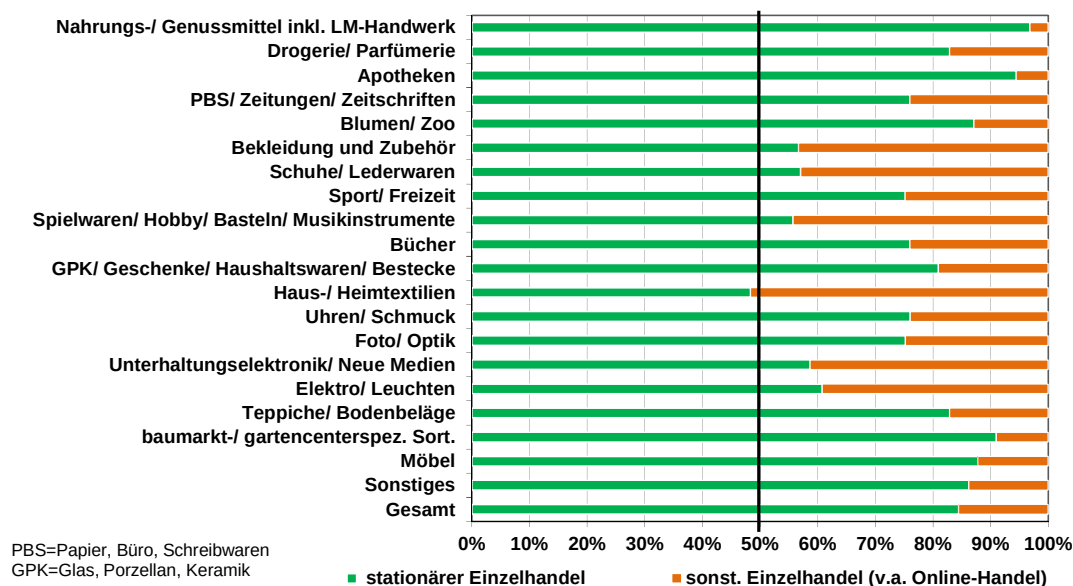
⁶ In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass im Onlinehandel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.



einem größeren Umsatzanteil und damit von einer noch weiter steigenden Konkurrenz für den stationären Einzelhandel auszugehen, da etwa 25 bis 30% des Markts für neue Produkte auf den Bereich des E-Commerce entfallen. Vor diesem Hintergrund ist der räumlichen Steuerung des stationären Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist.

Bei differenzierter Betrachtung ist festzustellen, dass der Onlinehandel insbesondere in mehreren Sortimentsgruppen mit hoher Innenstadt-/ Zentrenrelevanz einen beträchtlichen Anteil der Kaufkraft - mehr als 45% - der Bevölkerung bindet. Der stationäre Einzelhandel der Innenstädte steht demzufolge vor allem bei Bekleidung und Zubehör, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Medien und Elektro/Leuchten nicht nur mit anderen Einzelhandelsstandorten, sondern auch mit dem Onlinehandel in einem erheblichen Wettbewerb.

Abbildung 3: Bundesweite Kaufkraftanteile des stationären und des Onlinehandels nach Sortimentsgruppen 2023



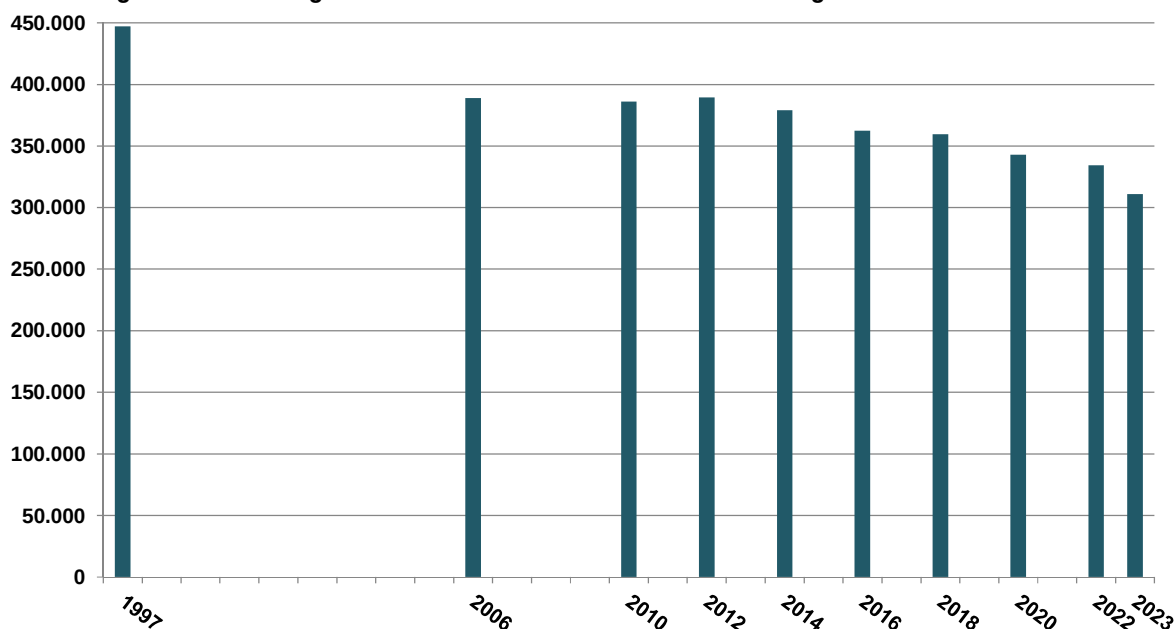
Quelle: IFH 2023; eigene Berechnungen und Darstellung.

Als Folgeerscheinung der o.g. Entwicklung war - und ist noch immer - eine Beschleunigung des seit längerem zu beobachtenden Strukturwandels zu verzeichnen:

- Die Gesamtzahl der stationären Einzelhandelsbetriebe ist spätestens seit dem Jahr 2012 rückläufig. Der Rückgang der Betriebszahl in den Jahren 2022 - 2023 fiel mit rd. 7% jedoch weit höher aus als in den Jahren zuvor.

- Der Rückgang fand und findet an allen Standorttypen statt, wenngleich insbesondere Randlagen von Innenstädten und Ortskernen sowie sonstige integrierte Standorte in besonderem Maße betroffen sind.

Abbildung 4: Entwicklung der Betriebszahl im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland

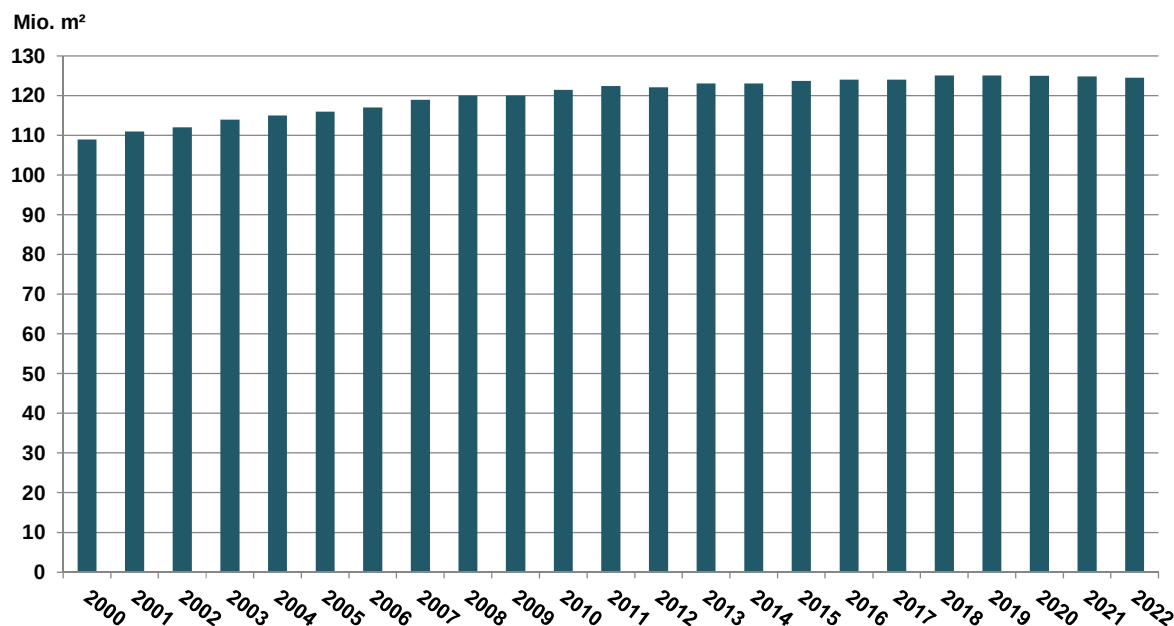


Quelle: EHI: POS-Systeme 2024; eigene Darstellung.

- Differenziert nach Verkaufsflächengrößen waren insbesondere bei kleinen Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen von bis zu 100 m² Rückgänge festzustellen. Demzufolge ist trotz des bereits seit 2012 zu konstatierenden Rückgangs der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (s.o.) erst seit 2020 ein – vergleichsweise geringer - Rückgang der Verkaufsfläche im Einzelhandel im engeren Sinne festzustellen. Aber auch große Einzelhandelsbetriebe mit gemischtem Sortiment - Warenhäuser und SB-Warenhäuser - verzeichneten fortwährend wirtschaftliche Probleme und demzufolge Schließungen.
- In den (eigentlich) innenstadtprägenden Branchen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren schmolz vielerorts die Verkaufsfläche deutlich ab, wobei sowohl inhabergeführte Betriebe als auch Filial- und Franchisebetriebe geschlossen wurden.



Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland



Quelle: HDE: HDE-Zahlenspiegel 2023; eigene Darstellung.

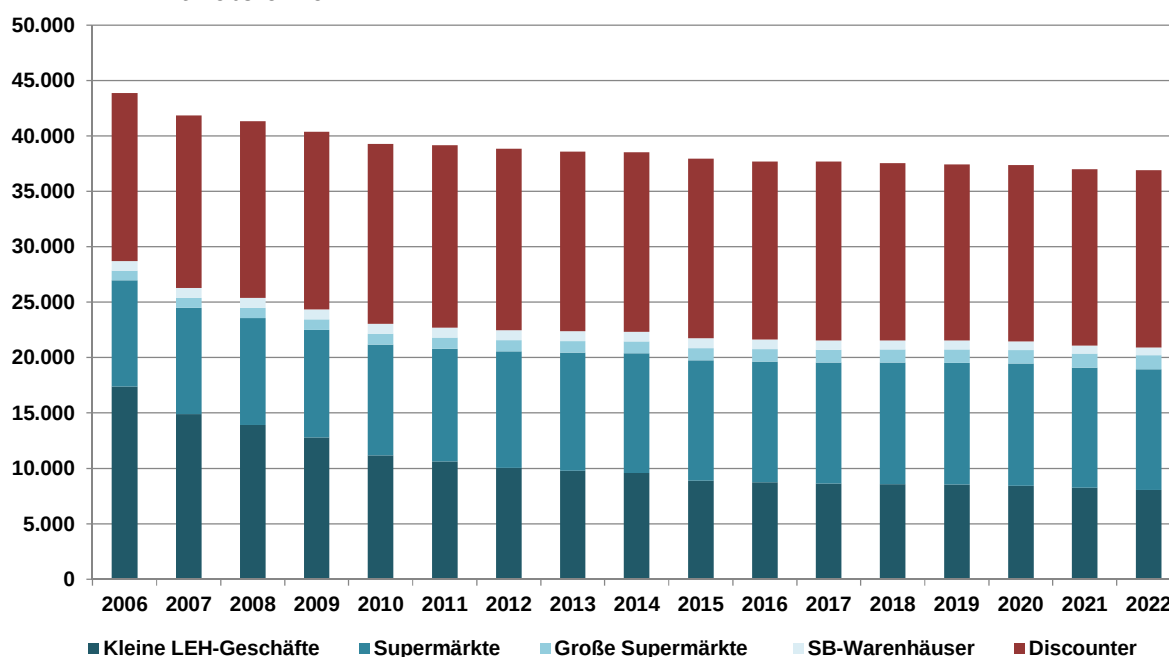
Ein deutliches Beispiel für die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen einerseits und für den Betriebstypenwandel andererseits stellt die Entwicklung der Betriebszahlen der Lebensmittelgeschäfte nach Betriebsformen dar:

- Während die Zahl der kleinen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (bis 400 m² Verkaufsfläche) seit 2006 stetig abnahm, stieg die Anzahl der Supermärkte (mehr als 400 bis 2.500 m² Verkaufsfläche) und der großen Supermärkte (mehr als 2.500 bis 5.000 m² Verkaufsfläche) nahezu stetig an.
- Die Zahl der SB-Warenhäuser (ab 5.000 m² Verkaufsfläche), das heißt der Lebensmittelbetriebe mit einem großen Anteil an Randsortimenten zum Beispiel aus den Bereichen Bekleidung, Sport/Freizeit und Elektro, und einer demzufolge stark gemischten Sortimentsstruktur, ist seit 2013 rückläufig. Häufig werden diese Betriebe, die sich zum Großteil an nicht integrierten Standorten ohne direkten Bezug zur Wohnbebauung befinden, zu großen Supermärkten zurückgebaut und auf der freigezogenen Verkaufsfläche zusätzliche Einzelhandelsbetriebe, meist auch Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment, angesiedelt.
- Während vor allem in den nahversorgungsrelevanten Branchen meist preisorientierte Handelsmarken weiterhin von Bedeutung sein werden, ist in mehreren zentrenrelevanten Branchen wie beispielsweise Bekleidung und Sport/Freizeit eine

Vertikalisierung durch die Hersteller in Form von sogenannten brand shops zu konstatieren.

- Der Betriebstypenwandel mit dem Verschwinden alter und dem Entstehen neuer Betriebstypen hält somit weiter an.

Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen



Quelle: EHI Retail Institute; eigene Darstellung.

Fazit

- Der Onlinehandel bindet in einigen, in der Regel zentrenrelevanten Sortimentsgruppen einen hohen Teil der Kaufkraft. Insgesamt betrachtet wird sein Umsatzanteil noch weiter ansteigen, auch wenn derzeit auch im Onlinehandel in einigen Branchen eine Konsolidierung auf Grund der allgemeinen Kaufzurückhaltung zu verzeichnen ist.
- Der Rückgang im stationären Einzelhandel betrifft alle Standorttypen, somit auch Innenstädte/Ortskerne bzw. Vorranggebiete oder zentrale Versorgungsbereiche. Dennoch wird der stationäre Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion für den Besuch dieser Standortbereiche darstellen, wenngleich ein funktionaler Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeit-/ Kultureinrichtungen sowie eine attraktive Gestaltung des öffent-



lichen Raums und eine ansprechende Architektur eine wesentliche Voraussetzung für deren Funktionieren sind.

- Auch viele Einkaufszentren verzeichnen deutliche funktionale Probleme, die Umstrukturierungen im Einzelhandelsangebot und im Funktionsmix erfordern. Hierdurch wird oftmals der Druck auf Innenstädte/Ortskerne weiter erhöht.
- Im Lebensmitteleinzelhandel und bei Drogeriemärkten besteht nach wie vor ein Trend zu größeren Ladeneinheiten. Dies erschwert die städtebauliche Integration entsprechender Betriebe in Innenstädte/Ortskerne/Stadtteilzentren. Gleichwohl umfasst das Portfolio der Betreiber filialisierter Supermärkte und Lebensmitteldiscounter unterschiedliche Betriebsgrößenklassen.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, den aktuellen Entwicklungen entgegenzutreten. Das beste Instrument, um hierfür ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration insbesondere zentrenrelevanter und auch nahversorgungsrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

Zur Sicherung der Innenstadt und weiterer Zentren sowie der verbrauchernahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Online-Handels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht der stationäre Einzelhandel aber schon seit Jahren unter Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Diesem kann der stationäre Handel selbst teilweise dadurch begegnen, dass er am zu-

nehmenden Online-Handel partizipiert (zum Beispiel Online-Shops, Click and Collect). Der stationäre Einzelhandel kann mit einer Erweiterung des Online-Geschäfts einen sogenannten Omnichannel aufbauen, also eine Verzahnung von Online- und stationärem Handel. Zudem werden aktuell Einzelhandelstechnologien wie Scan&Go (Scan und Bezahlung von Waren direkt über das eigene Smartphone), Virtual und Augmented Reality oder eine automatisierte Erhebung von Warenbeständen erprobt und können den stationären Einzelhandel attraktiver machen. Diese Maßnahmen sind jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden.

Weiterhin lässt sich in den USA ein neuer Trend erkennen, der zeigt, dass der stationäre Handel relevante Vorteile bringt. Reine Online-Anbieter bauen sich dort mittlerweile ihre eigenen stationären Ladennetze auf⁷.

Letztlich sind der innerstädtische Einzelhandel und der Einzelhandel in weiteren Zentren dabei weiterhin auf den Schutz vor ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteilen "der Grünen Wiese" angewiesen.

War schon der Online-Handel in seiner Entwicklung vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels, so wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie weiter verstärkt. Das größte Problem für den Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen.

Fraglos können ergänzend Maßnahmen von städtischer Seite ergriffen werden, um den Einzelhandel in den Zentren zu unterstützen. **Entscheidend ist jedoch weiterhin die konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Oldenburg.**

2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS

Die rechtlichen Vorgaben für die Anwendung eines Einzelhandelskonzepts betreffen unter anderem

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und

⁷ Vergleiche Pressemitteilung bevh vom 02.07.2021.



- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vergleiche Kapitel 2.3.1.4).

2.3.1 Wesentliche Aspekte

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich⁸, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt beziehungsweise das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAG Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebots gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen⁹. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- beziehungsweise

⁸ Vergleiche zu einer aktuelleren Bestätigung zum Beispiel Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, Seite 165 und folgende: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

⁹ Vergleiche dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).



Ortszentrums erreichbar ist¹⁰. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche **"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"**¹¹. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzepts ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹².

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt beziehungsweise das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt beziehungsweise das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich beziehungsweise das Zentrum.

2.3.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss beziehungsweise soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausge-

¹⁰ Vergleiche bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, Seite 288.

¹¹ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

¹² BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben".



geschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebau-rechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste - zum Beispiel aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) - rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹³.

"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- beziehungsweise innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."¹⁴

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen beziehungsweise eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte in der Regel neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, ist es notwendig, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vorsicht vorgenommen werden.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) behandelt ebenfalls das Thema Sortimentsliste (vergleiche dazu Kapitel 2.3.1.4).

2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Auf der kommunalen Ebene werden durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplans** (§ 5 BauGB) erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhan-

¹³ Vergleiche dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17, sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

¹⁴ Birk (1988), a.a.O., Seite 288; bestätigt zum Beispiel durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

delseinrichtungen getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in **Bebauungsplänen** nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, dass gemäß § 34 (3) BauGB schädliche Auswirkungen auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.

Im Rahmen des § 34 BauGB geht es entsprechend dem Satz 1 „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig ...“ ausschließlich um das jeweilige Vorhaben (vergleiche § 29 BauGB), sodass sich hieraus ableiten lässt, dass es dementsprechend auch nur um die Wirkung des einen Vorhabens geht.

Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.



Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (siehe oben) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem **großflächige Einzelhandelsbetriebe** nach § 11 (3) BauNVO im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regionalplanung befasst (**Einzelhandelsgrößprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁵ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt beziehungsweise des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁶ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 beziehungsweise 9 BauNVO entwickeln mit nachtei-

¹⁵ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

¹⁶ Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vergleiche dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

ligen Folgen u.a. hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für Handwerk und produzierendes Gewerbe, des Bodenpreisniveaus oder des Verkehrs. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"

In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO), Industriegebieten (§ 9 BauNVO) und auch in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sowie Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt beziehungsweise eine bestimmte Art von Einzelhandel, zum Beispiel zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden¹⁷; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich¹⁸. Städtebauliche Begründungen können zum Beispiel die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche¹⁹ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²⁰ sein.

¹⁷ Vergleiche dazu zum Beispiel BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

¹⁸ Vergleiche bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, Seite 289 und folgende.

¹⁹ Vergleiche zum Beispiel bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, Seite 123.

²⁰ Vergleiche zum Beispiel bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



Eine wesentliche, neue planungsrechtliche Erkenntnis ergibt sich aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:

"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhandelsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren."²¹

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert sein müssen. Dabei sind stadtsociologische und stadverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

2.3.1.4 Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Zentren- und Einzelhandels(entwicklungs)konzept unterliegt landesplanerischen (und in der Regel auch regionalplanerischen) Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandels-spezifischen Regelungen aus der Landesplanung aufgeführt. (Ein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm für die Stadt Oldenburg und ihr Umland, dem angrenzenden Landkreis Oldenburg, existiert derzeit nicht beziehungsweise ist in Neuaufstellung.)

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017** bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels und definiert den Rahmen für die räumliche Entwicklung in Niedersachsen. Es werden Vorgaben für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO gemacht.

²¹ Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, Seite 165 und folgende: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

Demnach gelten als Einzelhandelsgroßprojekte 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**)²².

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts²³ in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)²⁴.

Weiterhin ist das **Konzentrationsgebot** zu beachten: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Orts zulässig²⁵. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen²⁶ zulässig (**Integrationsgebot**). Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts ausnahmsweise [...] innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Orts im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig [...]²⁷.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Orts zuläs-

²² Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 02.

²³ Auch Erweiterungen und Verlagerungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind als neues Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten.

²⁴ Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03.

²⁵ Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

²⁶ Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen. Die Regionalplanung kann die räumliche Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen bestimmen. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich genauer abgegrenzt als die städtebaulich integrierte Lage (vergleiche Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP).

²⁷ Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05; in diesem Zusammenhang sind auch die Ausführungen der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP zu berücksichtigen.



sig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt²⁸.

In einem aktuellen Urteil des OVG Niedersachsen²⁹ stellt das Gericht die besondere Bedeutung des Integrationsgebots noch einmal heraus. Dabei wird auch explizit darauf hingewiesen, dass eine ebensolche städtebaulich integrierte Lage immer in einem engen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich stehen muss, wobei nicht nur auf den "Ist- sondern auch auf den planerisch gewünschten Soll-Zustand", abgestellt werden kann.

Das Gericht geht in seinem Urteil zudem dezidiert darauf ein, dass gemäß LROP Einzelhandelsgroßprojekte, wie oben beschrieben, zwar unter bestimmten Voraussetzungen (siehe oben) ausnahmsweise auch innerhalb des sonstigen zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Orts zulässig sind, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen nicht möglich ist. Dass dies nicht möglich ist, muss jedoch eingehend geprüft und entsprechend nachgewiesen werden. Ein einfacher Verweis darauf, dass die bauliche Situation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dies nicht zulässt oder die Ansiedlung außerhalb desselben einfacher oder günstiger ist, ist nicht ausreichend. Die Arbeitshilfe zum LROP (s.u.) beschreibt eingehend die dazu notwendigen einzelnen Schritte.

Weiterhin relevant sind das **Abstimmungsgebot** (regionale Einzelhandelskonzepte)³⁰ und das **Beeinträchtigungsverbot**, nach dem die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentliche beeinträchtigt werden dürfen³¹.

²⁸ Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 06.

²⁹ Vergleiche Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 29.04.2021 - 1MN 154/20.

³⁰ Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 07.

³¹ Vergleiche LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08.

Im LROP ist eine Liste mit Sortimenten enthalten, die üblicherweise als zentrenrelevant gelten. Diese ist jedoch nicht verbindlich. Welche Sortimente in der örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf einer Betrachtung im Einzelfall und einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.

Die **Arbeitshilfe Einzelhandel**³² gibt vertiefende Erläuterungen zur Anwendung der Vorgaben des LROP und ergänzt so die Begründung des LROP. Insbesondere im Rahmen der Bewertung von Neuansiedlungen beziehungsweise Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben in der Stadt Oldenburg wird darauf Bezug genommen.

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³³.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei insbesondere dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche geschützt werden sollen. Außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche sollen Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Darin müssen Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthalten sein. Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplans

³² Vergleiche Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP 2017.

³³ Vergleiche zum Beispiel OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



unterstützende Funktion; es muss nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³⁴.

Bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten anstatt der Frage was derzeit planungsrechtlich zulässig ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen beziehungsweise möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben können dann die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden und bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden. Ein konkreter Anlass, zum Beispiel ein Bauantrag oder ein konkretes³⁵ Planvorhaben ist dafür nicht erforderlich.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁶, die Sicherungsinstrumente wie zum Beispiel Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren beziehungsweise Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortiments.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Konzept die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine aktualisierte ortsspezifische Liste erarbeitet. Diese berücksichtigt einerseits die Gegebenheiten in Oldenburg und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

³⁴ Vergleiche Söfker (2007), a.a.O.

³⁵ Vergleiche dazu zum Beispiel BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

³⁶ Vergleiche dazu zum Beispiel OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Konzept ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll und wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Konzept auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Oldenburg im Rahmen von Beteiligungsverfahren zum Beispiel nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Oldenburg - Politik und Verwaltung - an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, welche die eigenen Zielsetzungen konterkarieren.** Andernfalls kann die Verfolgung der eigenen Zielsetzungen gegenüber Dritten nicht glaubhaft vertreten werden und verliert auch als Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung zunehmend an Belastbarkeit bis hin zum völligen Verlust als Rechtsgrundlage. Wie viele „Verstöße“ zum Verlust der Belastbarkeit führen, lässt sich nicht im Vorhinein definieren; je nach Gewicht des Verstoßes kann möglicherweise schon ein einziger den Verlust der Rechtsgrundlage zur Folge haben.



3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Einzelhandelssituation in Oldenburg insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015³⁷ beziehungsweise der diesem zugrunde liegenden Bestandserhebung von 2012 verglichen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

3.1.1 Einzelhandels- und Dienstleistungserhebung

Das Einzelhandelsangebot in Oldenburg wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im August und September 2021 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk. Zudem wurden auch Tankstellen-shops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne, wie zum Beispiel Nahrungs-/ Genussmittel, und nicht Autoteile führen³⁸.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: In jedem Betrieb wurde jedes Sortiment einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (zum Beispiel in Supermärkten auch Drogeriewaren, Tiernahrung, Haushaltswaren und Zeitungen/ Zeitschriften). Hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente in der Summe nicht unterschätzt werden, gleichwohl diesen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestands möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

³⁷ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i.O.), - Abgewogener Bericht, Lörrach/ Dortmund, 22.06.2015.

³⁸ Nicht erfasst – und damit im Gutachten nicht berücksichtigt - wurde der Handel mit Kfz, Kfz--Teilen, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen, da dieser nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört.

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

3.1.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstandorte und der Fachmarktzentren

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet die rechtlich zentrale Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels, sofern diese der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll. Sie ist darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung für die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zur Sicherung der Entwicklung allgemein.

Die Abgrenzung muss mittels definierter Kriterien erfolgen. Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Oldenburg (im Folgenden auch "Zentren") gelten folgende Kriterien:

- Integrierte Lage (von Wohnbebauung umgeben³⁹, siehe auch Glossar),
- Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes,
- städtebauliche Qualitäten (zum Beispiel Architektur, Straßenraumgestaltung),
- verkehrliche Barrieren (Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (zum Beispiel Gewässer),
- bauliche Barrieren (zum Beispiel Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (zum Beispiel Straßenraumgestaltung, Baustruktur),
- gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV.

Zusätzlich ergeben sich aus der Rechtsprechung weitere Anforderungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Sie müssen heute **"gleichsam parzellenscharf"**⁴⁰ abgegrenzt werden und eine Versorgungsfunktion **über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus erfüllen (vergleiche Kapitel 2.3.1.1).

³⁹ Gleichwohl ist ein Standort nicht schon deshalb "nicht integriert" wenn er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist. [...] vielmehr hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab[...] (vergleiche OVG Münster, Beschluss vom 22.04.2020, 2 A 270/19).

⁴⁰ Vergleiche BVerwG: Urteil vom 11.10.2007 Az. 4 C 7.07.



Eine wesentliche Grundlage zur Abgrenzung wurde durch die flächendeckende Erhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet und die zeitgleiche Erhebung der publikumsorientierten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in den (potenziellen) zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) geschaffen. Zudem wurden die städtebaulichen Merkmale im Rahmen von Begehungen erfasst. Diese Arbeitsschritte erfolgten auch in den Nahversorgungsstandorten und Fachmarktzentren. Grundlage der Begehungen waren die Abgrenzungen der Zentren, Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2015.

Für alle Zentren, Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren wurde eine städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse vorgenommen. Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wie auch der Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren. Die Ergebnisse dieser Analyse werden für alle Zentren in Kapitel 3.2 dargestellt.

3.1.3 Prozessbegleitende Arbeitsgruppe

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Oldenburg wurde prozessbegleitend eine Arbeitsgruppe in die Erarbeitung eingebunden. Diese setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Rats der Stadt, der Industrie- und Handelskammer, des Handelsverbands, der Interessenvertretungen der Handelsunternehmen und des Gutachterbüros zusammen.

In dieser Arbeitsgruppe wurden projektbegleitend in mehreren Sitzungen u.a. die inhaltliche Vorgehensweise, die Ergebnisse der Ist-Situation, die Abgrenzung der Zentren, die Zentrenhierarchie, die Verkaufsflächenprognose sowie die konzeptionellen Bausteine präsentiert und diskutiert.

Ziel der Einbindung der Arbeitsgruppe war es, bereits im Gutachtenprozess einen breiten Konsens zu erreichen. Die letztendliche Entscheidung über das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist allerdings dem Rat vorbehalten.

3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER STADT OLDENBURG

3.2.1 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

Insgesamt wurden in Oldenburg im Rahmen der im August und September 2021 durchgeführten Erhebung 1.040 Betriebe des stationären Einzelhandels (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) mit einer Verkaufsfläche von rund 443.175 m² und einem Umsatz von rund 1.546,1 Millionen € erfasst.

Gegenüber dem Bestand von 2012 mit 1.204 Betrieben bedeutet dies einen Rückgang der Betriebszahl um rund 14%. Die Verkaufsfläche, die 2012 rund 443.925 m² betrug, blieb demgegenüber nahezu unverändert. Somit erhöhte sich die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb von rund 370 m² auf rund 425 m². Der Umsatz lag 2012 bei rund 1.393,4 Millionen € und stieg bis 2021 nominal um rund 11% an. Damit erhöhte sich auch die Produktivität je m² Verkaufsfläche wiederum nominal um rund 11% von rund 3.140 € auf rund 3.490 €.

Die oben genannten Entwicklungen des Einzelhandels in Oldenburg entsprechen den bundesweiten Entwicklungen.

Tabelle 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Oldenburg 2021 und 2012

	2021	2012	Änderung 2012 - 2021
Betriebe	1.040	1.204	-14%
Verkaufsfläche (gerundet auf 25 m ²) ¹⁾	443.175	443.925	0%
Umsatz (in Millionen €)	1.546,1	1.393,4	+11%

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; EHI; IfH; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

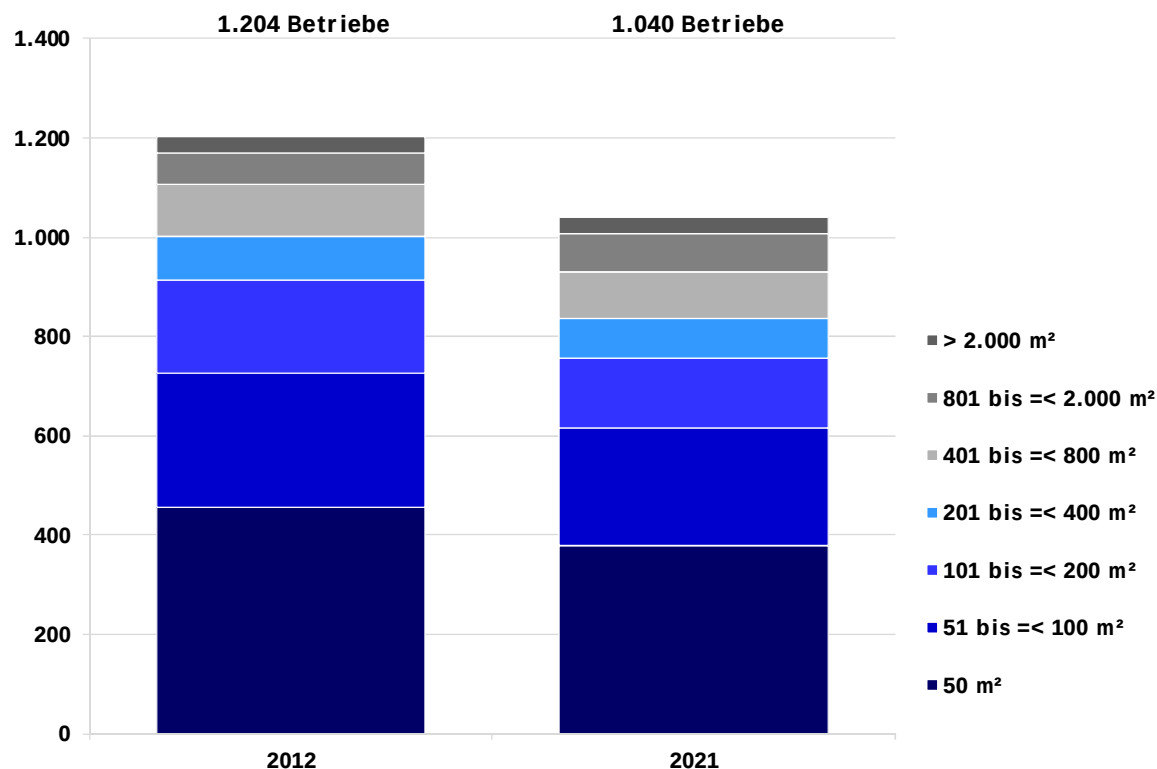
Die Entwicklung der Betriebe nach Betriebsgrößenklassen zeigt bei den Betrieben bis 200 m² eine deutliche negative Entwicklung. Bei diesen Betrieben handelt es sich oftmals um inhabergeführte Fachgeschäfte, die mit Nachfolgeregelungen, Konkurrenz durch den Online-Handel oder auch gestiegenen Energiekosten (zum Beispiel bei Bäckereibetrieben) große Probleme haben.

Ein Anstieg der Betriebszahl ist nur in der Größenklasse 801 bis 2.000 m² Verkaufsfläche zu verzeichnen. Dieser kann beispielsweise auf die Erweiterung der Ver-



verkaufsfläche von Supermärkten/ Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern zurückgeführt werden.

Abbildung 7: Entwicklung der Betriebszahl nach Größenklassen



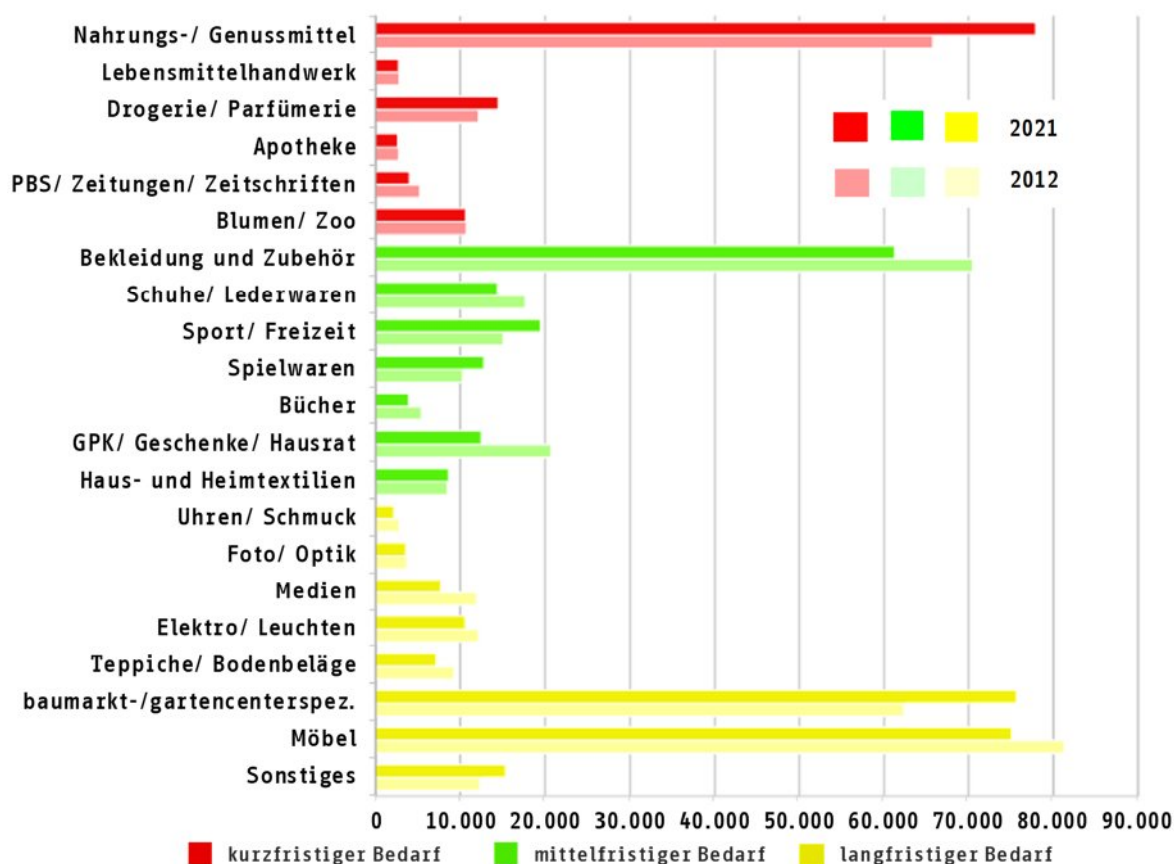
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Die Entwicklung der Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen zeigt einen deutlichen absoluten Anstieg von jeweils deutlich mehr als 10.000 m² bei Nahrungs-/ Genussmittel - bedingt u.a. durch zwischenzeitliche Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben beziehungsweise eines höheren Verkaufsflächenanteils ihres Kernsortiments - sowie bei den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten - beispielsweise auf Grund der Berücksichtigung entsprechender Flächen einzelner Gärtnereibetriebe.

Deutliche Verkaufsflächenrückgänge von rund 9.200 beziehungsweise 8.200 m² sind hingegen bei Bekleidung und Zubehör, einem innerstädtischen Leitsortiment, sowie bei Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke/ Hausrat festzustellen. Die hohen Flächenrückgänge sind insbesondere auf den Wegfall eher kleinerer Betriebe mit entspre-

chendem Angebot sowie auf Änderungen der Angebotsstruktur größerer Betriebe zurückzuführen.

Abbildung 8: Entwicklung der Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen



PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Nachfolgend wird das Einzelhandelsangebot in Oldenburg auf Basis von Bindungsquoten analysiert.

Die Relation des in Oldenburg erzielten Umsatzes⁴¹ zu der in Oldenburg verfügbaren Kaufkraft⁴² ergibt lokale **Bindungsquoten** (bisweilen auch Einzelhandelszent-

⁴¹ Der Umsatz je Betrieb wird auf Basis von Flächenleistungen beziehungsweise Umsatzwerten für einzelne Sortimente, Betreiber und Betriebsformen sowie eigener Erfahrungswerte berechnet. Flächenleistungen und Umsatzwerte werden zum Beispiel seitens des EHI Retail Institute und von bulwiengesa veröffentlicht.

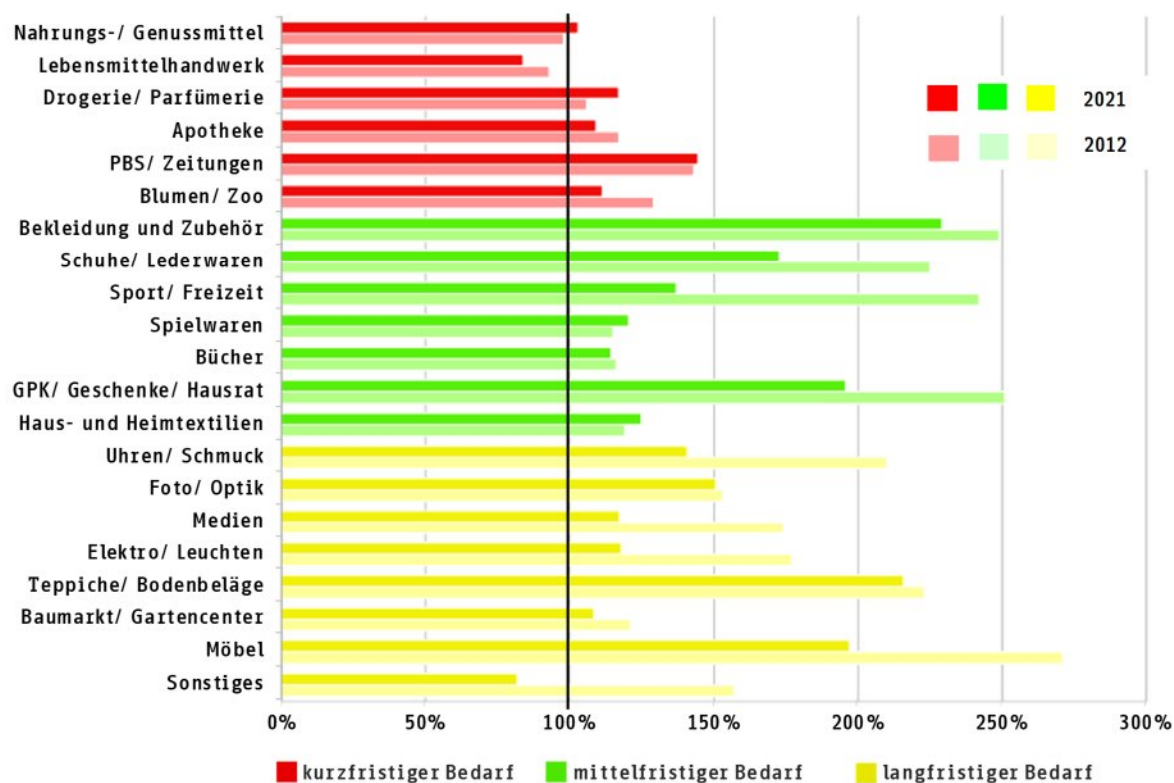
⁴² Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird. Grundlage bilden die seitens des IFH Köln veröffentlichten Daten.



ralitäten genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Oldenburg abfließt.

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Oldenburg beträgt rund 122% (vergleiche Abbildung 9). Damit ist gegenüber 2012 (rund 145%) eine signifikant rückläufige Bindungsquote zu verzeichnen. Neben rückläufigen Verkaufsflächen und - in der Folge auch geringeren Umsätzen - ist dies vor allem darauf zurückzuführen, dass in vielen Sortimentsgruppen die Kaufkraft seit 2012 im Vergleich zum Umsatz in deutlich höherem Maße gestiegen ist. Diese zusätzliche Kaufkraft wird jedoch in einem signifikanten Umfang durch den Online-Handel abgeschöpft.

Abbildung 9: Vergleich Bindungsquoten 2021 und 2012



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Dennoch ist festzustellen, dass in nahezu allen Sortimentsgruppen per Saldo ein leichter bis erheblicher Kaufkraftzufluss besteht. Dies gilt auch bei Zusammenfas-

sung der Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk. Somit versorgt der in Oldenburg ansässige Einzelhandel (weiterhin) neben der eigenen Bevölkerung auch Teile seines Umlands.

- Die höchste Bindungsquote wird dabei mit rund 229% in der Sortimentsgruppe Bekleidung und Zubehör erzielt, obwohl hier der stationäre Einzelhandel in erheblicher Konkurrenz zum Online-Handel steht.
- Weitere sehr hohe Bindungsquoten von annähernd beziehungsweise etwas mehr als 200% werden in den Sortimentsgruppen Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke/ Hausrat, Teppiche/ Bodenbeläge und Möbel erzielt. Diese Sortimentsgruppen werden - u.a. - in großen Möbelhäusern in großen Umfang angeboten.
- In der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel ist bei einer Bindungsquote von rund 103% - bei gemeinsamer Betrachtung mit der Sortimentsgruppe Lebensmittelhandwerk rund 101% - per Saldo ein geringfügiger Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Der in Oldenburg ansässige Einzelhandel kann in dieser für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsgruppe die eigene Bevölkerung somit versorgen.

In der nachfolgenden Tabelle 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Oldenburg nach Sortimentsgruppen differenziert dargestellt.



Tabelle 2: Einzelhandelssituation in Oldenburg: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Millionen €

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	77.937	413,2	401,2	103%
Lebensmittelhandwerk	2.741	41,4	49,3	84%
Drogerie/ Parfümerie	14.537	58,2	49,8	117%
Apotheken	2.621	142,8	130,7	109%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.007	18,9	13,1	144%
Blumen/ Zoo	10.672	23,6	21,2	111%
kurzfristiger Bedarf	112.515	698,1	665,2	105%
Bekleidung und Zubehör	61.289	189,0	82,5	229%
Schuhe/ Lederwaren	14.448	37,4	21,6	173%
Sport/ Freizeit	19.536	51,1	37,3	137%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	12.815	29,7	24,7	120%
Bücher	3.928	17,9	15,7	114%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswa- ren/ Bestecke	12.480	23,6	12,0	196%
Haus-/ Heimtextilien	8.632	15,7	12,6	125%
mittelfristiger Bedarf	133.128	364,4	206,4	176%
Uhren/ Schmuck	2.194	17,5	12,5	141%
Foto/ Optik	3.613	22,9	15,2	151%
Medien	7.732	78,2	66,7	117%
Elektro/ Leuchten	10.641	40,1	34,1	118%
Teppiche/ Bodenbeläge	7.185	12,9	6,0	216%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	75.673	118,7	109,5	108%
Möbel	75.110	124,3	63,0	197%
Sonstiges	15.374	69,0	84,3	82%
langfristiger Bedarf	197.522	483,6	391,2	124%
Summe	443.165	1.546,1	1.262,8	122%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

3.2.2 Einzelhandelssituation nach Standorttypen

Im Folgenden wird die Einzelhandelssituation in der Stadt Oldenburg differenziert nach Standorttypen analysiert. Dabei bilden die Abgrenzungen der Zentren und Fachmarktzentren des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2015 die Grundlage.

Abbildung 10 zeigt, dass von 2012 bis 2021 insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (-92 Betriebe beziehungsweise rund -28%) und an sonstigen integrierten Standorten (-103 Betriebe beziehungsweise rund -31%) die Zahl der Einzelhandelsbetriebe deutlich zurückging. Demgegenüber ist an nicht integrierten Standorten ein deutlicher Anstieg (+43 Betriebe beziehungsweise rund +49%) zu verzeichnen.

Abbildung 10: Entwicklung der Betriebszahl nach Standorttypen



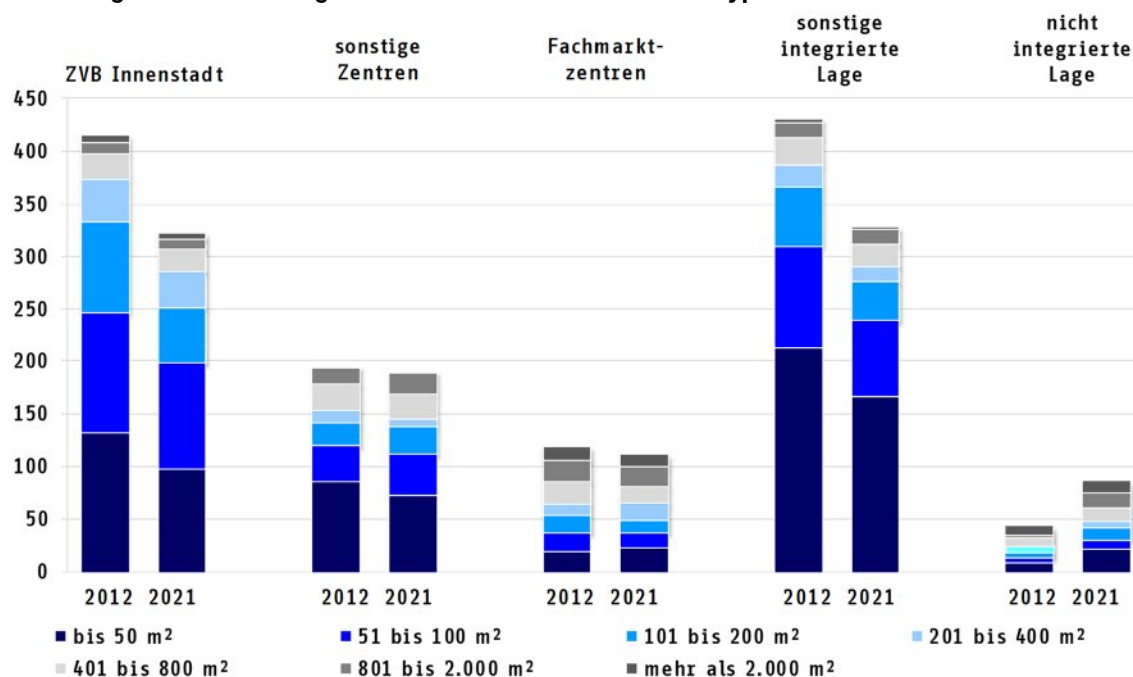
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Differenziert nach Betriebsgrößenklassen sind absolut betrachtet deutliche Rückgänge der Betriebszahlen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und an sonstigen integrierten Standorten in den Klassen bis 200 m² Verkaufsfläche festzustellen. Relativ betrachtet verzeichnen alle Größenklassen dieser beiden Standortbereiche eine negative Entwicklung.



Bei den sonstigen Zentren ist ein Rückgang insbesondere bei kleinen Betrieben mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche festzustellen, bei den Fachmarktzentren in den Größenklassen 51 bis 100 m² und 101 bis 200 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 11: Entwicklung der Betriebszahl nach Standorttypen und Größenklassen



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

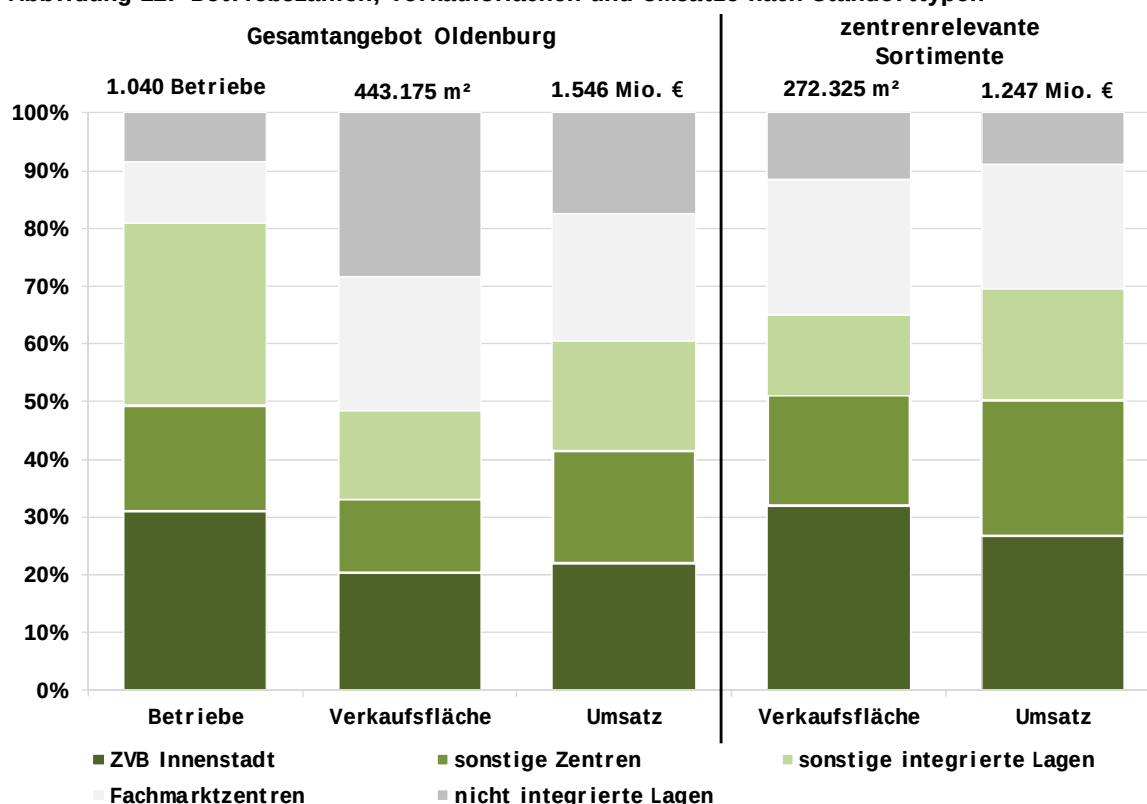
Je annähernd ein Drittel der im Jahr 2021 erfassten Einzelhandelsbetriebe befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt beziehungsweise an sonstigen integrierten Standorten. Der Anteil der sonstigen Zentren liegt bei nahezu 20%.

Bezogen auf die Verkaufsfläche verzeichnen die nicht integrierten Standorte und die Fachmarktzentren mit rund 28% beziehungsweise 23% die größten Anteile. Dies ist insbesondere durch die vergleichsweise große Anzahl von Einzelhandelsbetrieben mit sehr großer Verkaufsfläche - Baumärkte, Möbelhäuser und SB-Warenhäuser - bedingt. Der Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt liegt - auf Grund des hohen Anteils kleiner Betriebe - mit rund 20% an dritter Stelle.

Bei den Umsatzanteilen sind für die Standorttypen nur geringe Unterschiede zu verzeichnen:

- An nicht integrierten Standorten sind Betriebe mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität - Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser angesiedelt.
- In den sonstigen Zentren befinden sich Betriebe mit relativ hoher Flächenproduktivität - zum Beispiel Supermärkte, Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 12: Betriebszahlen, Verkaufsflächen und Umsätze nach Standorttypen



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Bei Betrachtung der Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente⁴³ nach Standorttypen zeigt, dass zwar der größte Verkaufsflächen- und Umsatzanteil auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entfällt und die entsprechenden Anteilswerte der Gesamtheit der Zentren - zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und sonstige Zentren - bei jeweils etwa 50% liegen. Der Verkaufsflächenanteil von rund 35% und der Umsatzanteil von rund 31% der Fachmarktzentren und der nicht integrierten

⁴³ Grundlage der Differenzierung in zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente - und im Folgenden in nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente - ist die im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015 enthaltene Sortimentsliste.



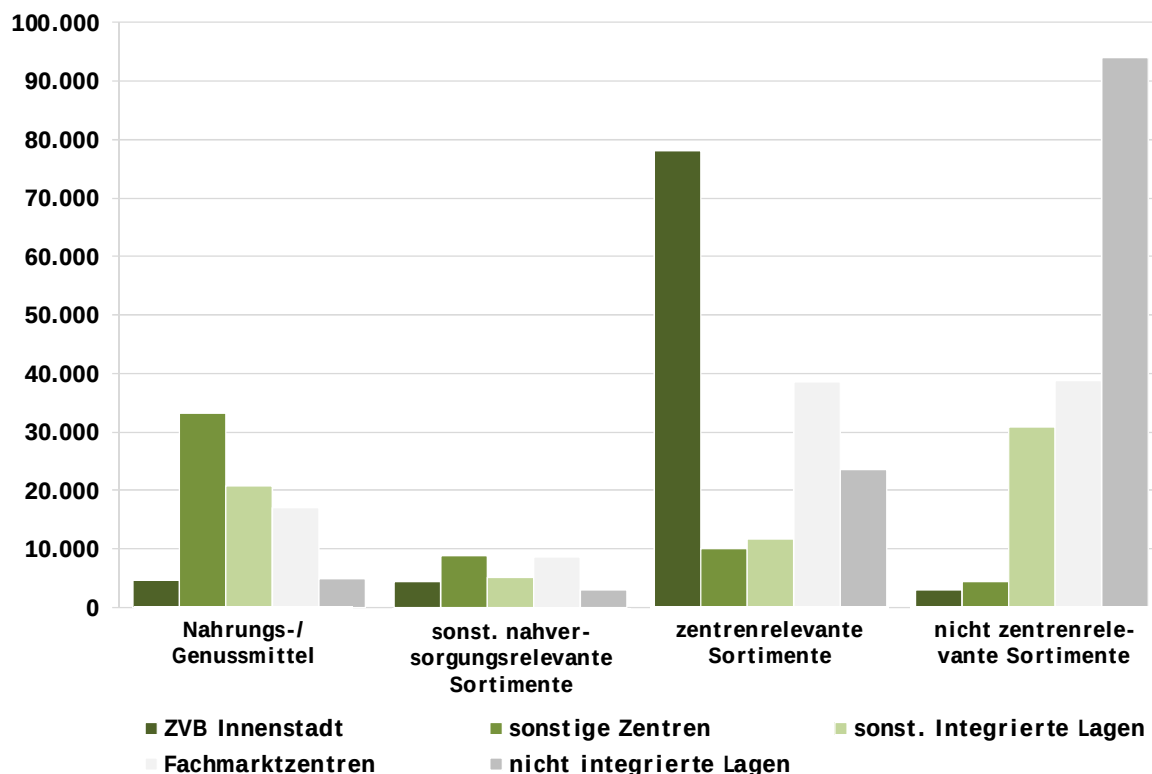
Standorte zusammen zeigen jedoch, dass hier erhebliche Konkurrenzsituationen innerhalb der Gesamtstadt bestehen.

Differenziert betrachtet sind die größten Verkaufsflächen im für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in den sonstigen Zentren und an sonstigen integrierten Standorten zu verzeichnen. Es handelt sich somit um Standorttypen mit einem unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung und somit grundsätzlich im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung.

Ein großes Angebot der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel befindet sich jedoch an den - vergleichsweise wenigen - Fachmarktstandorten. Auf Grund der nicht vorhandenen beziehungsweise tendenziell geringen Einwohnerzahl im benachbarten Umfeld dieser Standorte kann hier nicht von einer standortgerechten Dimensionierung gesprochen werden (vergleiche Kapitel Tabelle 9).

Für die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente gelten im Wesentlichen die für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel getroffenen Aussagen.

Abbildung 13: Verkaufsflächen nach Standorttypen und Zentrenrelevanz



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Berechnungen.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten entfällt das mit Abstand größte Angebot auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, dem hier eine entsprechende (planerische) Versorgungsfunktion zukommt. Ein vergleichsweise großes Angebot ist zudem für die Fachmarktzentren festzustellen. Diese bilden - mindestens in ihrer Gesamtheit - eine erhebliche, planerische nicht gewollte Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Hinsichtlich der Verkaufsfläche der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass diese insbesondere an nicht integrierten Standorten sowie in den Fachmarktzentren angeboten werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass sich Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment - zum Beispiel Baumärkte, Gartencenter und Möbelhäuser - einerseits auf Grund ihres sehr großen Flächenbedarfs häufig städtebaulich nicht in Innenstädte und sonstige zentrale Versorgungsbereiche einfügen lassen. Andererseits sind jedoch die erheblichen Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente, vor allem von Möbelhäusern, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt sind, insbesondere für innerstädtische Versorgungsbereiche problematisch.

In der nachstehenden Karte 2 sind die Verkaufsflächen der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren sowie weiterer größerer Einzelhandelsstandorte in gewerblichen Lagen differenziert nach Nahversorgungs-/ Zentrenrelevanz dargestellt:

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB Typ A - Innenstadt) stellt mit rund 90.000 m² Verkaufsfläche - entsprechend rund 20% der Gesamtverkaufsfläche Oldenburgs - den größten Einzelhandelsstandort dar. Hiervon entfallen rund 78.000 m² auf sonstige zentrenrelevante Sortimente, wobei allein rund 42.725 m² dem Sortiment Bekleidung und Zubehör angehören. Weitere prägende Sortimente sind u.a. Schuhe/ Lederwaren, Sport/ Freizeit, Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musik und Bücher sowie die nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Sechs Betriebe - ein Warenhaus, vier Bekleidungshäuser und ein Drogeriemarkt mit breitem Randsortiment - weisen eine Verkaufsfläche von jeweils mehr als 2.000 m² auf (Stand zum Zeitpunkt der Erhebung August/ September 2021 - auch im Folgenden).

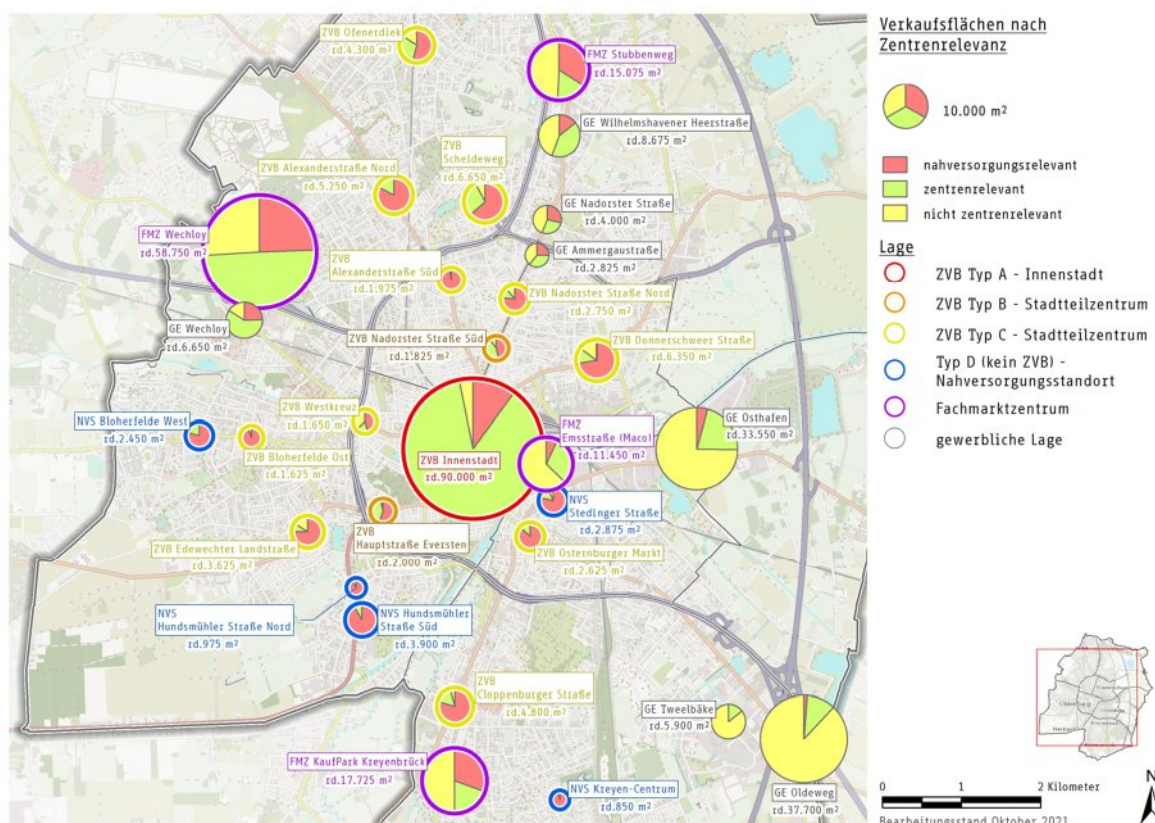


- Das Fachmarktzentrum Wechloy bildet mit einer Verkaufsfläche von rund 58.750 - entsprechend rund 13% der Gesamtverkaufsfläche Oldenburgs - den zweitgrößten Einzelhandelsstandort in Oldenburg. Hiervon entfallen rund 50% beziehungsweise 29.175 m² auf sonstige zentrenrelevante Sortimente, wobei es sich insbesondere um Bekleidung und Zubehör, Sport/ Freizeit und Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musik handelt. Zudem besteht noch ein großes Angebot im nahversorgungsrelevantem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie beim nicht zentrenrelevanten baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment. Sechs Betriebe - ein SB-Warenhaus, ein Drogeriemarkt mit breitem Randsortiment, je ein Bekleidungs-, Sport- beziehungsweise Elektrofachmarkt und ein Baumarkt - weisen eine Verkaufsfläche von jeweils mehr als 2.000 m² auf.
- Weiterhin verzeichnen die beiden gewerblichen Standorte GE Oldeweg und GE Osthafen große Verkaufsflächen von jeweils etwa 35.000 m². Das Angebot dieser beiden Standortbereiche wird in hohem Maße durch nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt. Dennoch besteht an beiden Standorten absolut betrachtet mit rund 4.050 m² (GE Oldeweg) beziehungsweise rund 7.050 m² (GE Osthafen) ein erhebliches Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei handelt es sich um entsprechende Randsortimente von drei Möbelhäusern (zwei davon im GE Oldeweg), sowie eines Baumarkts und eines Küchenfachmarkts (beide im GE Osthafen). Zudem ist im GE Oldeweg ein großflächiger Babyfachmarkt angesiedelt.
- Abgesehen vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weisen die zentralen Versorgungsbereiche Verkaufsflächen von rund 1.650 bis 6.650 m² auf; bei den Nahversorgungszentren reichen die Verkaufsflächen von rund 850 bis 2.875 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt bei diesen Standorten bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, meist nimmt das für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsame Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche ein. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind durchweg von nachgeordneter Bedeutung. Bei den an den oben genannten Standorten ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und mehr handelt es sich meist um Lebensmittelbetriebe (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) sowie um einen Sonderpostenmarkt, einen Möbelmarkt und einen Gartenmarkt.
- Die Fachmarktzentren Emsstraße (Maco), KaufPark Kreyenbrück und Stubbenweg verzeichnen Verkaufsflächen von rund 11.450 bis 17.725 m². Ihr Angebotsschwerpunkt liegt jeweils im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Jedoch

weisen die drei Fachmarktzentren ein erhebliches Angebot sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in einer Größenordnung von je rund 2.500 bis 3.500 m² Verkaufsfläche und die beiden Fachmarktzentren KaufPark Kreyenbrück und Stubbenweg ein sehr großes Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente von jeweils etwas mehr als 5.000 m² auf:

- o Das Angebot des Fachmarktzentrums Emsstraße (Maco) wird im Wesentlichen durch einen Möbelmarkt, einen Elektrofachmarkt, einen Gartenfachmarkt sowie einen Möbel- und Bettwarenfachmarkt geprägt.
- o Beim Fachmarktzentrum Stubbenweg sind die prägenden Betriebe ein Möbelmarkt, ein großer Supermarkt, ein Fachmarkt mit Bodenbelägen/ Teppichen/ Heimtextilien, ein Gartenmarkt und ein Lebensmitteldiscounter.
- o Das Angebot des Fachmarktzentrums KaufPark Kreyenbrück wird vor allem durch einen Baumarkt, einen großen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter geprägt.

Karte 2: Verkaufsflächen der Zentren und sonstiger wesentlicher Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



3.2.3 Nahversorgungssituation

Eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung stellt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung - insbesondere der steigenden Zahl älterer/ alter Menschen - und den hohen Mobilitätskosten für den motorisierten Individualverkehr ein wesentliches Ziel von Einzelhandels(-entwicklungs-) und Zentrenkonzepten dar.

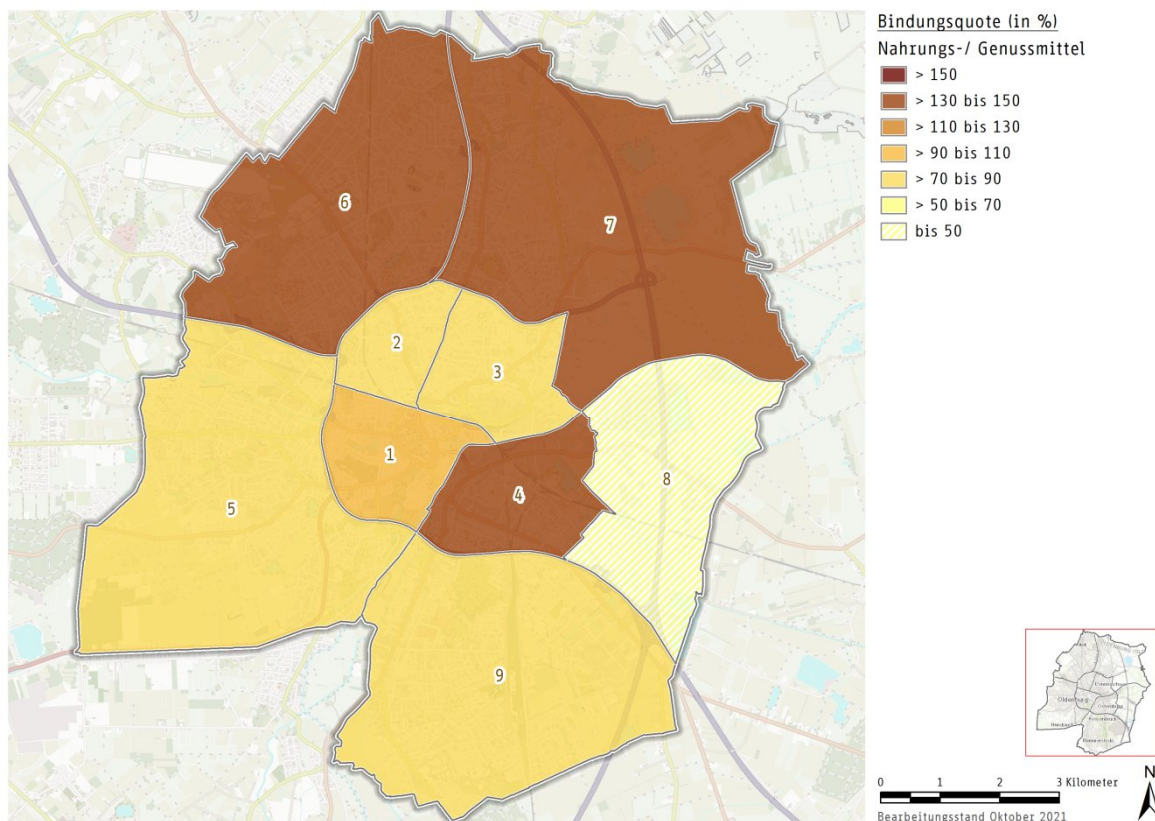
In Kapitel 3.2.1 wurde bereits festgestellt, dass im für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel der in Oldenburg ansässige stationäre Einzelhandel bei einer Bindungsquote von rund 103% ohne das Lebensmittelhandwerk und von rund 101% inklusive des Lebensmittelhandwerks eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht.

Auf die Ebene der neun Stadtbezirke heruntergebrochen, stellt sich die rein rechnerische Nahversorgungssituation innerhalb Oldenburgs sehr unterschiedlich dar (vergleiche Karte 3):

- In den Stadtbezirken 4 (Osternburg, Drielake), 6 (Bürgerfelde, Rauhehorst, Dietrichsfeld, Flugplatz, Ofenerdiek, Nadorst) und 7 (Etzhorn, Ohmstede, Bornhorst) sind bei Bindungsquoten in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel von rund 135% bis 147% erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des jeweiligen Bezirks festzustellen.
 - o Dies ist im Bezirk 4 auf eine vergleichsweise große Anzahl von Lebensmittelbetrieben bei einer eher geringen Bevölkerungszahl zurückzuführen.
 - o Im Bezirk 6 sind ebenfalls zahlreiche Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen, darunter ein SB-Warenhaus und ein großer Supermarkt sowie mehrere Lebensmitteldiscounter mit hoher Flächenleistung.
 - o Im Bezirk 7, der eine tendenziell geringe Einwohnerzahl aufweist, befinden sich unter den dort ansässigen Lebensmittelbetrieben ein großer Supermarkt sowie einige Lebensmitteldiscounter mit hoher Flächenleistung
- Der Stadtbezirk 1 (Zentrum, Dobben, Haarenesch, Bahnhofsviertel, Gerichtsviertel) erreicht bei einer Bindungsquote von rund 107% per Saldo einen leichten Kaufkraftzufluss. Dieser ist auf mehrere Lebensmittelbetriebe - vor allem je zwei Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sowie einem Biomarkt - und zahlreiche Le-

bensmittelfachgeschäfte zurückzuführen, die insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt sind.

Karte 3: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbezirken



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

- Die Stadtbezirke 2 (Ziegelhof, Ehnern), 3 (Bürgeresch, Donnerschwee), 5 (Eversten, Hundsmühler Höhe, Thomasburg, Bloherfelde, Haarentor, Wechloy) und 9 (Kreyenbrück, Bümmerstede, Tweelbäke West, Krusenbusch, Drielakermoor) verzeichnen bei Bindungsquoten von rund 75% bis knapp 90% per Saldo leichte bis signifikante Kaufkraftabflüsse im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel:
 - o Die Bezirke 5 und 9 weisen vergleichsweise hohe Einwohnerzahlen auf. Daher kann trotz der jeweils zahlreichen Lebensmittelbetriebe - u.a. insgesamt 13 Supermärkte und Lebensmitteldiscounter im Bezirk 5 sowie ein großer Supermarkt und insgesamt neun Supermärkte und Lebensmitteldiscounter im Bezirk 9 - die vorhandene sortimentsbezogene Kaufkraft rechnerisch nicht vollständig gebunden werden.



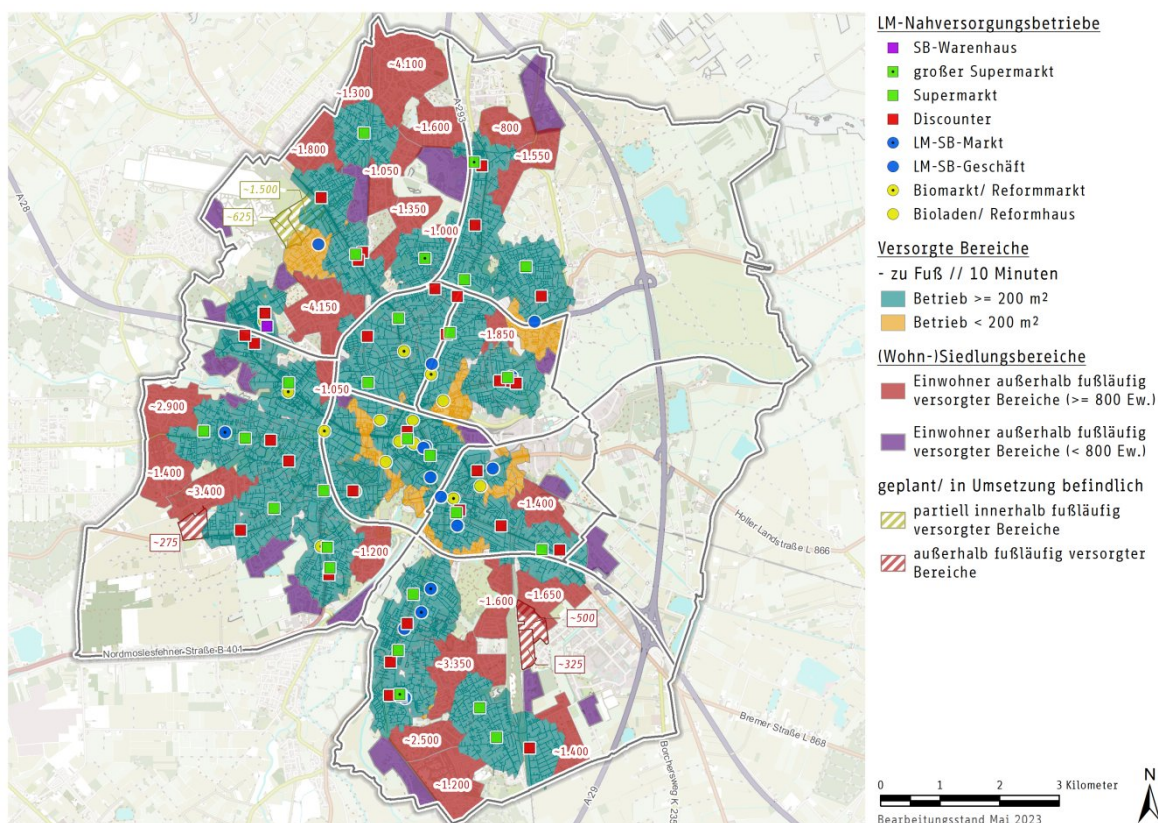
- o In den Bezirken 2 und 3 sind jeweils relativ wenige Lebensmittelbetriebe - u.a. insgesamt fünf beziehungsweise sechs Supermärkte und Lebensmitteldiscounter - ansässig.
- Im Bezirk 8 Neuenwege, Kloster Blankenburg ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden; dementsprechend beträgt die Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel 0%. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass der Bezirk 8 eine geringe Einwohnerzahl aufweist.

Die Nahversorgungsqualität ist jedoch nicht an den Bindungsquoten zu messen, sondern daran, ob die Menschen in Oldenburg, unabhängig von ihrer verfügbaren oder möglichen Mobilität, sich selbst nahversorgen können. Die dafür relevante Messgröße ist die Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten in einer fußläufigen Distanz von bis zu zehn Gehminuten. Dabei ist es zunächst unerheblich, welche Betriebsform im räumlichen Nahversorgungsbereich erreichbar ist, es geht hier zunächst um die Frage, ob überhaupt ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel⁴⁴ in Gehdistanz vorhanden ist. Daran gemessen gibt es in Oldenburg erhebliche räumliche Versorgungslücken, wie die nachfolgende Karte 4 illustriert.

Nur 65% der Bevölkerung ist nach der oben genannten Definition räumlich nahversorgt; sofern nur Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 200 m² berücksichtigt werden, liegt der Nahversorgungsanteil bei rund 62%.

⁴⁴ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) eingeschränkt mobile Menschen haben.

Karte 4: Räumliche Nahversorgungssituation inklusive bekannter Wohnbauprojekte



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Die Situation der räumlichen Nahversorgung stellt sich bezogen auf die einzelnen Stadtbezirke sehr unterschiedlich dar:

- In den inneren Stadtbezirken 1 bis 4 liegen - bei Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit weniger als 200 m^2 - deutlich überdurchschnittliche Nahversorgungsanteile von rund 83% bis 100% vor. Größere räumliche Nahversorgungslücken mit mehr als 1.000 Einwohnern bestehen hier kaum.
- Die äußeren Bezirke 5 bis 9 weisen deutlich geringere Nahversorgungsanteile von bis zu rund 70% und zahlreiche räumliche Nahversorgungslücken von mehr als 1,000 Einwohnern auf. Dies ist auf das teilweise weitmaschiges Netz an Standorten von Lebensmittelbetrieben zurückzuführen, das zum einen durch disperse Siedlungsstrukturen mit geringer Einwohnerdichte sowie durch großformatige Lebensmittelbetriebe mit weitreichendem Kerneinzugsgebiet bedingt ist. Letztgenannter Aspekt gilt insbesondere für
 - o das im Bezirk 6 im Fachmarktzentrum Wechloy ansässige SB-Warenhaus,



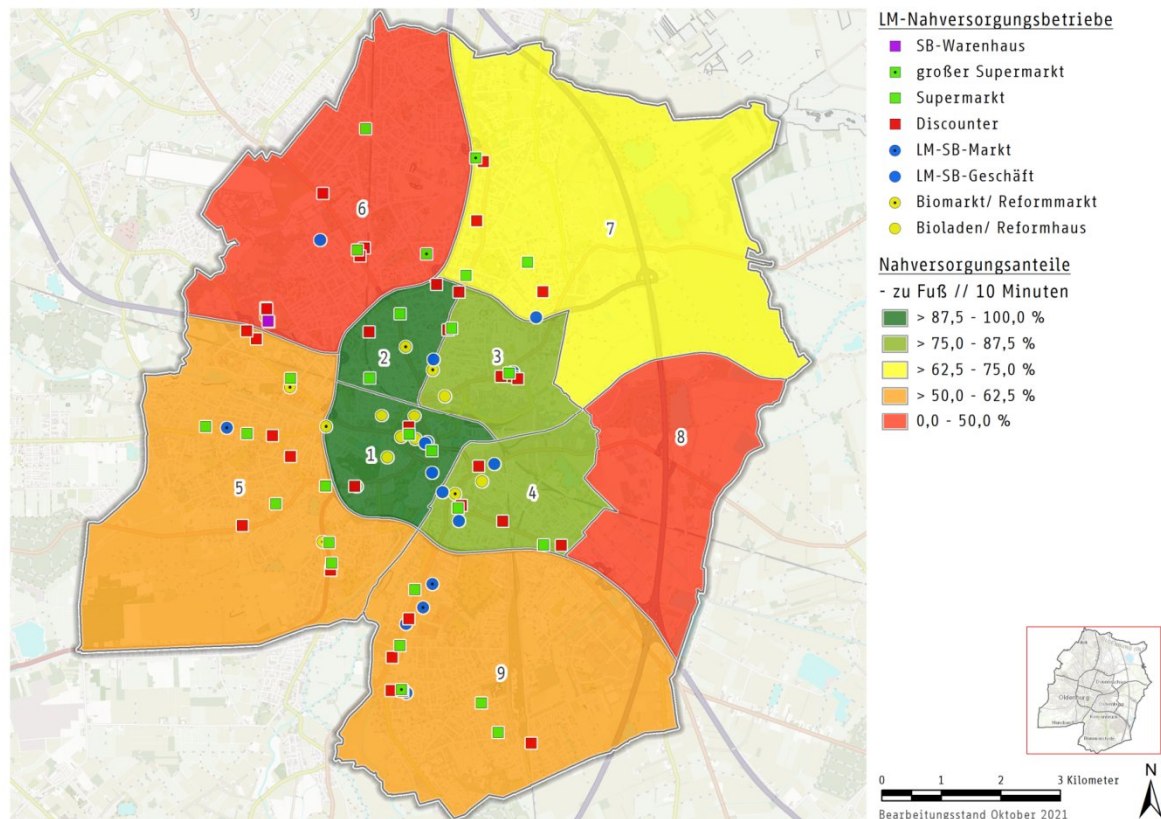
- o die beiden in den Bezirken 7 und 9 in den Fachmarktzentren KaufPark Kreyenbrück beziehungsweise Stubbenweg angesiedelten großen Supermärkte.

Vor diesem Hintergrund gilt es

- im Detail zu prüfen, ob Standortbereiche/ Suchräume für zusätzliche Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichendem Kaufkraftpotenzial im engeren, fußläufigen Bereich existieren, durch die größere Nahversorgungslücken geschlossen beziehungsweise verkleinert werden können;
- darzustellen, welche sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung/ Stärkung der Nahversorgungssituation ergriffen werden können.

Die entsprechenden Empfehlungen sind in Kapitel 9.5 dargestellt.

Karte 5: Nahversorgungsanteile nach Bezirken und räumliche Betriebstypenverteilung



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4. IST-SITUATION IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Auch wenn sich für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren, vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels oder auch im Zusammenhang mit den Folgen der Corona-Pandemie, ein Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels abzeichnet, stellt der Einzelhandel nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 50.000 Passanten und Passantinnen in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass das Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt beziehungsweise für ein Zentrum. Eine attraktive Innenstadt beziehungsweise attraktive Zentren werden jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt beziehungsweise Zentren mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine "gleichsam" (vergleiche Kapitel 3.1.2) parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug beziehungsweise die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - zum Teil eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.



Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion**, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

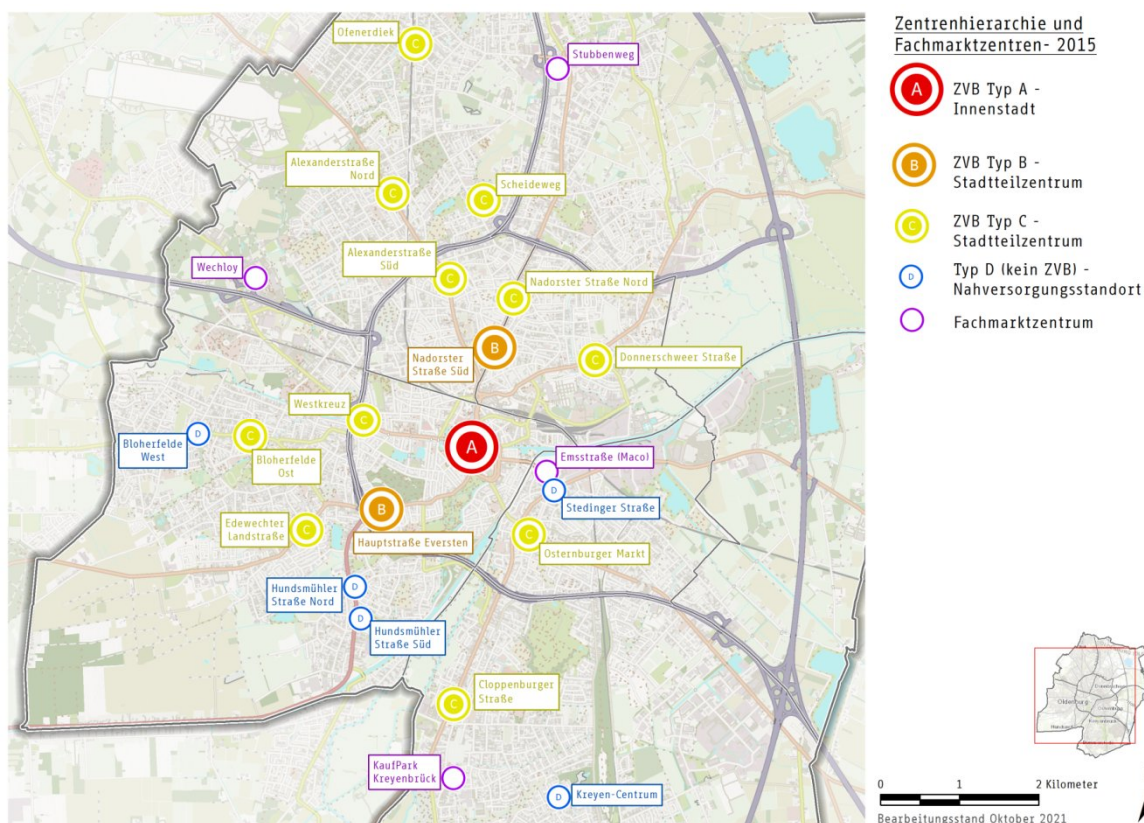
Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen, wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie, auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Verkehrliche Barrieren (zum Beispiel Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (zum Beispiel Gewässer, Topografie, Grünzüge),
- bauliche Barrieren (zum Beispiel Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie
- städtebauliche Brüche (zum Beispiel Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Entsprechend der genannten Kriterien wurden bereits im Konzept von 2015 die Standorttypen und zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt. Nachfolgend werden die jeweiligen Standorttypen und zentralen Versorgungsbereiche anhand der Zentrenstruktur und -bezeichnung aus dem Konzept von 2015 quantitativ und qualitativ beschrieben. Die Neukategorisierung der Zentren erfolgt in Kapitel 9.2.

Karte 6: Zentrenstruktur gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015



Quelle: Büro Dr. Acocella, Gutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015; Karte 8, Seite 74; neue Darstellung.

4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT TYP A

4.2.1 Lage und Abgrenzung

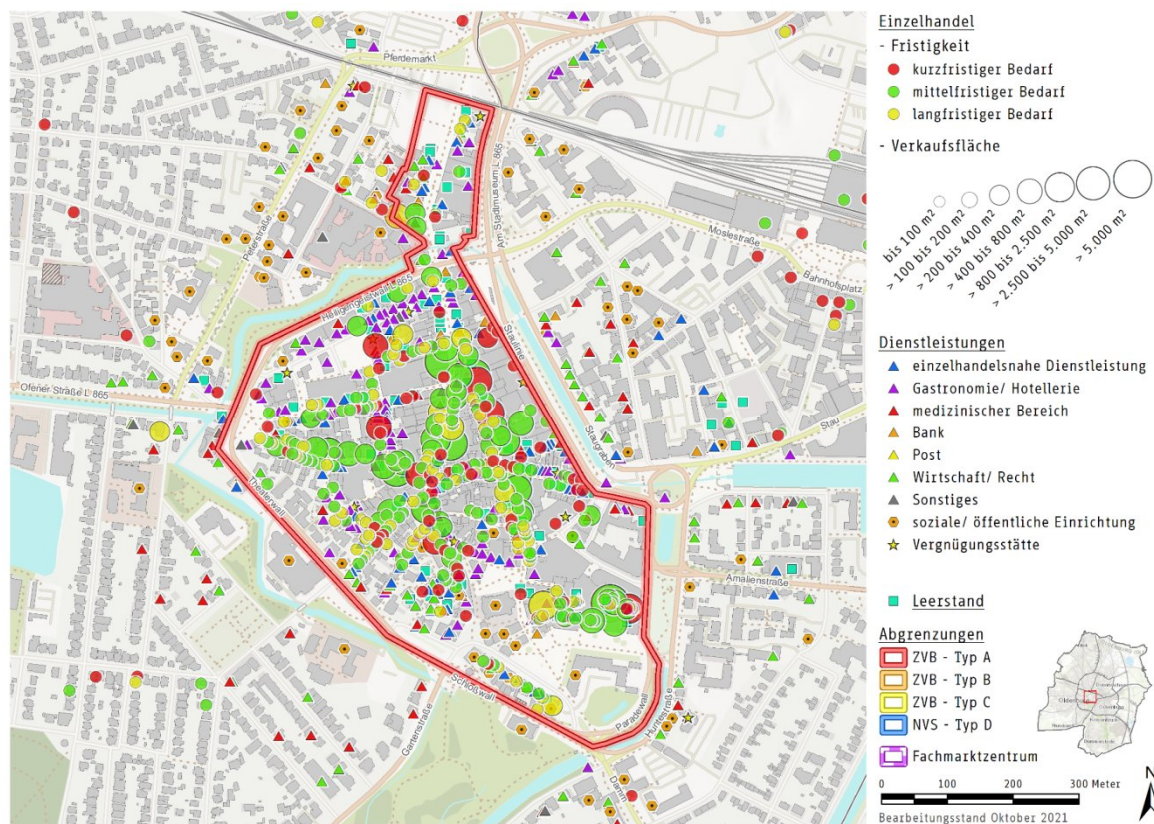
Die Innenstadt ist in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof erreichbar. Die natürliche Grenze der Innenstadt bildet in nördliche und westliche Richtungen der Stadtgraben, im Nordosten fließen der Fluss Haaren und im Südosten die Mühlenhunte. Die gesamte Innenstadt ist von einem vierspurigen Verkehrsring umgeben (Heiligengeistwall, Staulinie, Poststraße, Paradewall, Schlosswall, Theaterwall), der das Zentrum gut erschließt. Nur am nördlichen Ende der Innenstadt ist die Fußgängerzone verlängert worden und reicht entlang der Heiligengeiststraße bis zur 91er Straße, wo durch die Hochtrasse der Bahn eine deutliche Grenze gegeben ist. Der gesamte Stadtkern ist als Fußgängerzone ausgewiesen, lediglich am östlichen Rand sind die Ritter- und Mühlenstraße, im Süden teilweise der Schloßplatz sowie im Norden die Wallstraße für Autoverkehr freigegeben. Die Innenstadt zeichnet sich durch eine dichte Blockrandbebauung aus, die Größtenteils zwei- bis maximal drei-



geschossig ist. Prägend ist die gut erhaltene historische Bauweise. Neubauten sind in der Regel gut an die bestehende Substanz angepasst.

Die Oldenburger Innenstadt weist in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von rund 1.000 Metern auf, wobei die beiden Hauptgeschäftsstraßen (Lange Straße, Achternstraße) sich nur auf rund 700 Metern⁴⁵ erstrecken. In Ost-West-Richtung beträgt die Ausdehnung rund 450 Meter.

Karte 7: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

⁴⁵ Erfahrungsgemäß funktioniert eine Innenstadt bei einer Ausdehnung von jeweils 600 Metern optimal. Dies entspricht in der Regel auch historischen Stadtgrundrissen. Innenstädte die deutlich größere Ausdehnungen aufweisen sind häufig an den Rändern von Leerständen geprägt. In Großstädten sind die Innenstädte in entsprechende Viertel gegliedert.

4.2.2 Quantitative funktionale Situation

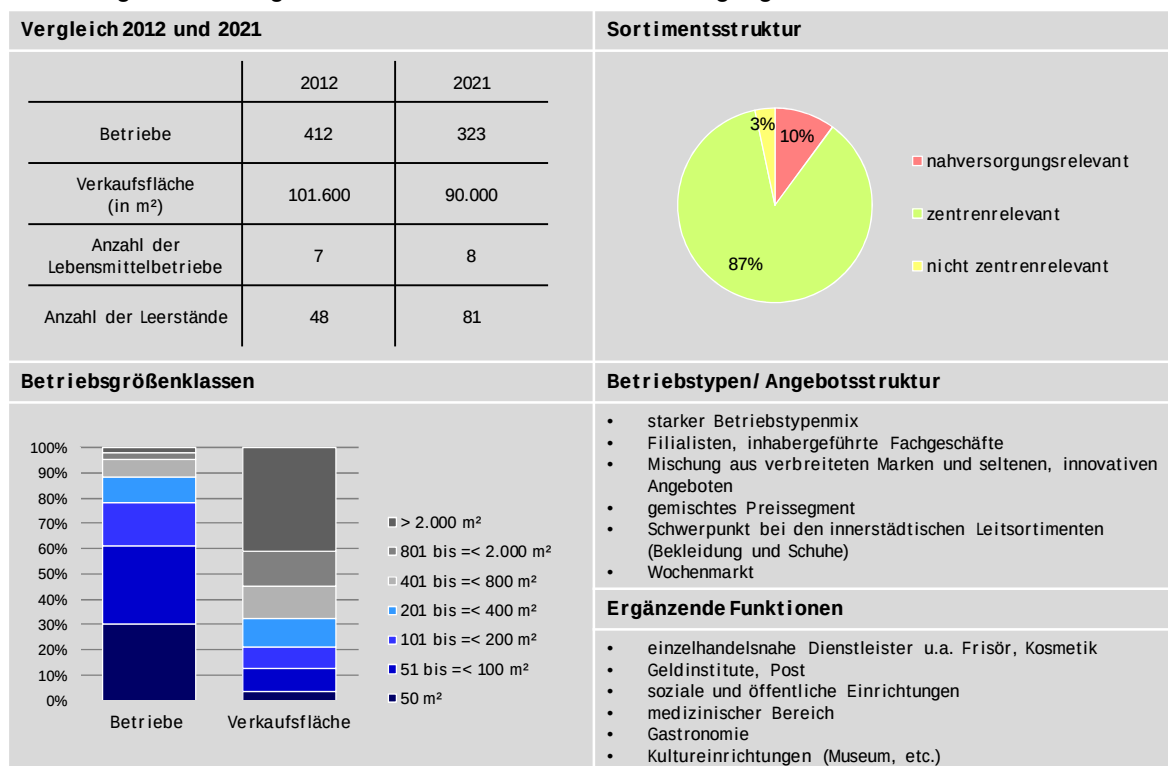
Im Rahmen einer nach 2015 erneuten Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs kartiert.

In der nachfolgenden Übersicht (vergleiche Abbildung 14) sind die wichtigsten Kennzahlen und qualitativen Merkmale des funktionalen Besatzes für die Innenstadt zusammenfassend dargestellt. Dass die Innenstadt vor allem durch den zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatz geprägt ist, hat sich seit 2012 nicht grundlegend verändert und ist auch nicht überraschend. Weiterhin ist die Innenstadt durch einen hohen Anteil (rund 75%) an Betrieben mit weniger als 200m² Verkaufsfläche geprägt; dies drückt einerseits die Vielfalt aus, andererseits birgt diese Struktur auch eine gewisse Gefahr, da die kleinen Einzelhandelsbetriebe häufig inhabergeführt und damit am ehesten betriebswirtschaftlich gefährdet sind. Die rein quantitativ-ökonomische Bedeutung dieser kleinen Betriebe ist jedoch gering, zumal der Verkaufsflächenanteil dieser Betriebe gerade 20% erreicht. Besonders auffällig ist, dass die Innenstadt in der aktuellen Abgrenzung deutlich weniger Einzelhandelsbetriebe (-89) und weniger Verkaufsfläche (-11.600 m²) als 2012 aufzuweisen hat. Dies dürfte allerdings nicht allein auf die Folgen der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie oder dem Ausbreiten des Online-Handels zurückzuführen sein; vielmehr dürfte es eine Akkumulation verschiedener Effekte sein.

Der spiegelbildliche Aspekt der rückläufigen Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist die deutlich gestiegene Anzahl der Leerstände. Diese haben sich seit 2012 von 48 auf 81 nahezu verdoppelt; der Anteil an den bestehenden Einzelhandelsbetrieben hat sich von rund 12% auf rund 25% mehr als verdoppelt. Etwa 10% der Leerstände ist erkennbar nur vorübergehender Natur, da sie sich im Umbau befinden, ein gleichgroßer Anteil dürfte aufgrund seiner Struktur zukünftig nur sehr schwer für Einzelhandel nutzbar sein.

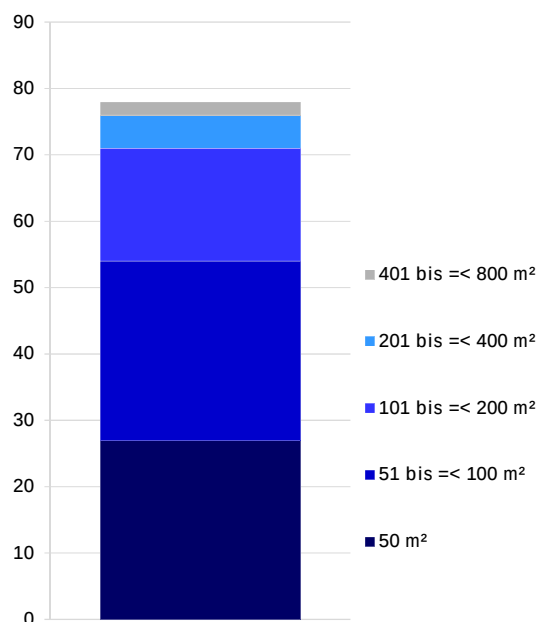


Abbildung 14: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Abbildung 15: Größenklassen der Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

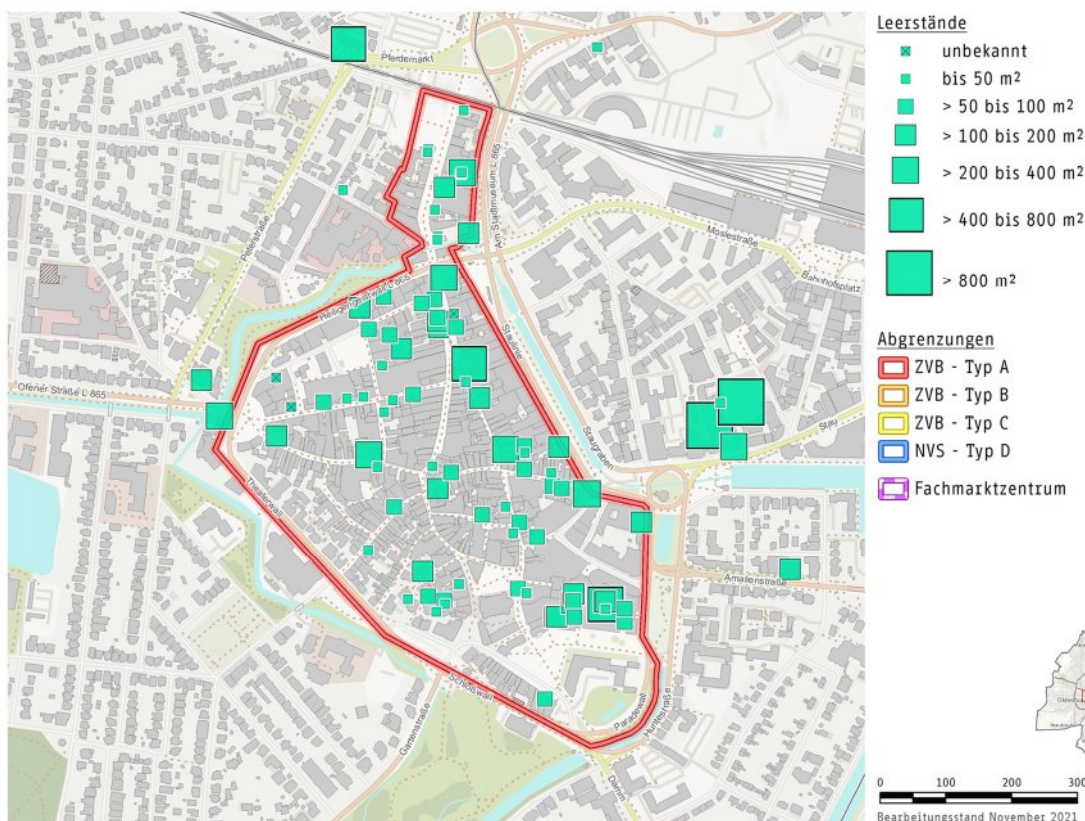


Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Berechnungen.

Bedenklich ist, dass nicht nur kleinere Verkaufsflächen von weniger als 100 beziehungsweise 200 m², die ohnehin als schwer vermietbar gelten, leer stehen, sondern

auch eine Vielzahl von deutlich größeren Verkaufsflächen betroffen sind⁴⁶ (vergleiche Karte 8).

Karte 8: Leerstände in der Oldenburger Innenstadt 2021



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

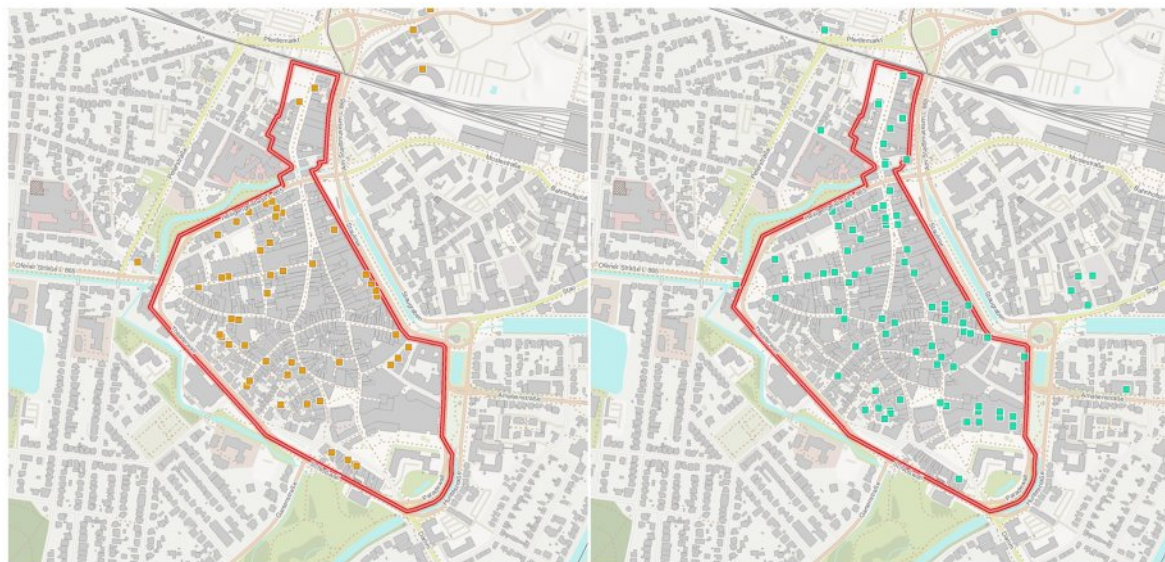
Leerstände sind zunächst einmal nicht per se negativ zu bewerten, denn durch diese ist überhaupt Veränderung möglich, die wiederum für eine Innenstadt wichtig ist. Bedenklich sind Leerstände dann, wenn sie von längerer Dauer und/ oder sich räumlich konzentrieren beziehungsweise flächendeckend auftreten. Die Ursachen für die Leerstände sind ebenso vielfältig wie die der rückläufigen Einzelhandelsbetriebe. Leerstände können eine Folge der Marktschwäche beziehungsweise mangelnder Nachfrage sein oder durch immobilienbedingte Gründe verursacht werden, wie zum Beispiel mangelnde Qualität der Ladeneinheit gegebenenfalls in Verbindung mit einem zu hohen Mietpreis oder ein zu hoher Mietpreis an sich. Im Gegensatz zur Situation

⁴⁶ Verkaufsflächengrößen der Leerstände wurde soweit möglich geschätzt; nur drei Ladeneinheiten konnten bezüglich der Größe nicht geschätzt werden.



2012 ist jedoch keine räumliche Konzentration der Leerstände im Südwesten und Norden der Innenstadt zu verzeichnen, sondern eine Verteilung der Leerstände im gesamten zentralen Versorgungsbereich (vergleiche Karte 9).

Karte 9: Vergleich räumliche Verteilung der Leerstände 2012 und 2021



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Neben den reinen quantitativen Aspekten der Situation in der Innenstadt bildet auch die städtebauliche Stärken-Schwächen-Analyse eine wesentliche Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt (vergleiche Kapitel 4.2.1).

Trotz der einzelhandelsbezogen schwächeren Situation der Oldenburger Innenstadt ist eine Vielzahl von städtebaulich-funktionalen Stärken zu verzeichnen, die den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt dennoch als ein attraktives Zentrum darstellt. Prägend für das städtebauliche Bild der Innenstadt ist die gut erhaltene historische Bausubstanz, die für die Innenstadt identitätsstiftend wirkt und somit einen wesentlichen Anteil an der oberzentralen Wirkung hat. Gerade durch die fortschreitende Uniformierung des Einzelhandels, die es immer schwieriger macht, sich diesbezüglich von anderen Innenstädten abzugrenzen und vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Anteils im Einzelhandel, wird die städtebauliche Identität und Aufenthaltsqualität durch die Fußgängerzone und insbesondere durch die verschie-

denen Plätze und wichtigen stadtbildprägenden Gebäude (zum Beispiel St. Lambertikirche, Schloss) immer wichtiger. Dies gilt auch für das erlebbare Bild der Innenstadt mit wechselnden Platzfolgen unterschiedlicher Gestaltung (Lange Straße/ Achternstraße, Schloßplatz, Kasinoplatz mit Zugang zum Markt und Lage zur St. Lambertikirche). Insofern wiegt jede städtebauliche Schwäche, durch weniger gut gestaltete Bereiche oder durch funktionale Störungen umso schwerer (Leerstände nördliche Lange Straße oder Heiligengeiststraße; Spielhalle in Kombination mit Leerständen in der Heiligengeiststraße oder Staustraße).

Stärken

- hohe Frequenz/ stark belebt (auch in den Nebenlagen)
- attraktives Einzelhandelsangebot mit großer Sortiments- und Angebotstiefe
- Mischung aus großen Magnetbetrieben/ Frequenzbringern und kleinen inhabergeführten Fachgeschäften
- überwiegend ansprechende Warenpräsentation
- hohe Aufenthaltsqualität, Vielzahl an Plätzen, ansprechende Außengastronomie
- ansprechende bauliche Strukturen
- Mischung aus historischer Bebauung und moderner Architektur
- dichte und kompakte Bebauung
- gute Orientierung/ Wegweiser, viele Wegebeziehungen
- erkennbare Investitionen/ Bautätigkeiten (öffentlich wie privat)

Foto 1: Gut frequentierte Innenstadt



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 2: Investitionstätigkeit in der Innenstadt



Quelle: eigenes Foto, 2021



Schwächen

- relativ große Ausdehnung Nord-Süd (Luftlinie mind. rund ein kilometer)
- flächenhafte Verteilung der Leerstände, zunehmend auch in den Hauptlagen (deutlicher Unterschied zu 2012)
- teilweise Hinterhofsituationen und „Dreckecken“
- Pflasterung uneinheitlich
- teilweise Fassaden mit baulichen Mängeln/ Aufwertungsbedarf
- schmalere Straßen/ Gassen durch Aufsteller, Fahrräder et cetera verstellt/ verengt
- städtebaulich-funktionale Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs an den Bahnhof schwierig

Foto 3: Hinterhofsituation durch Ladebereiche



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 4: Vernachlässigte Immobilien



Quelle: eigenes Foto, 2021

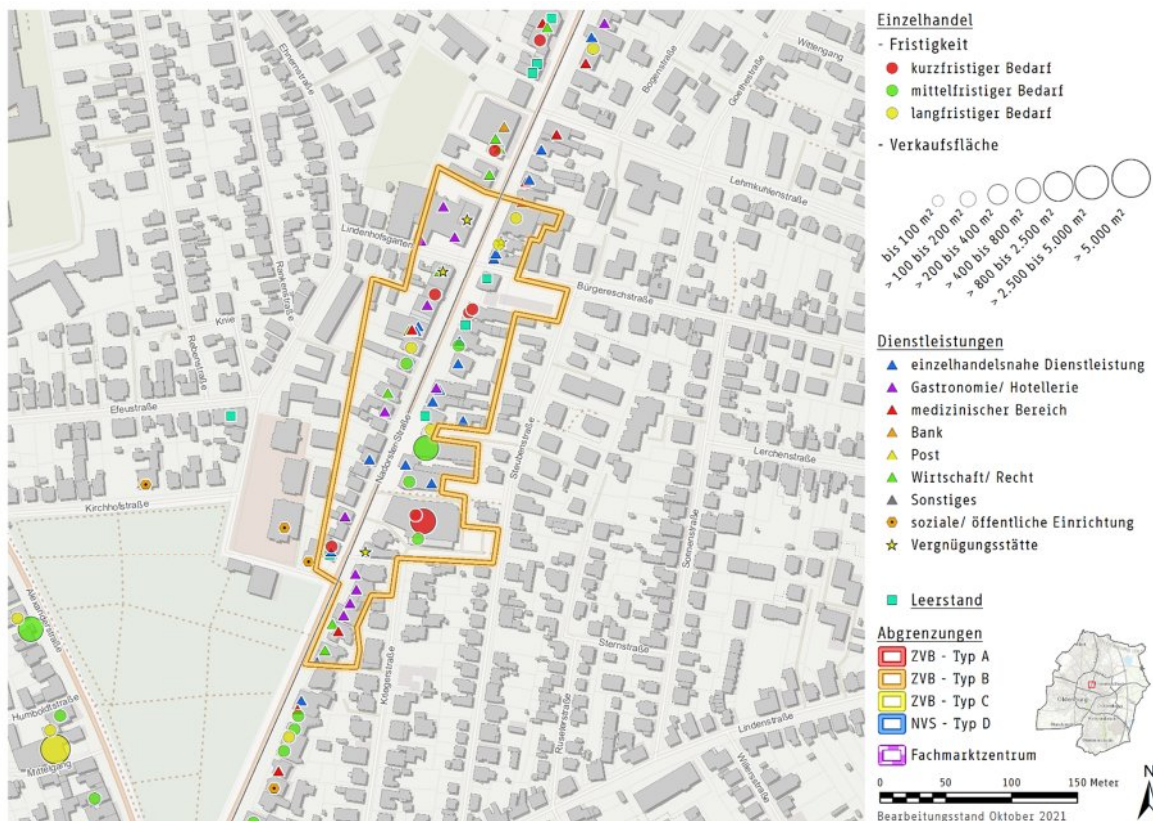
4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH NADORSTER STRAßE SÜD TYP B

4.3.1 Lage und Abgrenzung

In fußläufiger Entfernung von unter einem Kilometer zur Innenstadt befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd. In dem Abschnitt zwischen Gertrudenfriedhof und Bürgereschstraße wurde der zentrale Versorgungsbereich auf einer Länge von 400 Metern festgesetzt. Nördlich und südlich sind zwar weitere Dienstleistungen vorhanden, weder ist hier die städtebaulich-funktionale Dichte vorhanden, die einem Zentrum entsprechen würde, noch prägen diese Dienstleistun-

gen selbst den abgegrenzten Bereich funktional beziehungsweise tragen zu seiner Zentralität bei.

Karte 10: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd Tyb B



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.3.2 Quantitative funktionale Situation

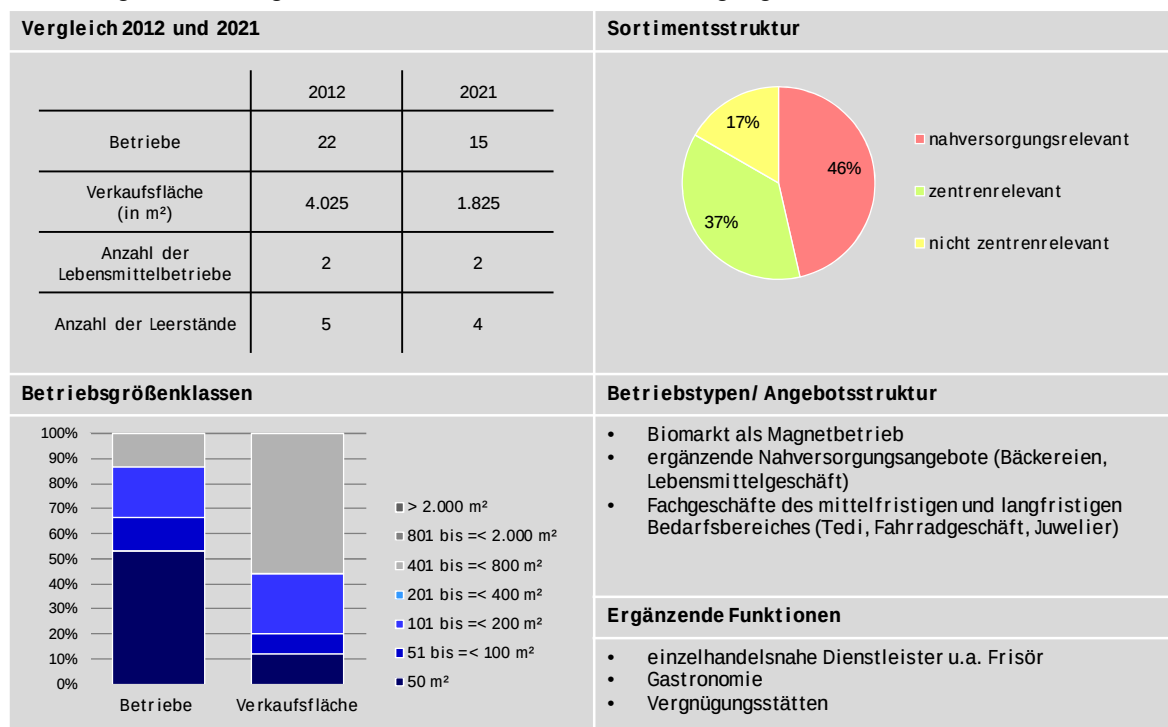
Im Zentrum Nadorster Straße Süd ist eine mit der Innenstadt vergleichbare Entwicklungstendenz im Einzelhandel festzustellen. Der Einzelhandelsbesatz ist seit der Erhebung 2012 um 7 Betriebe beziehungsweise rund 35% auf nunmehr nur noch 15 Betriebe zurückgegangen. Die Verkaufsfläche ist um mehr als die Hälfte von rund 4.000 m² auf 1.825 m² abgeschmolzen, wovon ein überwiegender Teil durch nahversorgungsrelevante Sortimente belegt wird. Allerdings sind auch einzelne Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden sind, was eine gewisse Vielfalt in diesem Zentrum erzeugt.

Die Zahl der Leerstände ist nahezu konstant geblieben, was gleichzeitig bedeutet, dass die Ladenflächen der abgewanderten Einzelhandelsbetriebe durch Dienstleis-



tung belegt wurden. Die vorhandenen Vergnügungsstätten sind Lückenfüller, was bedeutet, dass sie in der Regel Ladenflächen nutzen, die ansonsten nicht durch andere Nutzungen belegt werden. Diese Entwicklung der Wiedernutzung von Ladenflächen kann zu deutlichen Frequenzverlusten geführt haben, was jedoch lediglich eine Annahme darstellt.

Abbildung 16: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Nadorster Straße Süd



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung dieses Zentrums ist zu beachten, dass die Hälfte der Betriebe $< 50 \text{ m}^2$ und somit latent bestandsgefährdet ist. Ohnehin ist die Betriebsgrößenstruktur sehr kleinteilig, da fast 90% der Betriebe max. 200 m^2 Verkaufsfläche aufzuweisen hat, die insgesamt nur gut 40% der Gesamtverkaufsfläche in der Nadorster Straße Süd ausmachen.

4.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der zentrale Versorgungsbereich weist immer noch eine vergleichsweise gute Durchmischung von funktionalen Angeboten im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich auf. Ein wichtiger Frequenzbringer ist der Bio-Supermarkt, der, neben dem Tedi, den Standort maßgeblich funktional bestimmt. Ansonsten gibt es viele kleine

inhabergeführte Fachgeschäfte mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, die die besondere Qualität des zentralen Versorgungsbereichs ausmachen. Städtebaulich wirkt der Straßenabschnitt größtenteils eher vernachlässigt: sowohl die Gebäudesubstanz zeigt einen deutlichen Sanierungsstau als auch der Straßenraum eine mangelnde Gestaltung. Der immer noch einigermaßen vielfältige Branchenmix und die relativ hohe Dichte sorgen für eine gewisse funktionale Aufenthaltsqualität, wobei tatsächliche Orte des Verweilens fehlen. Die unterschiedlichen Gastronomiebetriebe unterstützen den Eindruck eines lebendigen gewachsenen Quartiers.

Auch wenn die Anzahl der Leerstände nahezu konstant geblieben ist, hat sich deren relativer Anteil am Einzelhandelsbestand von knapp 20% der Einzelhandelsbetriebe auf ein Drittel deutlich erhöht, was in Verbindung mit den Vergnügungsstätten den Eindruck eines beginnenden Trading-Down-Prozesses⁴⁷ erweckt.

Stärken

- hohe funktionale Dichte
- stark belebter Bereich
- Biomarkt als wichtiger Frequenzbringer
- weiterer Magnetbetrieb: Tedi
- ergänzende Einzelhandelsnutzungen auffällig viele Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs
- Vielzahl an Dienstleistungsangeboten und Gastronomie
- teilweise ansprechende historische Fassaden
- deutlich erkennbare bauliche und funktionale Entwicklungen
- Rahmenplan/ Sanierungsgebiet als Entwicklungschance

⁴⁷ Als Trading-down-Prozess wird die kontinuierliche städtebaulich-funktionale Abwertung eines Standortbereichs verstanden.



Foto 5: Gutes Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 6: Ergänzendes Einzelhandelsangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- Fachgeschäfte mit teilweise wenig Publikumsverkehr
- einzelne Leerstände und einige Vergnügungsstätten
- bauliche Mängel an den Gebäuden
- (städte-)baulich uneinheitliche Struktur
- hohe Verkehrsbelastung durch die Nadorster Straße
- gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
- keine klare städtebaulich-funktionale Zentrenabgrenzung, da es einen funktional „schleichenden“ Übergang zum zentralen Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord gibt

Foto 7: Hohe Verkehrsbelastung



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 8: Vernachlässigte Immobilien



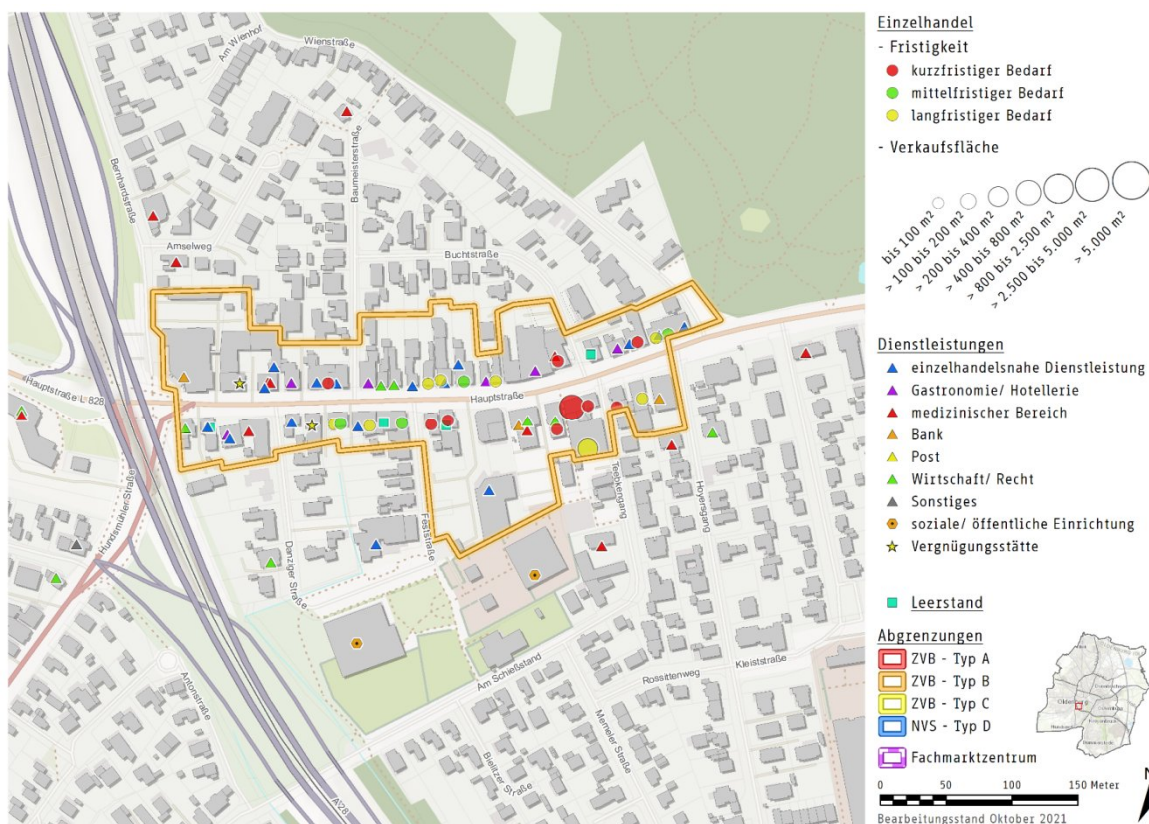
Quelle: eigenes Foto, 2021

4.4 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH HAUPTSTRAßE EVERSTEN TYP B

4.4.1 Lage und Abgrenzung

Der zweite Bereich der dem zentralen Versorgungsbereich Typ B zuzuordnen ist, liegt in der Hauptstraße Eversten, westlich der Innenstadt, und ist im Westen maßgeblich durch die Autobahn A 28 begrenzt. Im Osten reicht der rund 400 Meter lange Versorgungsbereich bis zur Wienstraße und ist dort durch das Eversten Holz deutlich begrenzt.

Karte 11: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße Eversten Typ B



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

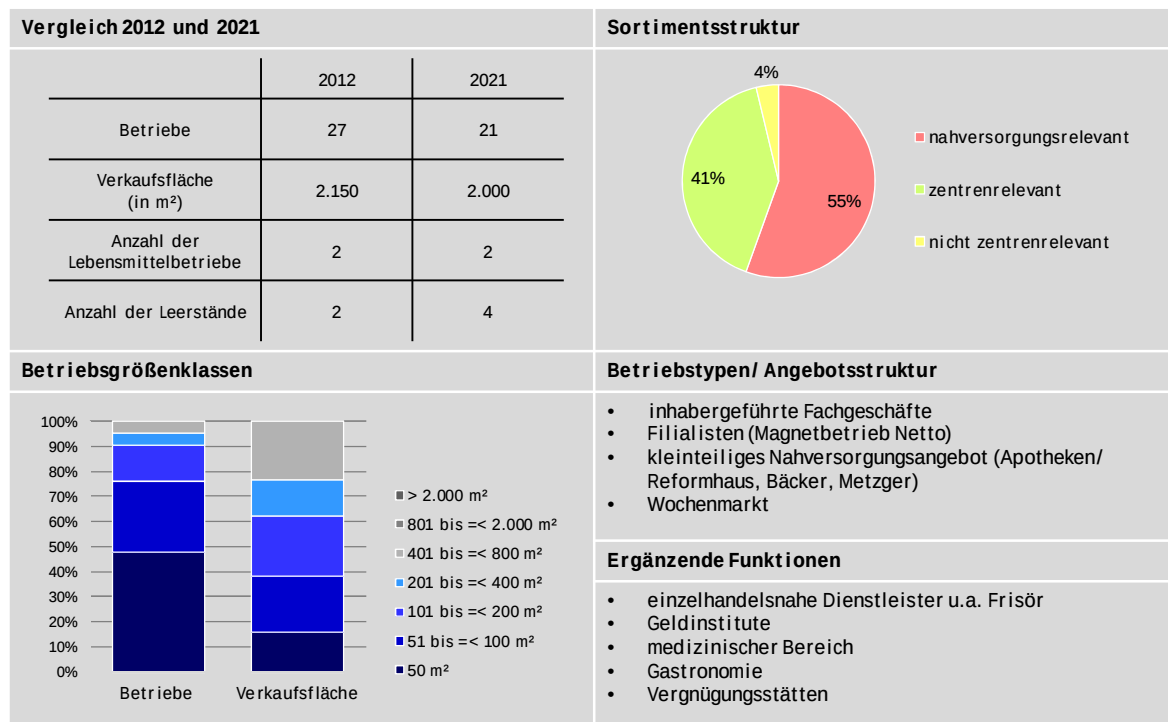
4.4.2 Quantitative funktionale Situation

Anders als in der Nadorster Straße Süd ist die Verkaufsfläche im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptstraße Eversten mit rund 2.000 m² nahezu konstant geblieben. Der Rückgang seit 2012 beträgt nur rund 150 m², allerdings bei einem Rückgang der Einzelhandelsbetriebe von 27 auf 21 im Jahr 2021. Daran lässt sich ablesen, dass vor allem die sehr kleinen Betriebe in den letzten rund 10 Jahren aufgegeben haben. Jedoch weisen immer noch 90% der Einzelhandelsbetriebe eine Ver-



verkaufsfläche von 200 m² und weniger auf, die 60% der Verkaufsfläche auf sich vereinen. Auch hier ist die Anzahl der Leerstände von 2 auf 4 gestiegen, was im Trend der Entwicklung in Oldenburg insgesamt entspricht.

Abbildung 17: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Hauptstraße Eversten



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.4.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Hauptstraße Eversten ist unter dem Aspekt der idealtypischen Vorstellung eines Stadtteilzentrums ein besonders gutes Beispiel für einen zentralen Versorgungsbereich. Die kompakte Struktur in Verbindung mit den kleinteiligen Betrieben zeigt deutlich, dass es sich um ein gewachsenes Zentrum handelt. Die Gestaltung des Straßenraums unterstützt die hohe Aufenthaltsqualität, die bereits durch die zum größten Teil attraktive Gestaltung der Betriebe gegeben ist. Der Einzelhandelschwerpunkt wird durch den Lebensmittelmarkt geprägt, der auch gleichzeitig Frequenzbringer ist. Einzelhandelsbezogen wird dieser Bereich allerdings durch die Vielzahl von inhabergeführten Fachgeschäften mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Weiterhin weist das Zentrum durch einen hohen Anteil an Dienstleistern aus verschiedenen Wirtschaftsbereichen auf. Zwei Spielhallen am westlichen Eingang des Zentrums im Umfeld weiterer Dienstleister ohne Einzelhandelsbezug könnten perspektivisch die Abgrenzung in diesem Bereich in Frage stellen.

Stärken

- belebtes Stadtteilzentrum
- Wochenmarkt
- baulich attraktiv, kompakte Struktur
- gute Aufenthaltsqualität
- einige inhabergeführte Fachgeschäfte
- Discounter als Magnetbetrieb
- ansprechende Warenpräsentation
- viele Angebote in sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten
- Entwicklungsvorhaben → Vollsortimenter wird erheblich zur Stärkung der Versorgungsfunktion beitragen

Foto 9: Dichter Besatz



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 10: Magnetbetrieb Nahversorger



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- einzelne Leerstände und Vergnügungsstätten (aber nicht städtebaulich prägend)
- hohes Verkehrsaufkommen
- fehlende öffentliche Aufenthaltsbereiche/ Plätze
- fehlender zweiter größerer Magnetbetrieb → perspektivisch Vollsortimenter

Foto 11: Hohe Verkehrsbelastung



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 12: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, 2021

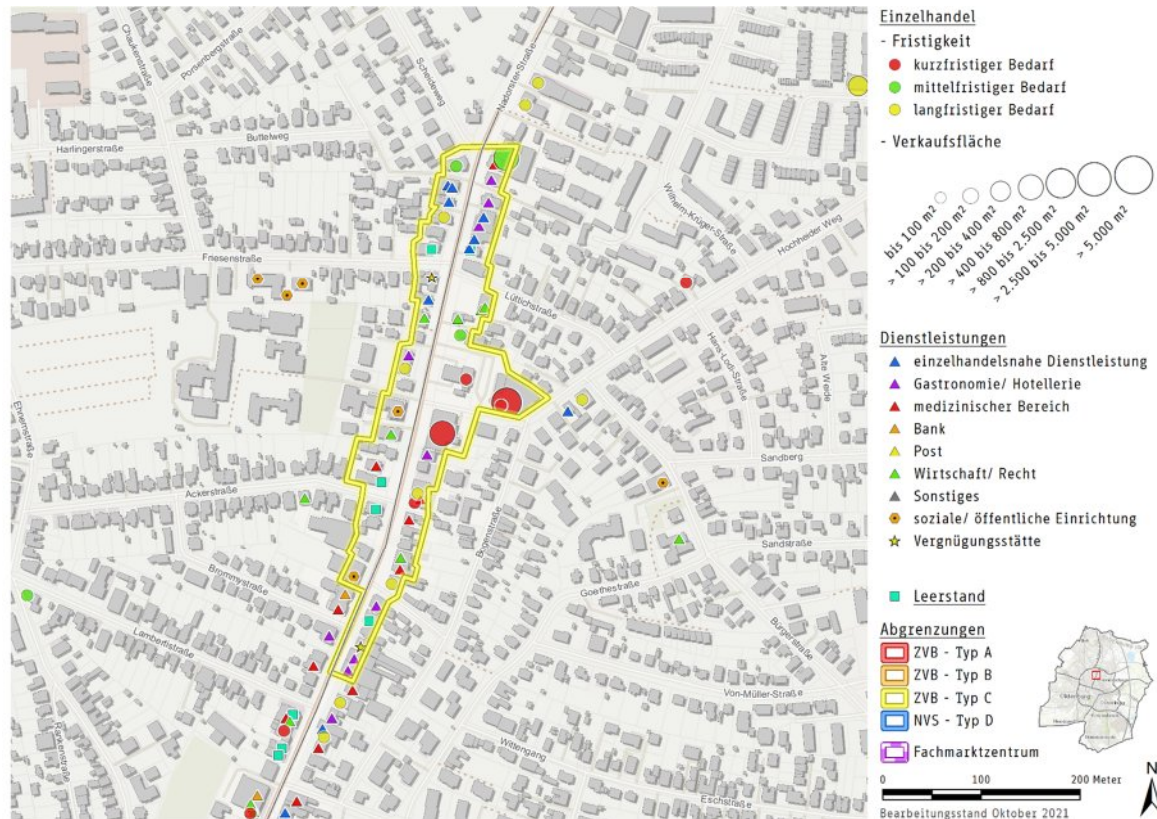


4.5 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH NADORSTER STRAÙE NORD TYP C

4.5.1 Lage und Abgrenzung

Wie angemerkt, liegt dieser zentrale Versorgungsbereich nur 250 Meter nördlich des zentralen Versorgungsbereichs Nadorster StraÙe Süd. Er erstreckt sich über 500 Meter von der BrommystraÙe im Süden bis zum Butteltweg im Norden.

Karte 12: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster StraÙe Nord Typ C

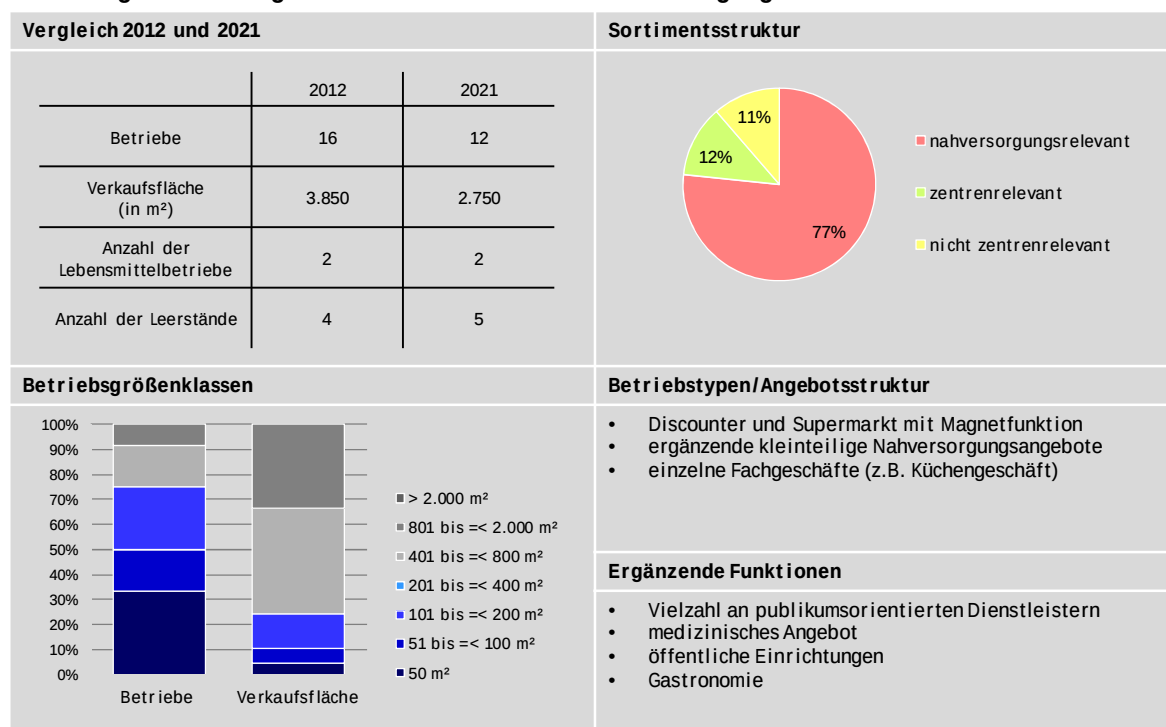


Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.5.2 Quantitative funktionale Situation

Dem gesamtstädtischen Trend folgend, ist auch in diesem Bereich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe von 16 auf 12 deutlich gesunken. Die Verkaufsfläche hat sich allerdings unterproportional nur von 3.850 m² auf 2.750 m² reduziert, was auch an der Stabilität der beiden Nahversorgungsbetriebe liegt. Durch diese werden die Nahversorgung und die Besuchsfrequenz auch perspektivisch sichergestellt, sodass die bisherige, weitgehend auf Nahversorgung ausgerichtete Funktionalität dieses zentralen Versorgungsbereichs auch weiterhin erhalten bleiben wird. Ergänzt wird dieses Angebot durch vereinzelte Fachgeschäfte sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Abbildung 18 Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Nadorster Straße Nord



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Die Anzahl der Leerstände ist zwar absolut betrachtet nur um ein Ladengeschäft gestiegen, allerdings erhöht sich der Anteil der Leerstände, gemessen an den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, von 25% auf gut 40%, was hinsichtlich des Gesamteindrucks des Zentrums negativ wirken kann; zumal dann, wenn Leerstände, wie in diesem Zentrum, unmittelbar neben Spielhallen zu finden sind, die ihrerseits einen



Trading-Down-Effekt auslösen können. Die Erweiterung und der Neubau des Lebensmitteldiscounters ist hingegen ein positives Signal für ein stabiles Zentrum.

4.5.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die wichtigsten Magnetbetriebe in diesem zentralen Versorgungsbereich sind die zwei Lebensmittelbetriebe. Der projektierte Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters ist nicht nur funktional bedeutsam, sondern trägt auch durch die straßenseitige Ausbildung einer städtebaulichen Kante und seine mehrgeschossige Erscheinungsform wesentlich zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs bei, zumal auch die Parkplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Die Verkaufsfläche soll um rd. 250 m² auf annähernd 1.050 m² erweitert werden. Der zurückgesetzt gelegene Supermarkt ist von der Nadorster Straße schlecht einsehbar und unterbricht damit auch optisch den städtebaulich-funktionalen Gesamteindruck. Der umliegende Bereich entlang der Nadorster Straße vom Buttelsweg bis zur Bogenstraße ist stark frequentiert und durch eine lose Verteilung diverser Angebote der unterschiedlichen Bedarfsbereiche mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten geprägt. Der sich südlich anschließende Teil, der nahezu bis zur Lambertistraße reicht, ist maßgeblich durch Gastronomie geprägt und stellt sich als deutlicher Kristallisationspunkt des Stadtteilzentrums dar. Zwar lässt sich anhand der funktionalen Dichte ein entsprechender Zusammenhang des Gebiets feststellen, doch ist der Besatz immer wieder durch Wohnen unterbrochen und zeigt keine einheitliche Baustruktur oder Qualität auf. Ebenso mangelt es an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum, was auch hier durch die Lage entlang der stark befahrenen Nadorster Straße zu begründen ist.

Stärken

- wichtiges Nahversorgungsangebot (Vollsortimenter und Discounter)
- einige ergänzende Angebote u.a. inhabergeführte Fachgeschäfte
- gastronomische Angebote
- è Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters mit straßenseitiger Ausbildung einer städtebaulichen Kante stellt langfristige Entwicklungsperspektive/ Erhaltung/ Stärkung des Zentrums dar; gegebenenfalls Impuls zur städtebaulichen Aufwertung

Foto 13: Hochwertiger Neubau geplant



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 14: Inhabergeführtes Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- lose Bebauung, fehlende Kompaktheit
- einige Leerstände
- Vergnügungsstätten
- geringe bauliche Qualität
- hohes Verkehrsaufkommen
- Aufwertungsbedarf im Straßenraum
- geringe Aufenthaltsqualität
- Zentrum sehr langgezogen, schwierige Abgrenzung zu den übrigen Angeboten entlang der Nadorster Straße

Foto 15: Hohe Verkehrsbelastung



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 16: Fehlende bauliche Dichte



Quelle: eigenes Foto, 2021

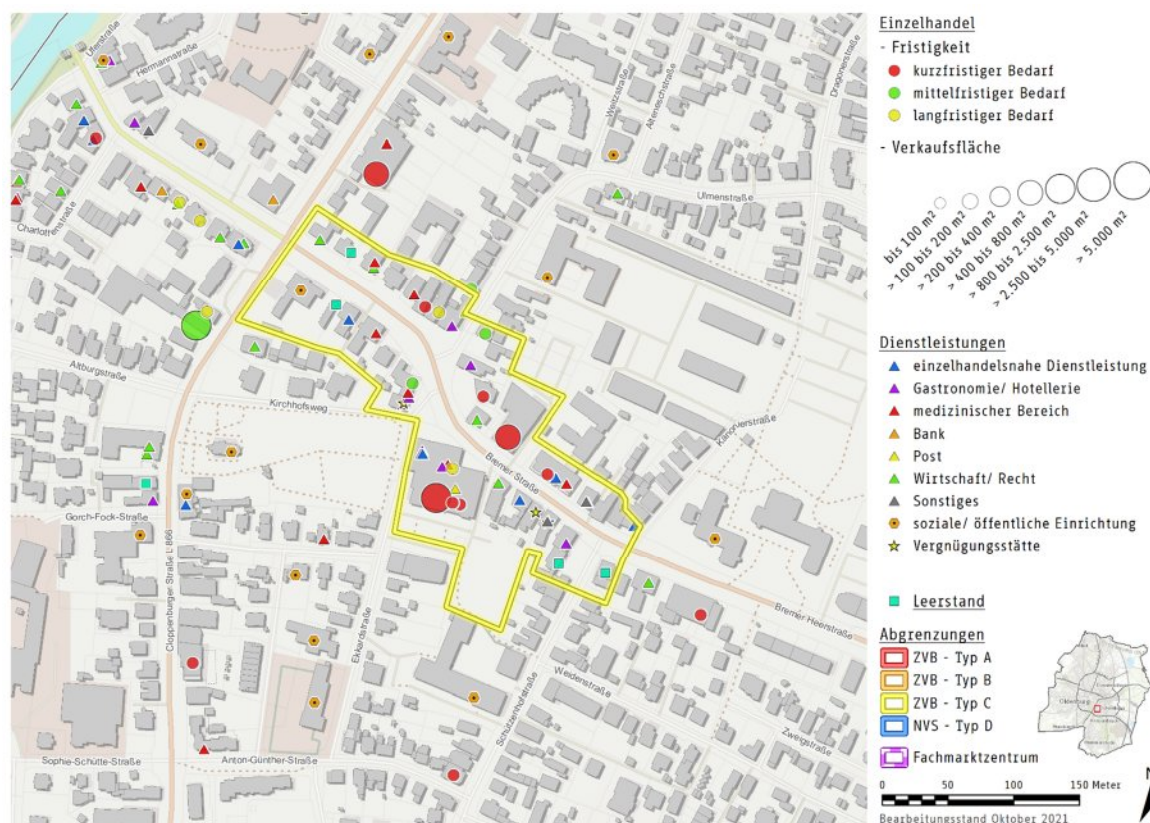


4.6 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH OSTERNBURGER MARKT TYP C

4.6.1 Lage und Abgrenzung

Südöstlich der Innenstadt und östlich des Küstenkanals befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Typ C, Osterburger Markt. Dieser erstreckt sich entlang der Bremer Straße zwischen Cloppenburg Straße und Schützenhofstraße. Mit einer Länge von 350 Meter stellt sich dieser zentrale Versorgungsbereich sehr kompakt dar. Ein Überspringen der Cloppenburg Straße in Richtung Küstenkanal wurde auf Grund der folgenden geringen funktionalen Dichte verworfen; zudem stellt die Cloppenburg Straße selbst eine deutliche infrastrukturelle Zäsur dar.

Karte 13: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Osterburger Markt Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

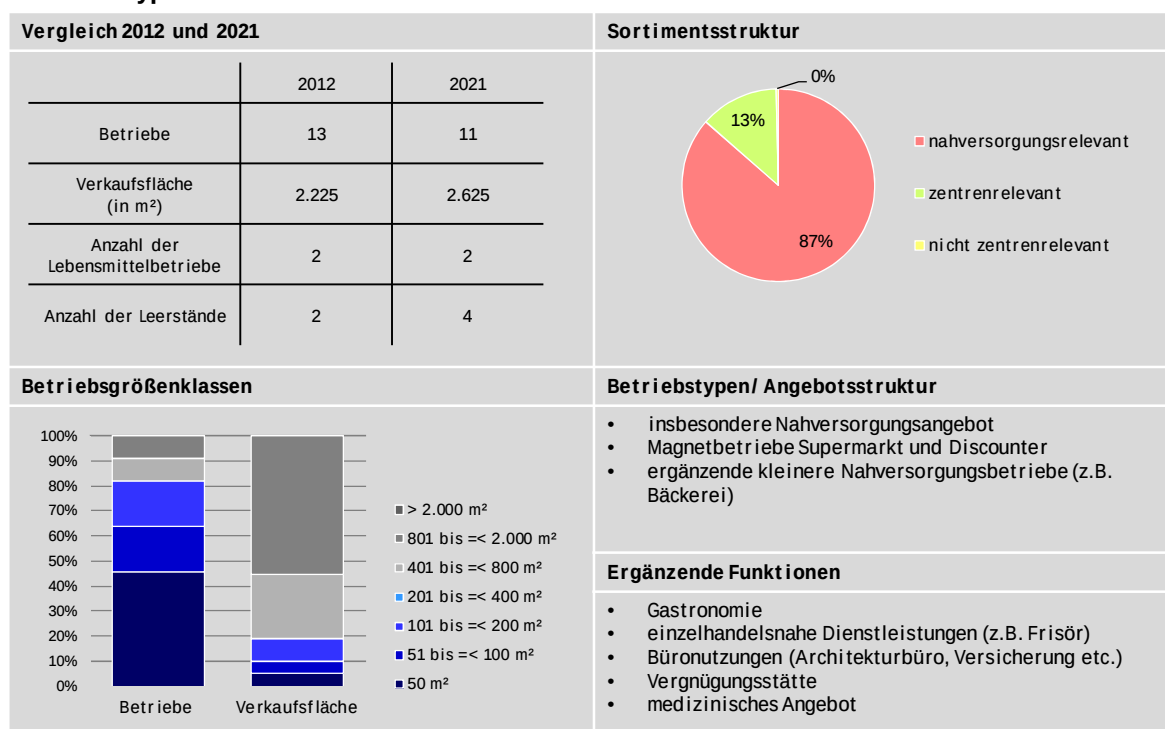
4.6.2 Quantitative funktionale Situation

Entgegen dem Trend ist in diesem zentralen Versorgungsbereich die Verkaufsfläche deutlich von 2.225 m² auf 2.625 m² angestiegen, wobei die Anzahl der Betriebe um zwei auf 11 gesunken und die Leerstände um 2 auf nunmehr 4 gestiegen ist. Proble-

matisch ist, dass diese Leerstände jeweils am westlichen und östlichen Eingangsbe-
reich zum zentralen Versorgungsbereich zu finden sind und dass 80% der Betriebe
weniger als 200 m² aufweisen.

Dieses nahezu ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtete Zentrum zeigt
sich zumindest im Kernbereich durch die beiden Lebensmittelbetriebe dennoch funk-
tional stabil; westlich und östlich dieses Bereichs ist das Zentrum weitgehend durch
Dienstleistungsbetriebe geprägt.

**Abbildung 19: Wichtigste Kenndaten des zentralen Versorgungsbereichs Osternburger Markt
Typ C**



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; ei-
gene Berechnungen.

4.6.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die funktionale Dichte des Stadtteilzentrums wird vor allem durch die beiden Le-
bensmittelbetriebe geprägt, die durch wenige, kleinere Fachgeschäfte, Dienstleis-
tungsbetriebe und gastronomische Angebote ergänzt werden.

Entlang der Bremer Straße herrscht eine lose Randbebauung mit einzeln stehenden
Gebäuden, die im Erdgeschoss gewerblich und in den Obergeschossen durch Wohnen
genutzt sind. Der Eicheplatz ist der zentrale Ort mit der höchsten Aufenthaltsquali-
tät, die aus verschiedenen Gründen gestört ist: Die allgemein sichtbare Vernachläss-



sigung im öffentlichen wie privaten Raum, die gleichzeitige Nutzung dieses zentralen Platzes als Aufenthaltsort und als zentraler Parkplatz sowie die verkehrliche Belastung auf der Bremer Straße. Ein neues Wohn- und Geschäftshaus erzeugt ein positives städtebauliches Bild und signalisiert Investitionsmöglichkeiten.

Stärken

- wichtige Nahversorgungsfunktion sowohl im Einzelhandel als auch ergänzender Dienstleistungsangebote
- funktionale Dichte
- seit der Erstellung des letzten Konzepts Entwicklung eines neuen attraktiven Geschäftshauses
- Platzbereich Eicheplatz (wenn auch teilweise als Parkplatz genutzt) mit Gastronomie
- Entwicklungsvorhaben aktiv & Irma und Aldi → Stabilisierung und Aufwertung
- Rahmenplan als Impulsgeber

Foto 17: Hochwertige Neubebauung



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 18: Inhabergeführte Fachgeschäfte



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- Leerstände
- Einzelhandelsdichte im westlichen Bereich dünn
- teilweise qualitative Mängel der Bebauung
- uneinheitliche städtebauliche Qualität
- Aufwertungsbedarf im öffentlichen Raum
- hohes Verkehrsaufkommen
- geringe Passantenfrequenz

Foto 19: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 20: Aufwertung im öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, 2021

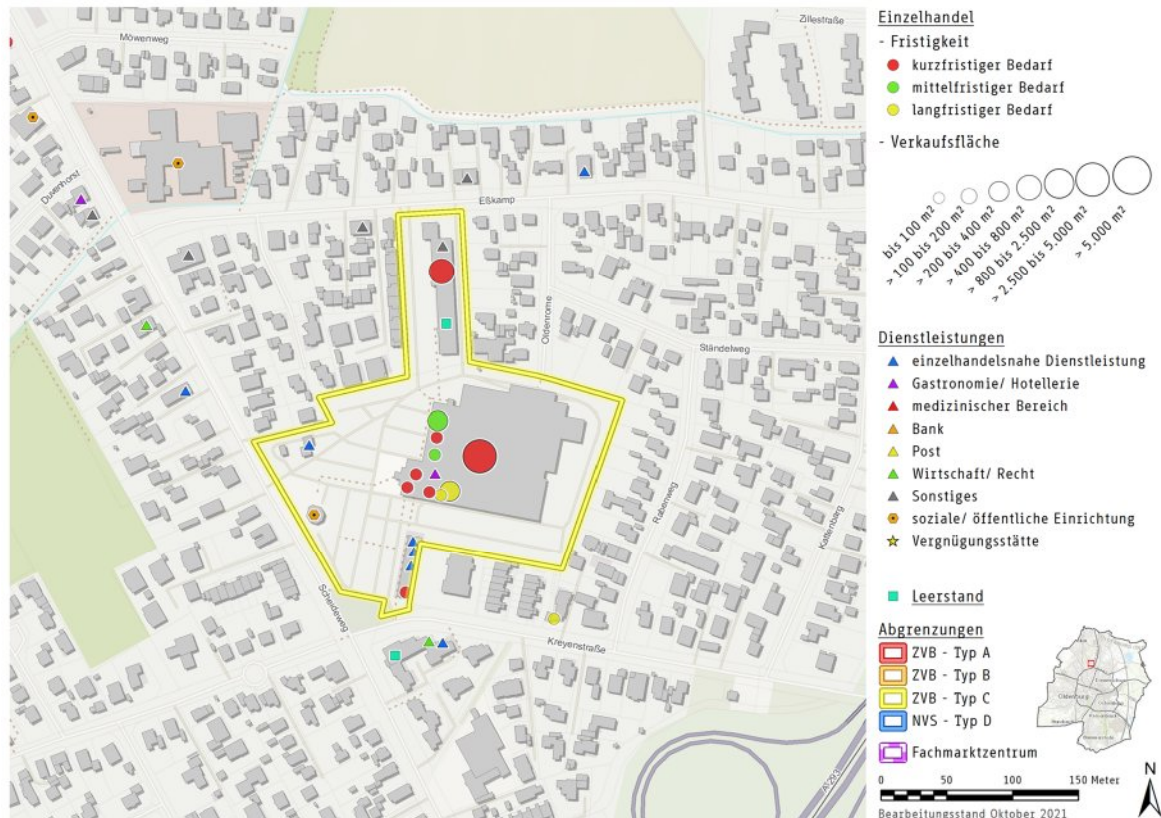
4.7 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH SCHEIDEWEG/ EßKAMP TYP C

4.7.1 Lage und Abgrenzung

In geringer Entfernung nördlich der Anschlussstellen Oldenburg-Nadorst der A 293 befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Scheideweg/ Eßkamp. Der Standort wird westlich vom Scheideweg und nördlich vom Eßkamp abgegrenzt und ist im Wesentlichen durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie der davor liegenden großen Parkplatzfläche geprägt. Funktional besteht dieser Standort aus unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben vornehmlich innerhalb des SB-Warenhauses sowie einzelnen ergänzenden Dienstleistungen.



Karte 14: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scheideweg/ Eßkamp Typ C

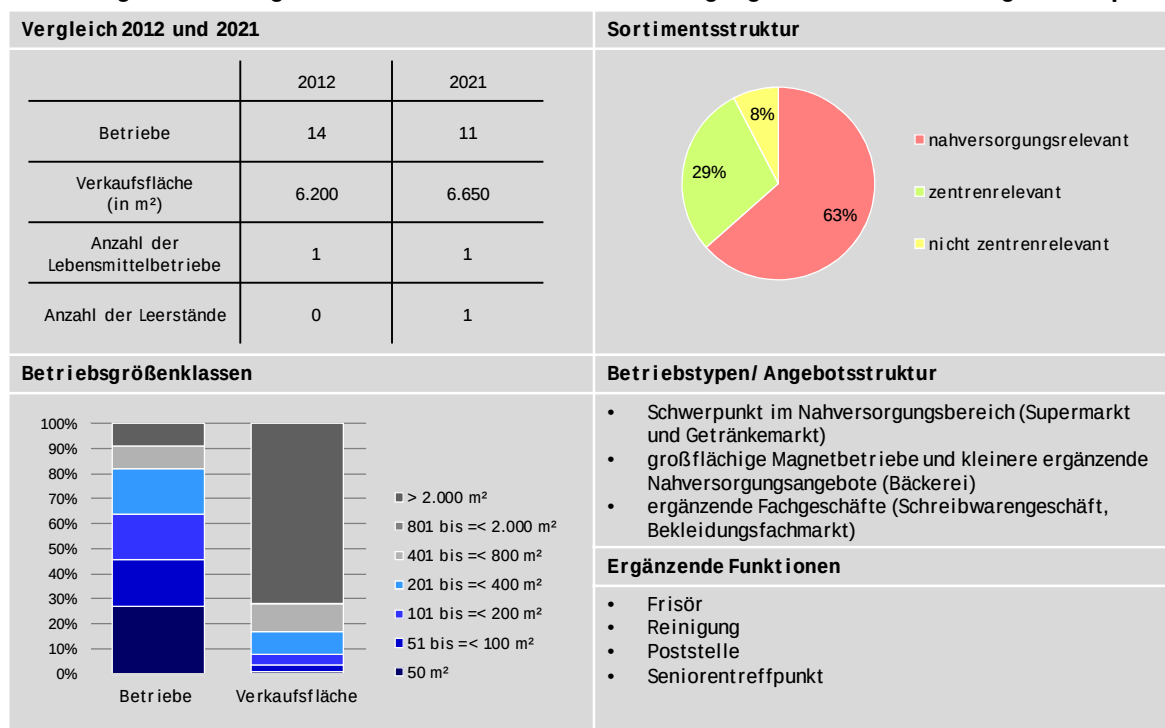


Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.7.2 Quantitative funktionale Situation

Dieser zentrale Versorgungsbereich ist vor allem durch das SB-Warenhaus geprägt, sodass die Stabilität von der Existenz dieses Betriebs anhängig ist, zumal weitere der insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe, statt 14 im Jahr 2012, innerhalb des SB-Warenhauses angesiedelt sind. Die positive Verkaufsflächenentwicklung und die geringe Anzahl an Leerständen in diesem Bereich hängen ebenfalls maßgeblich am SB-Warenhaus.

Abbildung 20: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Scheideweg/ Eßkamp



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.7.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der Einzelhandelsstandort Scheideweg/ Eßkamp ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und befindet sich, trotz der Einfachbauweise des großflächigen Lebensmittelbetriebs, somit in integrierter Lage. Die Anordnung der Betriebe an einem großen Parkplatz macht die - trotz der umliegenden Wohnbebauung - Autokundenorientierung deutlich. Dem entgegen steht die überwiegende Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Die städtebauliche Situation wirkt innerhalb des Wohngebiets wie ein Fremdkörper und bietet entsprechend eine geringe Aufenthaltsqualität. Auch wenn die Dimension und die Pkw-Orientierung eine überörtliche Ausrichtung deutlich macht, ist die Nahversorgungsfunktion des Standorts nicht zu verkennen. Diese wird neben dem Lebensmittelbetrieb durch weitere kleinere Betriebe innerhalb des gleichen Gebäudes, aber auch in angrenzenden Gebäuden ausgeübt. Hinzu kommen einzelne Dienstleistungen und gastronomische Angebote.



Stärken

- wichtiges Nahversorgungsangebot
- Vielzahl ergänzender Angebote
- umgeben von dichter Wohnbebauung
- großes Parkplatzangebot
- Vorhaben → Umsiedlung Aldi ins Stadtteilzentrum

Foto 21: Ergänzende Angebote



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 22: Soziale Angebote



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- Einfachbauweise
- gestalterische Mängel, keine städtebauliche Qualität
- städtebaulich keine Zentrumsstrukturen
- Fachmarktcharakter eines nicht integrierten Standorts

Foto 23: Ambiente Fachmarktzentrum



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 24: Vernachlässigte Immobilien



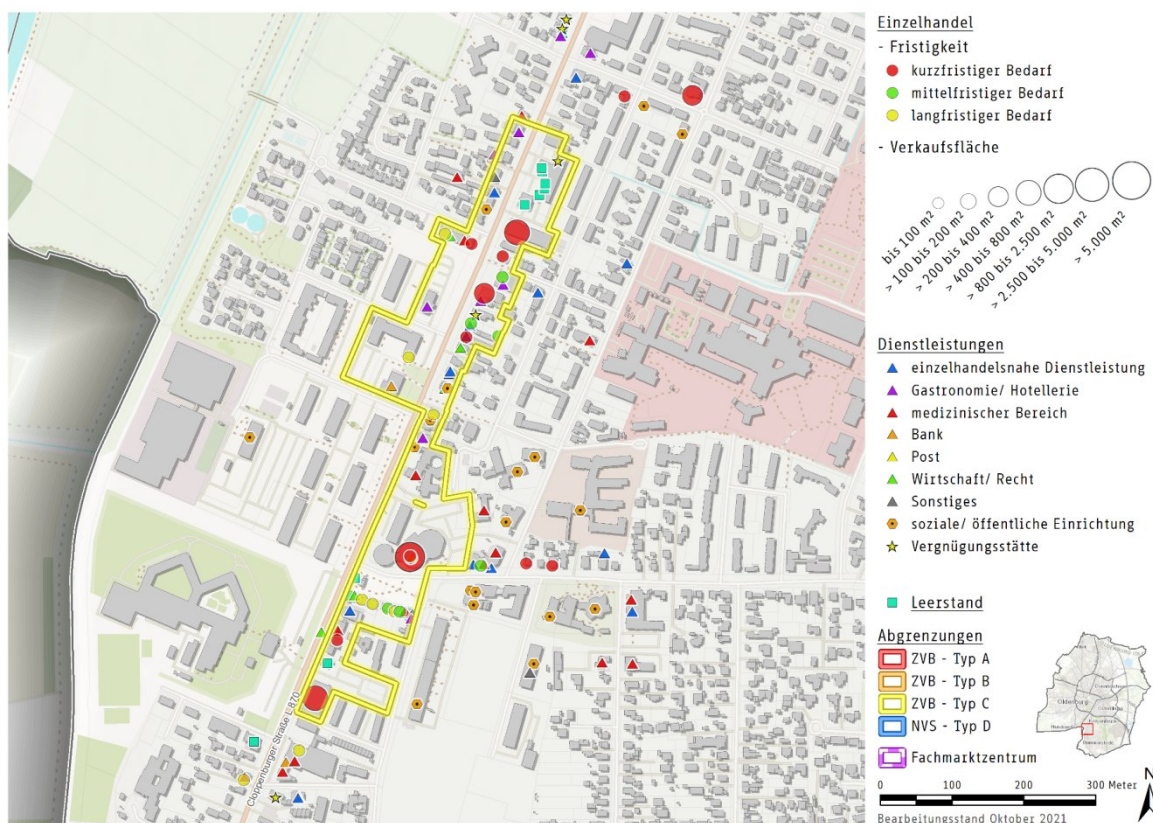
Quelle: eigenes Foto, 2021

4.8 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH CLOPPENBURGER STRASSE TYP C

4.8.1 Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich an der Cloppenburg Straße im Stadtteil Kreyenbrück, erstreckt sich über eine Länge von circa 750 Meter vom Aldi (Kreuzungsbereich Am Pulverturm/ Cloppenburg Straße) im Norden bis hin zum Lidl an der Dr.-Behring-Straße. Der zentrale Versorgungsbereich Cloppenburg Straße ist funktional nahezu ausschließlich durch die Ostseite geprägt, während auf der Westseite, vor allem im Süden der Cloppenburg Straße in diesem Bereich, Dienstleistungen und die Justizvollzugsanstalt das funktionale Bild prägen. Durch den großflächigen Supermarkt und die gestalterischen Aufwertungen am Klingenbergplatz gewinnt der südliche Teil der Cloppenburg Straße rund um den Lidl sowohl städtebaulich als auch funktional erheblich an Bedeutung.

Karte 15: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Cloppenburg Straße - Typ C



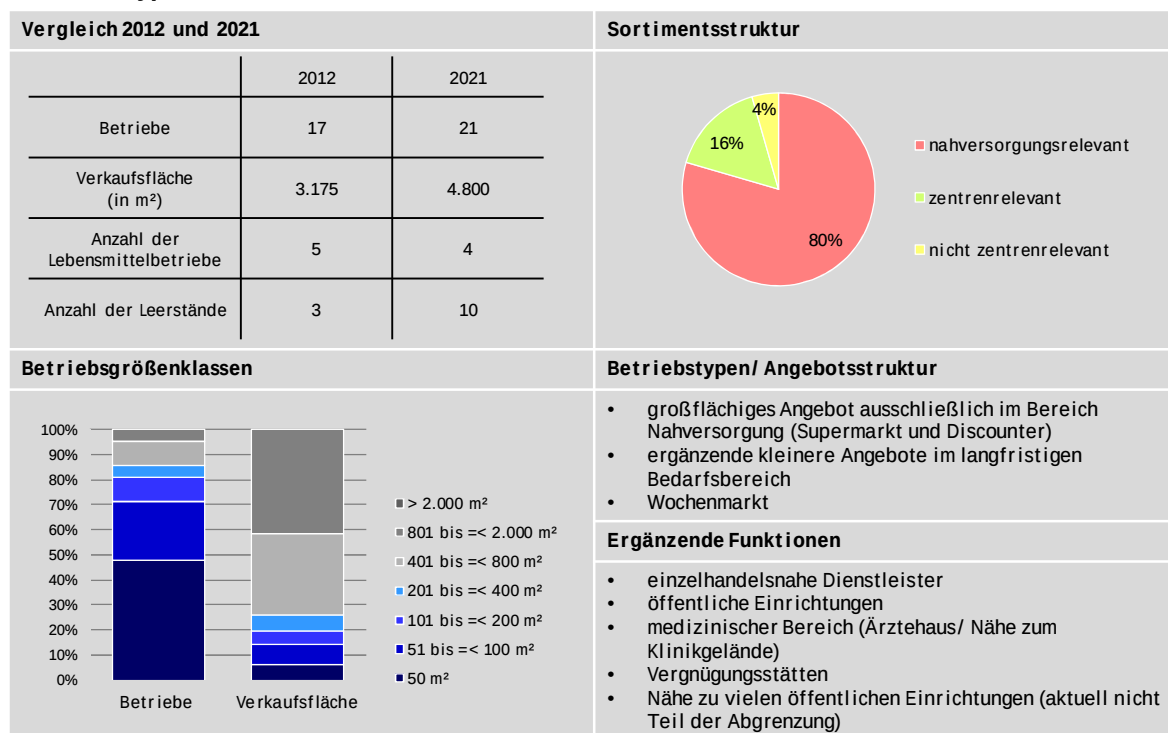
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



4.8.2 Quantitative funktionale Situation

Im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen hat in der Cloppenburg Straße eine funktionale Stärkung insbesondere durch die Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelanbieter stattgefunden. Insgesamt wird dadurch die Nahversorgungsqualität des zentralen Versorgungsbereichs in der Cloppenburg Straße gefestigt und aufgewertet. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist von 17 auf 21 und gleichzeitig die Verkaufsfläche von 3.175 m² in 2012 auf 4.800 m² gestiegen. Bemerkenswert dabei ist, dass trotz des Anstiegs der Anzahl an Einzelhandelsbetrieben die Leerstände erheblich zugenommen haben. Im Jahr 2012 wurde nur ein Leerstand erfasst, mittlerweile sind es im Jahr 2021 bereits 10 Leerstände, die vor allem unmittelbar nördlich des Aldi-Markts in Verbindung mit einer Spielhalle angetroffen wurden. Dies kann sich allerdings durch geplante Neuanlage einer Verbindungsstraße zwischen Klinikum und Cloppenburg Straße und die Neustrukturierung an dieser Stelle wieder erholen.

Abbildung 21: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Cloppenburg Straße Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Perspektivisch problematisch könnte, wie in den meisten anderen Stadtteilen, die Größenstruktur des Einzelhandels sein. 80% der Betriebe, die allerdings nur 20% der Verkaufsfläche ausmachen, haben eine Verkaufsfläche von höchstens 200 m², die Hälfte der Betriebe hat eine Verkaufsfläche von max. 50 m². Die dadurch vorhandene Vielfalt kann für die zukünftige Situation des zentralen Versorgungsbereichs problematisch sein, da die betriebswirtschaftliche Perspektive für diese Kleinstbetriebe eher kritisch zu bewerten ist.

4.8.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der Versorgungsschwerpunkt in beiden Teilen des zentralen Versorgungsbereichs liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs und dabei in erster Linie im Lebensmittel Einzelhandel. Die qualitativ unterschiedlichen Lebensmittelmärkte übernehmen zum einen eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnnutzung im direkten Umfeld, aber auch eine überörtliche Versorgung auf Grund der Lage an der Cloppenburg Straße. Es gibt einige kleinere Fachgeschäfte, die ein Angebot des langfristigen Bedarfs bieten, und zahlreiche ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Durch die Lage überwiegend nur auf der östlichen Seite der viel befahrenen Hauptverkehrsachse fehlt jegliche Aufenthaltsqualität in dem lang gezogenen Versorgungsbereich. Der südliche Teil ist geprägt durch zwei unterschiedliche Qualitäten. Einerseits gibt es an dem Klingenbergplatz eine gewachsene Struktur kleiner Betriebe am südlichen Rand des Marktplatzes, der zugleich Parkplatz und Ort für den Wochenmarkt ist. Andererseits gibt es einen Lebensmitteldiscounter mit einem großen Parkplatz, an dem auch ein Bäcker angesiedelt ist. Beide Bereiche ergänzen sich gut, da am Marktplatz vornehmlich Dienstleistungen und kleine Fachgeschäfte angesiedelt sind. Der Versorgungsbereich ist mit dem ÖPNV und dem PKW gut zu erreichen und auch für die umliegende Wohnnutzung gut erschlossen. Im Umfeld des Klingenbergplatzes hat sich im Zuge der Neuansiedlung des Lebensmittelmarkts auch eine städtebauliche Aufwertung ergeben, die gleichzeitig auch zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen soll.

Stärken

- Nahversorgungsangebot
- Identifikationsfunktion im südlichen Bereich
- Platzbereich (Klingenbergplatz)



- moderne/ ansprechende Architektur im südlichen Bereich (Supermarkt, Platz et cetera)
- Planvorhaben Aldi è Entwicklungsperspektiven/ Belegung Leerstände

Foto 25: Moderner Nahversorger



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 26: Aufenthaltsraum/ Marktplatz



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- sehr lange Ausdehnung/ zwei Pole ohne baulichen oder funktionalen Zusammenhang
- einseitiger Einzelhandelsbesatz
- Leerstände
- entlang der Cloppenburg Straße eher geringer Einzelhandelsbesatz (überwiegend ergänzende Nutzungen ohne klares Profil)
- hohes Verkehrsaufkommen
- Mängel im gestalterischen/ baulichen Bereich entlang der Cloppenburg Straße

Foto 27: Hohes Verkehrsaufkommen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 28: Leerstände - Baulücken



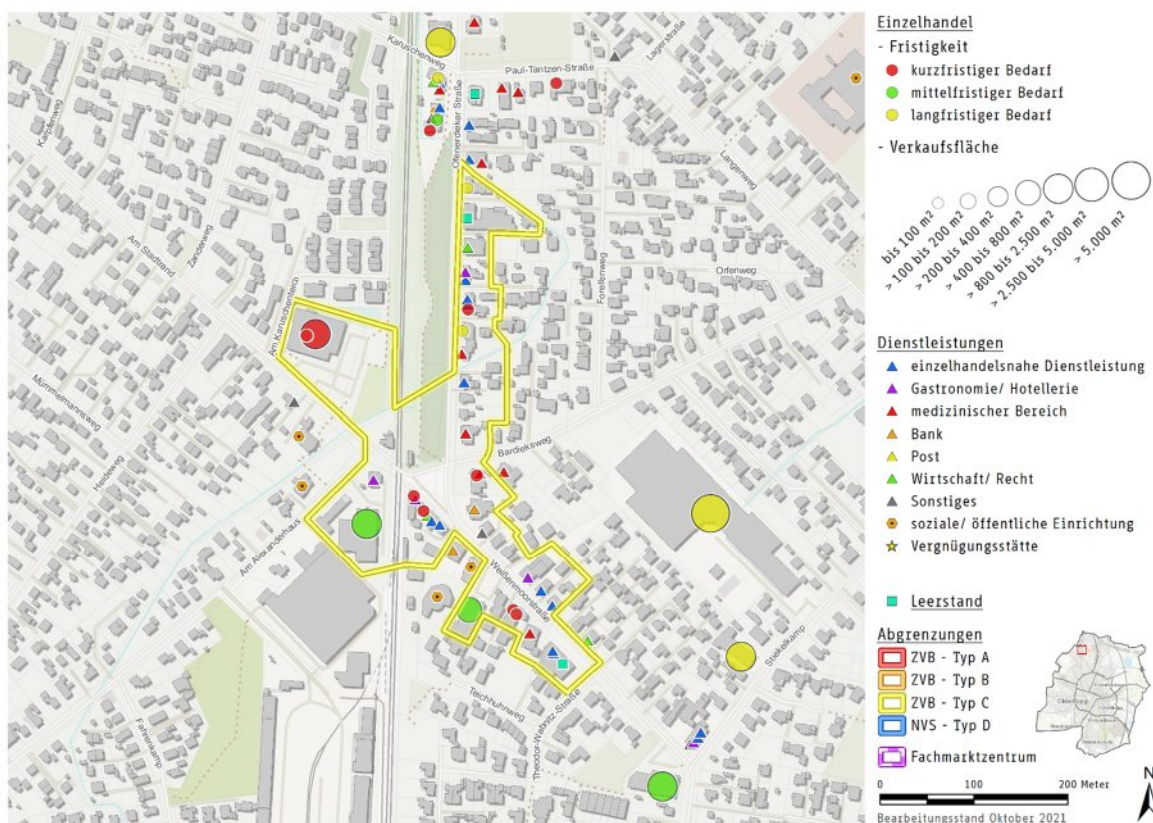
Quelle: eigenes Foto, 2021

4.9 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH OFENERDIEK TYP C

4.9.1 Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich Ofenerdiek befindet sich am äußeren nördlichen Rand des Siedlungsgefüges von Oldenburg. Er erstreckt sich entlang der Weißenmoorstraße und der Ofenerdieker Straße über eine Länge von circa 700 m. Zudem gehören zwei westlich der Bahnlinie gelegene Einzelhandelsbetriebe, ein Supermarkt mit angeschlossener Bäckereifiliale und ein Sonderpostenmarkt im Kreuzungsbereich der Straßen Am Stadtrand/ Am Alexanderhaus dem Zentrum an. Städtebaulich fällt vor allem die deutliche Prägung durch die Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinie, Kreuzung Weißenmoorstraße/ Bardieksweg/ Am Stadtrand) auf. Funktional geprägt wird das Zentrum durch den oben genannten Supermarkt westlich der Bahnlinie.

Karte 16: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek - Typ C



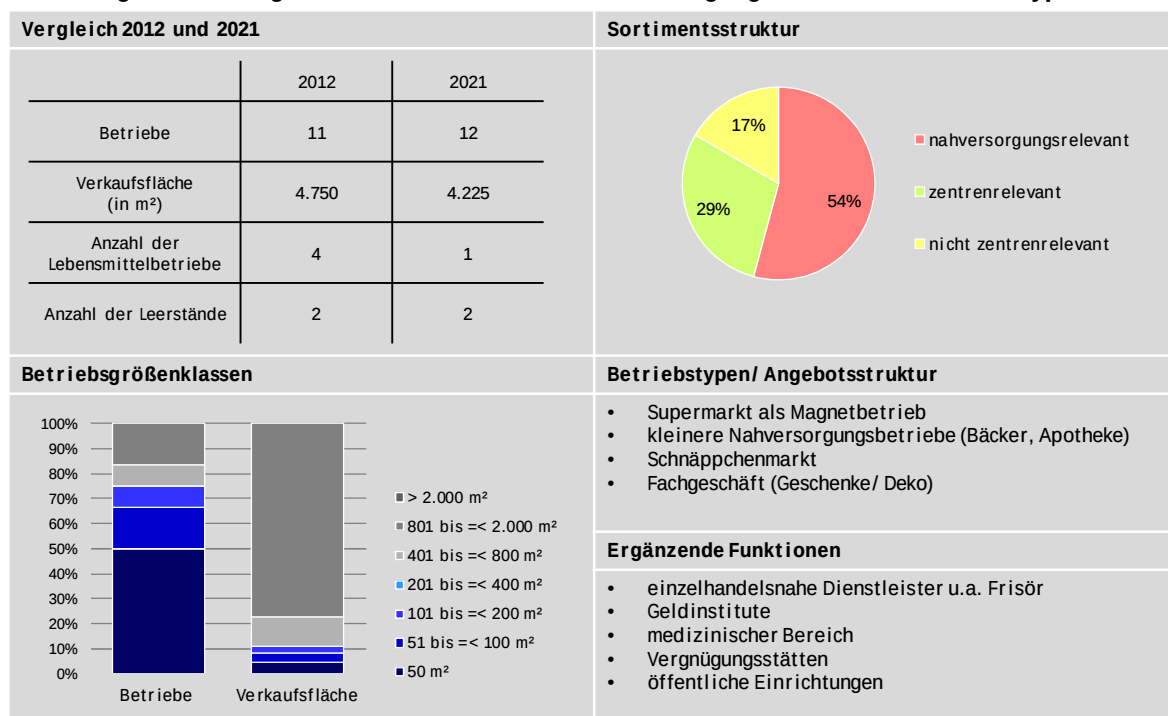
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



4.9.2 Quantitative funktionale Situation

Der zentrale Versorgungsbereich hat auf Grund des Wegfalls eines Lebensmitteldiscounters und einiger weiterer kleinerer Betriebe tendenziell eine negative funktionale Entwicklung erfahren. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist von 12 auf 11 Betriebe gesunken, die Verkaufsfläche verringerte sich von rund 4.750 auf 4.225 m². Die Zahl der Leerstände blieb unverändert (zwei Leerstände). Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion des Zentrums ist festzustellen, dass der Supermarkt mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche nach den derzeitigen Betreiberanforderungen perspektivisch gefestigt ist.

Abbildung 22: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Ofenerdick Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.9.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der Versorgungsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und dabei in erster Linie im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Der bereits mehrfach genannte Supermarkt übernimmt insbesondere Nahversorgungsfunktion für das angrenzende beziehungsweise benachbarte Wohnumfeld. Weiterhin gibt es einen großflächigen Sonderpostenmarkt in Nachbarschaft zu oben genannten Supermarkt, wobei beide Betriebe in der Sum-

me auch über das unmittelbare Umfeld ausstrahlen. Arrondiert wird das Angebot durch einige kleinere Geschäfte mit meist nahversorgungsrelevantem Angebot (Lebensmittelhandwerk, Apotheken) und zahlreiche ergänzende Dienstleistungsbetriebe.

Durch die Trennwirkung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie ist das Zentrum stark zerklüftet. Insbesondere die östlich der Bahnlinie und entlang der Ofenerdieker Straße gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote weisen keine unmittelbare städtebaulich-funktionale Anbindung zu dem westlich der Bahnlinie ansässigen Lebensmittelbetrieb auf. Damit hat diesbezüglich gegenüber der im Rahmen des letzten Konzepts erfassten Situation - anders als erwartet - keine positive Entwicklung stattgefunden.

Positiv zu bewerten ist der städtebaulich erkennbare Zentrencharakter im Bereich Weißenmoorstraße, funktional gilt dies für die Nahversorgungsfunktion des Zentrums am nördlichen Stadtrand von Oldenburg. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums - und insbesondere zur Erhöhung der Wohnqualität - tragen die zum Zeitpunkt der Begehung errichteten Schallschutzwände bei.

Stärken

- Identifikationsfunktion für den Stadtteil Ofenerdiek
- Nahversorgung des nördlichen Rands der Stadt
- städtebaulich erkennbarer Zentrencharakter im Bereich Weißenmoorstraße
- aktuell Errichtung von Schallschutzwänden

Foto 29: Hohes Verkehrsaufkommen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 30: Ergänzende Angebote



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- stark zerklüftetes Zentrum



- Anbindung des Magneten (Supermarkt) an das übrige Zentrum nicht gegeben
- nördlicher Bereich ohne Einzelhandelsbesatz
- Trennung durch die Bahnlinie
- seit der Erstellung des letzten Konzepts keine Entwicklung erkennbar (anders als erwartet)

Foto 31: Trennende Bahnlinie



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 32: Fehlende bauliche Dichte



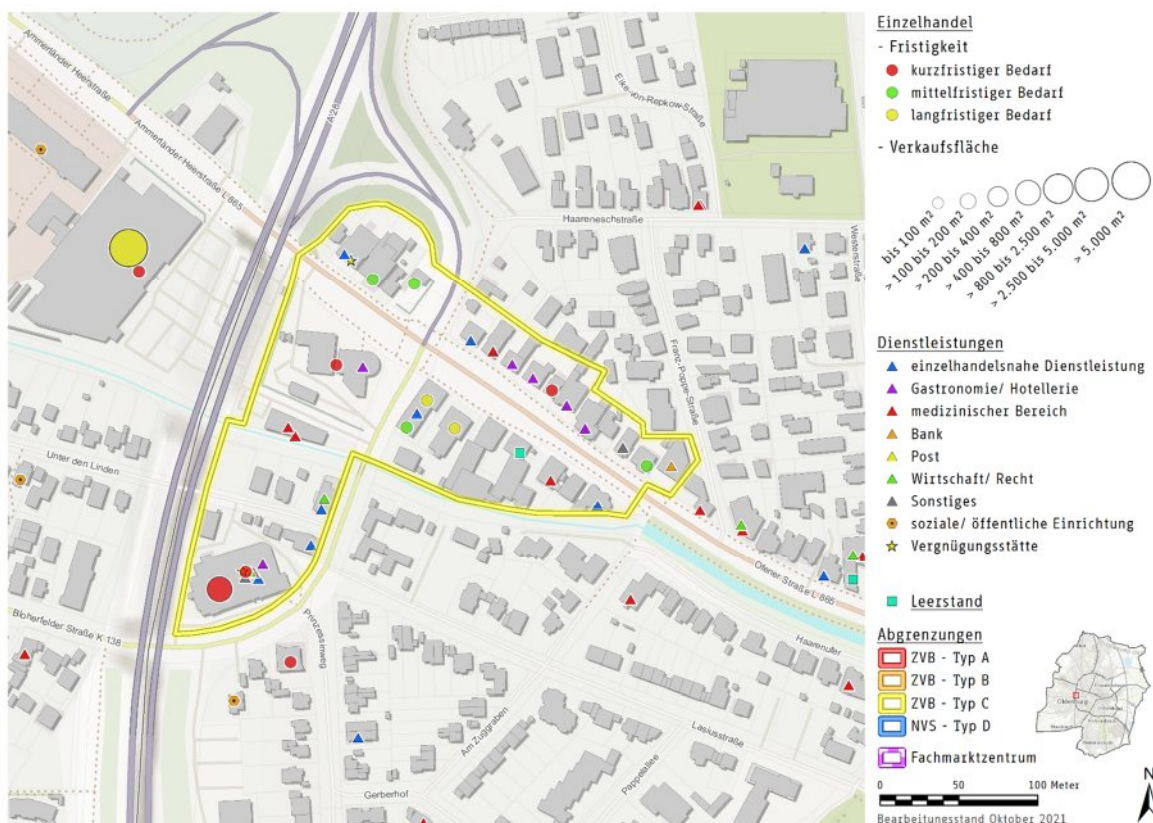
Quelle: eigenes Foto, 2021

4.10 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH WESTKREUZ TYP C

4.10.1 Lage und Abgrenzung

Etwa einen Kilometer westlich der Innenstadt liegt in Verlängerung des attraktiv gestalteten Haareufers der zentrale Versorgungsbereich Westkreuz. Er erstreckt sich entlang der Ofener Straße bis zur Autobahnüberführung der A 28 und verläuft in südliche Richtung entlang der Bloherfelder Straße ebenfalls bis zur Autobahn.

Karte 17: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Westkreuz - Typ C



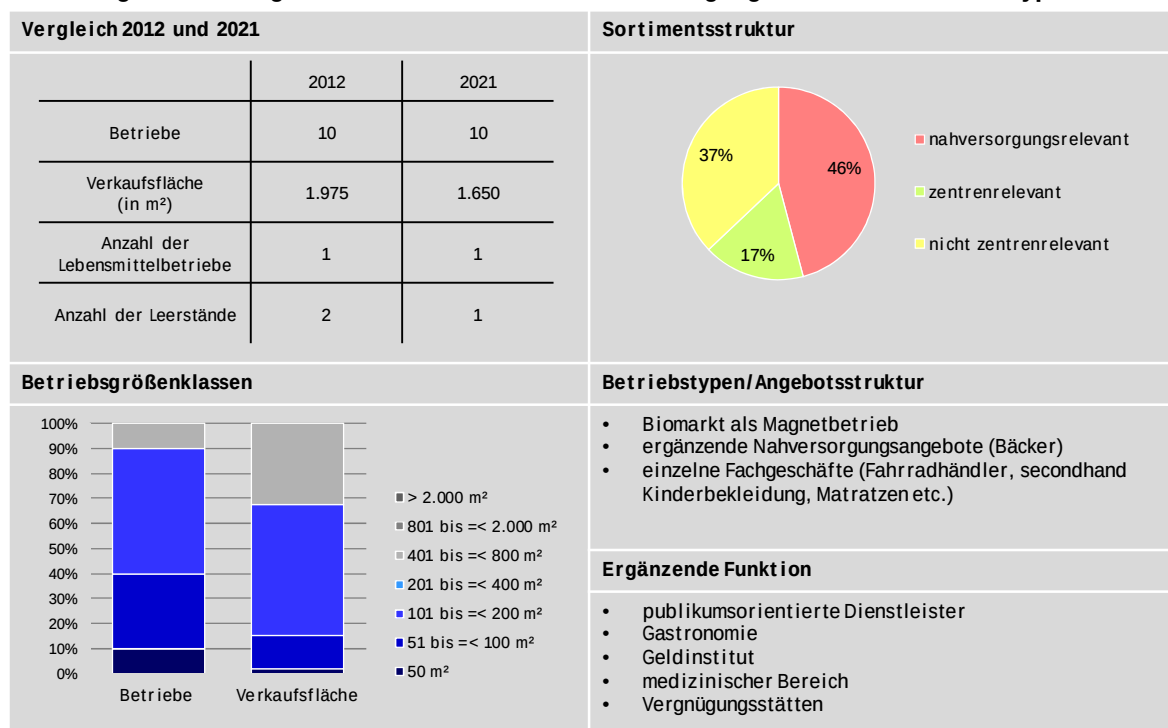
Quelle: Eigene Einzelhandelerhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.10.2 Quantitative funktionale Situation

Im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen hat sich im zentralen Versorgungsbereich Westkreuz nicht viel verändert. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist konstant geblieben, allerdings ist die Verkaufsfläche von 1.975 m² in 2012 auf 1.650 m² gesunken. Im Jahr 2012 wurden nur zwei Leerstände erfasst, die mittlerweile wiederbelegt worden sind, dafür ist ein neuer Leerstand hinzugekommen. Perspektivisch dürfte die Größenstruktur des Einzelhandels weniger problematisch sein als in den meisten anderen Stadtteilen: zwar haben 90% der Betriebe nur eine Verkaufsfläche von höchstens 200 m², allerdings hat nur ein Betrieb eine Verkaufsfläche von max. 50 m², dafür sind 50% der Betriebe zwischen 100 und 200 m² groß und machen rund 50% der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich aus. Der Biomarkt, auch wenn er etwas abseits der Ofener Straße liegt, sorgt für eine gute Nahversorgungsmöglichkeit.



Abbildung 23: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Westkreuz Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.10.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der zentrale Versorgungsbereich Westkreuz hat deutlich zwei sehr unterschiedliche Bereiche:

- Entlang der Ofener Straße befindet sich ein gut frequentierter Bereich, der durch einen kleinteiligen und dichten Besatz der unterschiedlichen Branchen von Einzelhandel und Dienstleistung geprägt ist. Durch die vorhandene Außengastronomie wirkt der Bereich sehr belebt und die Aufenthaltsqualität ist durch den überwiegend gepflegten Straßenraum hoch.
- Schon auf der Verlängerung, der Ammerländer Heerstraße ist die Nutzung bis zur Autobahnunterführung deutlich verändert: großflächigere Strukturen, Tankstelle, Fast-Food-Gastronomie und eine Spielhalle. Entlang der Bloherfelder Straße besteht ein einzelhandelsbezogener funktionaler Bruch, der durch Dienstleistungsbetriebe ausgefüllt wird; dahinter schließt sich ein kleines Einkaufszentrum mit einem Biomarkt an.

Das Zentrum ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, wobei einzelne Betriebe an der Ofener Straße und Ammerländer Heerstraße eine deutliche überörtliche Ausstrahlungskraft haben.

Stärken

- entlang der Ofener Straße attraktiver belebter Bereich, besonders durch Gastronomie geprägt
- Ofener Straße mit hoher Aufenthaltsqualität und dichtem funktionalen Besatz (Einzelhandel jedoch unterrepräsentiert)
- Straßenraum gepflegt und ansprechend
- Vergleich zu 2015 Gebäude an Bloherfelder Straße saniert und mit großer Magnetfunktion (Biomarkt)
- kaum Leerstände

Foto 33: Vielfältiges Gastronomieangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 34: Inhabergeführter Einzelhandel



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- deutliche funktionale und bauliche, schwer zu behebende/ überwindende Zerteilung des Zentrums
- hohes Verkehrsaufkommen
- im Bereich der Autobahnunterführung ungeordnet und wenig attraktiv



Foto 35: Hohes Verkehrsaufkommen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 36: Dominante Verkehrsstrukturen



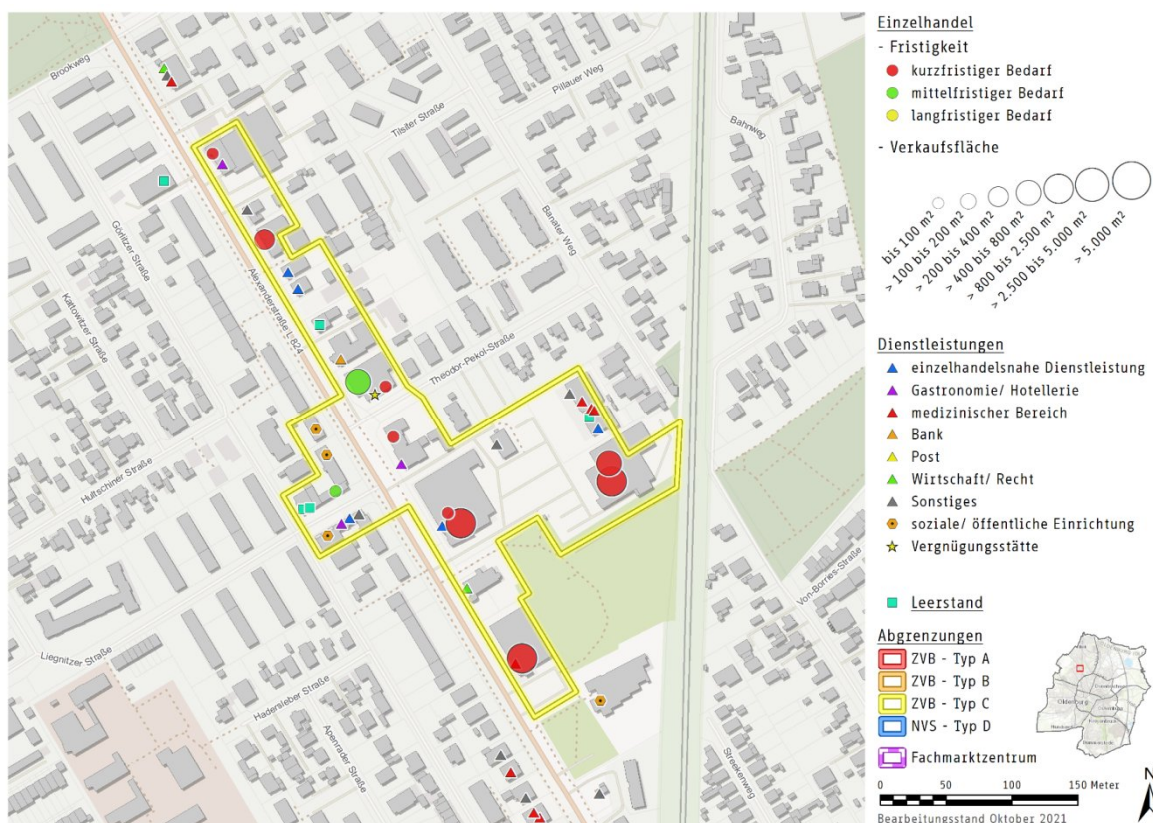
Quelle: eigenes Foto, 2021

4.11 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALEXANDERSTRAßE NORD TYP C

4.11.1 Lage und Abgrenzung

Die zentralen Versorgungsbereiche entlang der Alexanderstraße teilen sich auf in diejenigen im Norden der Alexanderstraße und diejenigen rund 1,5 Kilometer südlich, nahe der Anschlussstellen Oldenburg-Bürgerfelde gelegenen Bereich (vergleiche Kapitel 4.13). Bezogen auf den nördlichen zentralen Versorgungsbereich ist auf der östlichen Seite entlang der Alexanderstraße auf einer Länge von rund 500 Metern ein zusammenhängender funktionaler Bereich erkennbar, während auf der westlichen Seite nur im Kreuzungsbereich mit der Liegnitzer Straße u.a. die dort ansässigen wichtigen sozialen Einrichtungen das Zentrum ergänzen.

Karte 18: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord - Typ C



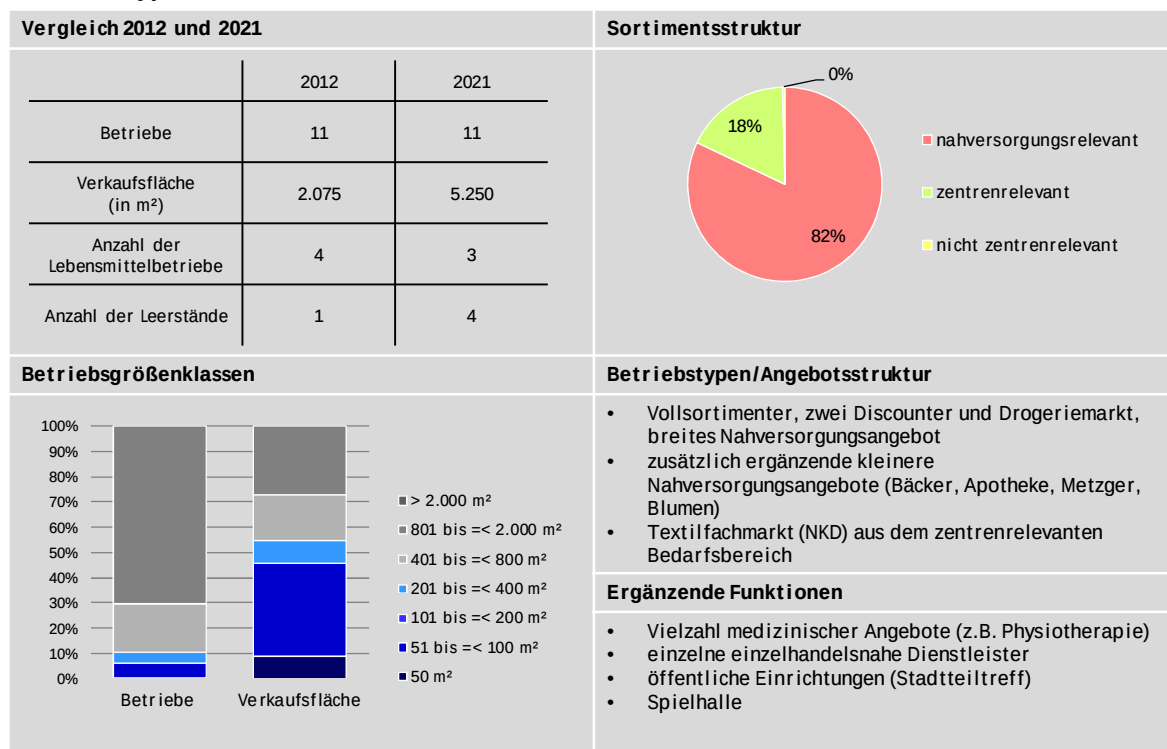
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.11.2 Quantitative funktionale Situation

Rein quantitativ ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe bei 11 geblieben, allerdings ist durch die Neuordnung und Ergänzung der Nahversorgungsbetriebe die Verkaufsfläche um rund 3.200 m² gestiegen. Im Jahr 2012 wurde nur 1 Leerstand erfasst, der mittlerweile wiederbelegt worden ist; dafür sind vier neue Leerstände hinzugekommen. Perspektivisch dürfte die Größenstruktur des Einzelhandels weniger problematisch sein als in den meisten anderen Stadtteilen: Gut 40% der Betriebe haben nur eine Verkaufsfläche von höchstens 200 m², allerdings hat nur ein Betrieb eine Verkaufsfläche von max. 50 m². Die Hälfte der Betriebe belegt rund 90% der Verkaufsfläche, was letztlich an den teilweise großflächigen Nahversorgungsbetrieben liegt, die damit den zentralen Versorgungsbereich als stabilen Nahversorgungsbereich prägen.



Abbildung 24: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.11.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Maßgeblich geprägt wird der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord durch die Einzelhandelsbetriebe gegenüber der Liegnitzer Straße. Dabei spielt die architektonische Gestaltung des Irma-Markts mit einem mehrgeschossigen Gebäude eine wesentliche Rolle für den städtebaulich positiven Eindruck an dieser Stelle. Das Gebäude verdeckt den dahinter liegenden großen Parkplatz und den eher einfachen Aldi-/ Rossmann-Bau, sodass diese städtebaulich weniger attraktive Anmutung von der Alexanderstraße aus gesehen, nicht zum Tragen kommt. In diesem Bereich entsteht auch eher der Eindruck eines städtebaulich-funktionalen Zentrums, auch wenn es auf der Ostseite keine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung gibt. Ansonsten ist die Alexanderstraße auf der Westseite von Wohnbebauung geprägt; Richtung Norden dünnt der Besatz auf der Ostseite zunehmend aus und ist, bis auf einzelne Einzelhandelsbetriebe, vornehmlich durch Dienstleistungen geprägt.

Stärken

- breites Nahversorgungsangebot für den gesamten Stadtteil
- ergänzende wichtige Nutzungen (Einzelhandel)

- moderne Baukörper (aktiv irma, Aldi und Rossmann)
- zentraler Parkplatz
- Identifikationsfunktion für den Stadtteil Dietrichsfeld
- Nähe zur Wohnnutzung
- Zentrum deutlich lesbar

Foto 37: Nahversorgungsangebot im Neubau



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 38: Ergänzendes Angebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- Zentrum langgezogen
- hohe Einzelhandelsdichte nur im Bereich der großen Lebensmittelbetriebe
- Leerstände und Vergnügungsstätte
- teilweise sanierungsbedürftige Bausubstanz und Straßenraum
- Durchfahrtsstraße
- fehlende Platzbereiche
- eher geringe Aufenthaltsqualität

Foto 39: Sanierungsbedürftiges Gebäude



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 40: Aufwertung öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, 2021



4.12 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALEXANDERSTRAßE SÜD TYP C

4.12.1 Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd liegt zwischen der Innenstadt im Süden und dem nördlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord.

Karte 19: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd - Typ C



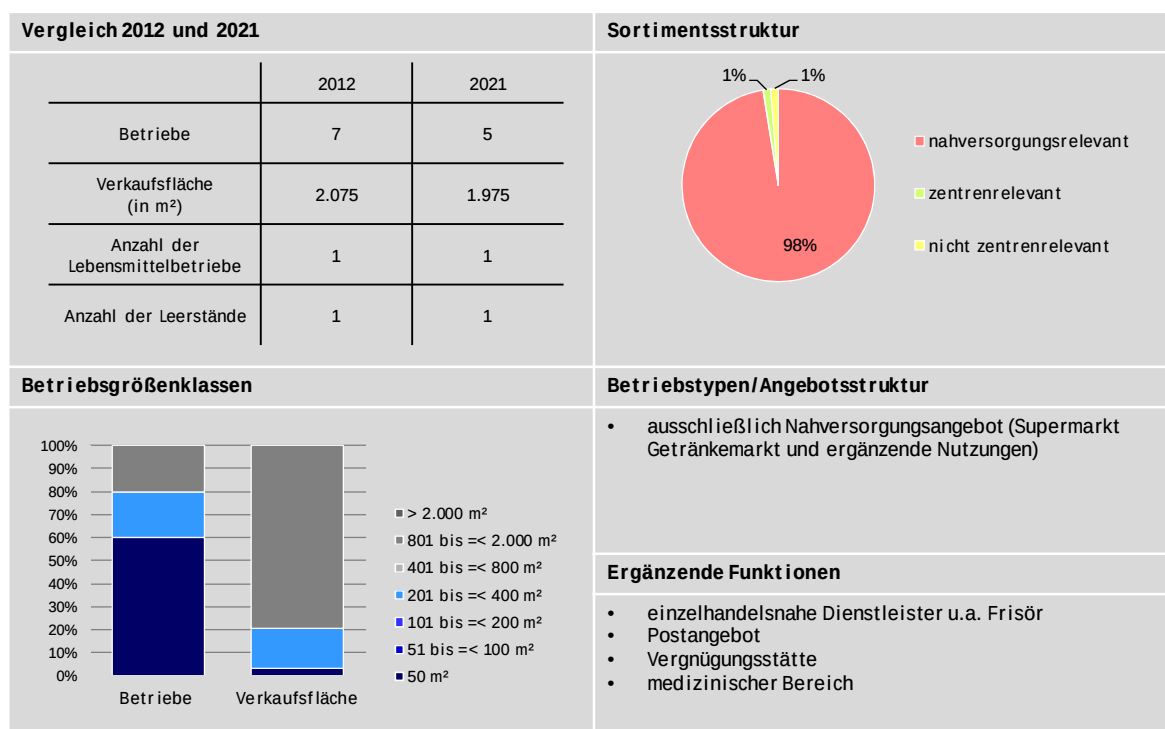
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Er erstreckt sich entlang der Alexanderstraße von der Sachsenstraße im Norden bis zur Frankenstraße im Süden auf rund 200 Metern. Durch die umliegende dichte Wohnbebauung kann der Standort als integriert angesehen werden, er ist jedoch in seiner Ausprägung sehr klein. Die weiteren insbesondere nach Süden sich anschließenden Dienstleistungsangebote können keinen Zentrumscharakter entwickeln, weil die hier vorzufindende lose Randbebauung städtebaulich keinen entsprechenden Zentrumscharakter vermittelt.

4.12.2 Quantitative funktionale Situation

Im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen hat sich im zentralen Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd nicht viel verändert. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist leicht gesunken. Die Verkaufsfläche hat sich um 100 m² verringert, sodass davon auszugehen ist, dass zwei kleinere Einzelhandelsbetriebe aufgegeben wurden.

Abbildung 25: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.12.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd wird nicht nur funktional, sondern auch städtebaulich durch den großflächigen Lebensmittelmarkt geprägt. Der Straßenbereich wie auch die ansonsten umgebende Bebauung sind durch frei stehende Gebäude geprägt, die insgesamt nicht den Eindruck eines städtebaulich-funktionalen Zentrums hinterlassen. Städtebaulich und auch funktional problematisch ist die gegenüber dem Lebensmittelmarkt ansässige Spielhalle neben dem ehemaligen, mittlerweile leerstehenden Second-Hand-Laden auf der einen Seite und dem im sel-



ben Gebäude angrenzenden Reisebüro. Städtebaulich erweckt diese Situation einen eher vernachlässigten Eindruck.

Stärken

- wichtige Nahversorgungsfunktion
- neben dem Einzelhandel wichtige Dienstleistungen wie Geldinstitut und Post
- ansprechend gestaltete Fassade des Supermarkts
- kurze Wege/ kompakte Angebotsstruktur
- gute Parkmöglichkeiten

Foto 41: Moderner Lebensmittelmarkt



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 42: Wichtige Dienstleistung Post



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- im Vergleich zu 2012 Rückgang der Versorgungsfunktion (nur noch Nahversorgung)
- Getränkemarkt baulich in die Jahre gekommen
- Leerstand neben Spielhalle à Trading-Down?
- geringe Bedeutung des Zentrums über die umgebenden Wohnnutzungen hinaus

Foto 43: Altes Gebäude Getränkemarkt



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 44: Geringe Nutzungsdichte



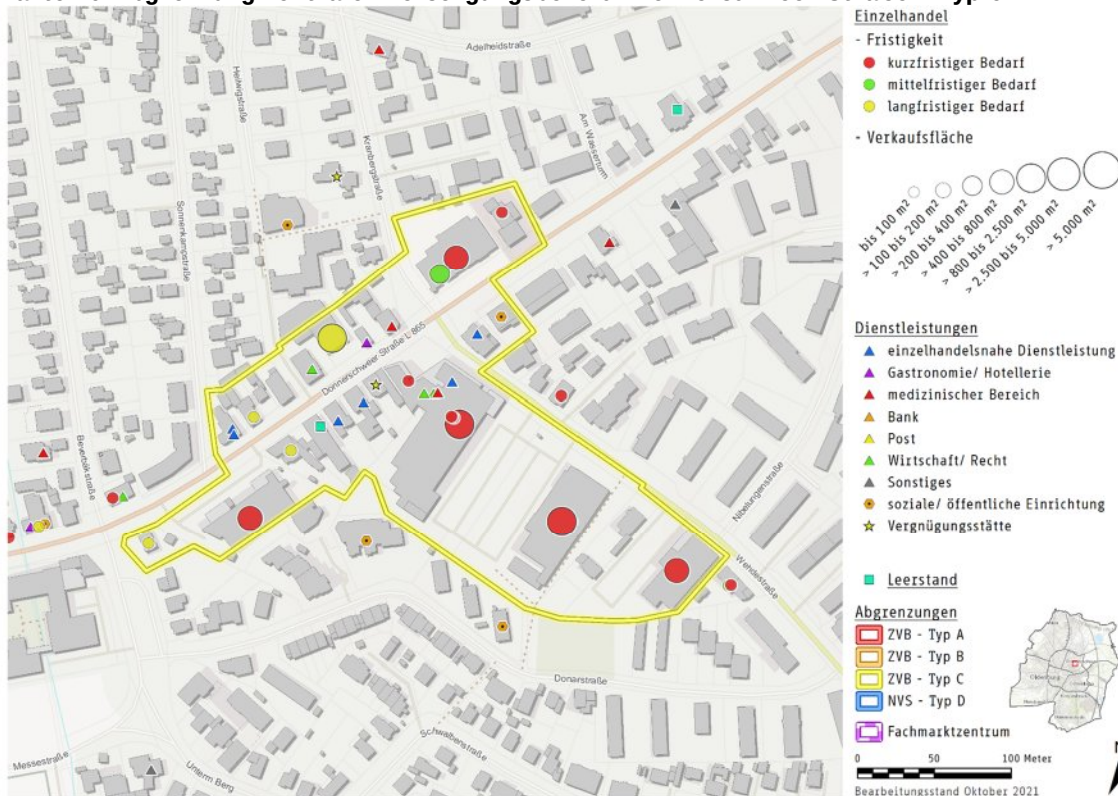
Quelle: eigenes Foto, 2021

4.13 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DONNERSCHWEER STRASSE TYP C

4.13.1 Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich liegt nordöstlich der Innenstadt an einer der Hauptausfallstraßen, der Donnerschweer Straße, auf Höhe der Wehdestraße. Im Westen bildet die Beverbäkstraße die Grenze, im Osten erfolgt die Abgrenzung kurz hinter dem Kreuzungsbereich mit der Kranbergstraße. In der Wehdestraße selbst gehören drei Lebensmittelbetriebe auf der südlichen Straßenseite noch Zentrum.

Karte 20: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Donnerschweer Straße - Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Da weiterhin nur ein Leerstand festgestellt werden konnte, müssen die beiden Flächen der zwei aufgegebenen Betriebe mittlerweile wiederbelegt worden sein. Die weitere Einstufung dieses Bereichs als zentraler Versorgungsbereich erscheint problematisch, zumal von den fünf verbliebenen Betrieben drei kleiner als 50 m² sind und das Einzelhandelsangebot nur eine geringe Vielfalt aufweist. Funktional dominiert ein Lebensmittelmarkt, der auch perspektivisch stabil sein dürfte. In-

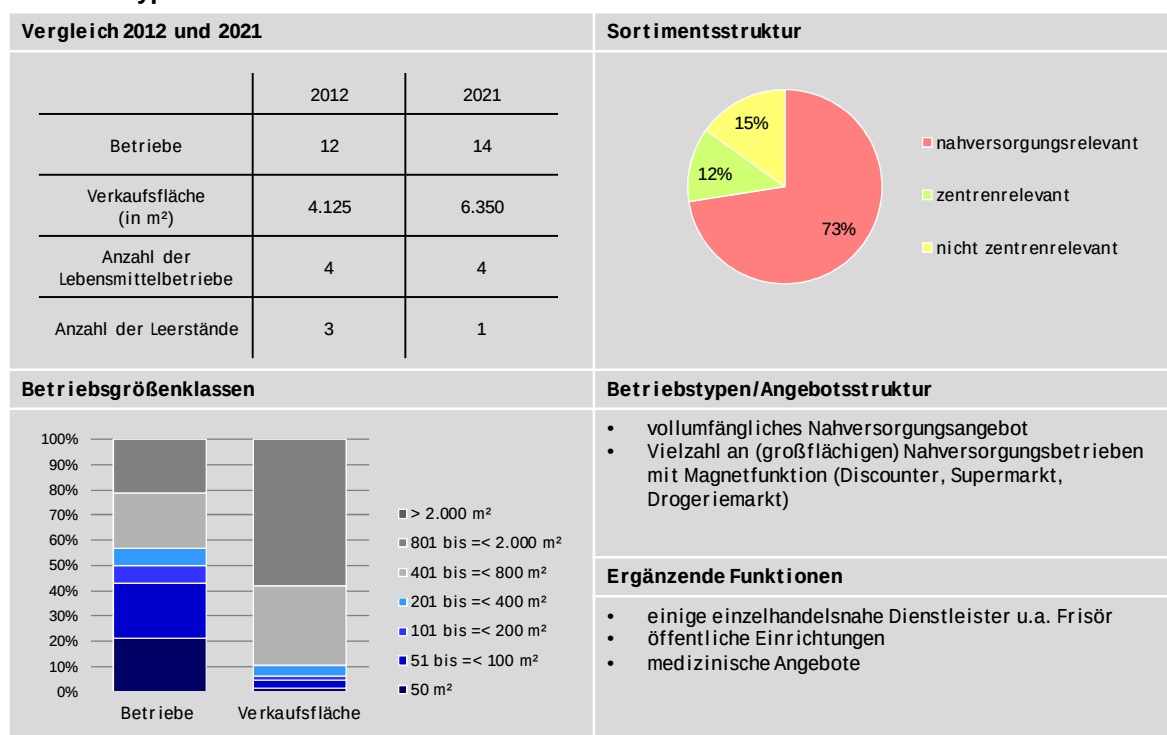


samt betrachtet präsentiert sich der zentrale Versorgungsbereich Donnerschweer Straße als reiner (Nah-)Versorgungsstandort.

4.13.2 Quantitative funktionale Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Donnerschweer Straße zeigt sich als funktional stabiles Zentrum, welches vor allem durch die Vielzahl der Nahversorgungsbetriebe an der Wehdestraße, aber auch in der Donnerschweer Straße selbst geprägt ist. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot, das auch andere als Nahversorgungsbetriebe umfasst, durch Dienstleistungsangebote, die sich vornehmlich in der Donnerschweer Straße beziehungsweise im Umfeld des als „Stadtteilzentrum“ bezeichneten Gebäudes an der Kreuzung Donnerschweer Straße/ Wehdestraße befinden.

Abbildung 26: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Donnerschweer Straße Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

Seit der letzten Untersuchung 2012 sind im zentralen Versorgungsbereich zwei Einzelhandelsbetriebe hinzugekommen und gleichzeitig zwei ehemalige Leerstände wiederbelegt worden; in einem Leerstand hat sich ein Drogeriemarkt angesiedelt, der das bereits umfangreiche Nahversorgungsangebot ergänzt. Auch wenn nahezu die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe unter 100 m² Verkaufsfläche aufweist, dürfte auf Grund der frequenzstarken Nahversorgungsbetriebe die Existenz des zentralen Versorgungsbereichs nicht gefährdet sein.

4.13.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Deutlich geprägt wird der zentrale Versorgungsbereich Donnerschweer Straße durch den Lebensmitteleinzelhandel. Ein stadtbildprägender Ort innerhalb des Gebiets ist der Gebäudekomplex direkt an der Kreuzung, in dem sich mehrere Dienstleistungsbetriebe und neben einem Lebensmittelmarkt weitere kleine Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen befinden. Der Bereich südlich davon entlang der Wehdestraße ist eher funktional durch zwei Lebensmittelbetriebe in einfacher Bauweise mit einer großen Anzahl von Parkplätzen gestaltet. Die Gesamtsituation erweckt städtebaulich eher den Eindruck eines typischen Gewerbestandorts und nicht eines städtebaulich integrierten Zentrums. Durch die große Anzahl an Parkplätzen verwundert es nicht, dass die Passantenfrequenz im zentralen Versorgungsbereich gering ist. Dies wird auch nicht durch den an der Kreuzung Donnerschweer Straße/ Wehdestraße angesiedelten Drogeriemarkt ausgeglichen. Entlang der Donnerschweer Straße gibt es in einem Terrassenhaus mit Wohnungen in den Obergeschossen noch ein weiteres größeres Lebensmittelgeschäft. Die übrige Situation ist funktional durch kleine Dienstleistungsanbieter geprägt und wird immer wieder durch Wohnen unterbrochen; insgesamt wirkt der gesamte Bereich, trotz des vergleichsweise neueren Drogeriemarkts, weiterhin eher sanierungsbedürftig.

Stärken

- breites Nahversorgungsangebot (Supermarkt, drei Discounter, Drogeriemarkt)
- seit dem letzten Konzept konnte der große Leerstand (ehemaliges Vereinsheim) nachgenutzt beziehungsweise die Fläche neu belegt werden durch einen modernen Drogeriemarkt in Verbindung mit weiteren Nutzungen (insbesondere Wohnen)
- geprägt durch moderne teilweise große Baukörper
- nahezu keine Leerstände (anders als 2012)



Foto 45: Umfangreiche Nahversorgung



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 46: Wiedergenutzter Leerstand



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- hohe Verkehrsbelastung
- schwierige Querung der Donnerschweer Straße
- wenig Passantenfrequenz
- wenig städtebauliche Qualität, eher Qualität eines Gewerbegebietsstandorts
- geprägt durch großflächige Lebensmittelbetriebe/ kaum kleinteiliges Angebot

Foto 47: Starke Verkehrsbelastung



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 48: Unattraktiver Stadtraum



Quelle: eigenes Foto, 2021

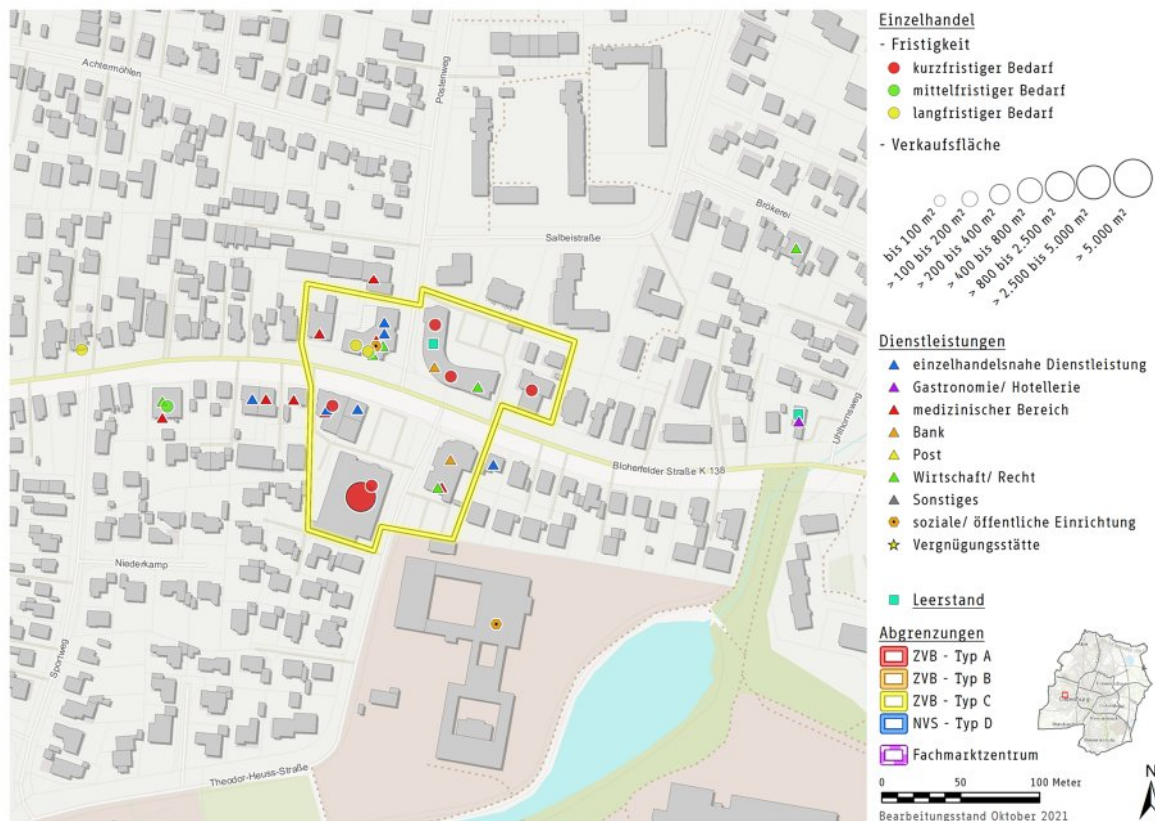
4.14 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH BLOHERFELDE OST TYP C

4.14.1 Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich Bloherfelde Ost umfasst den Kreuzungsbereich Bloherfelder Straße und Theodor-Heuss-Straße im Osten der Stadt. Die funktionalen

Angebote konzentrieren sich nahezu ausschließlich in den Gebäuden, die die „Platzkanten“ zum Kreuzungsbereich bilden.

Karte 21: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Bloherfelde Ost - Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

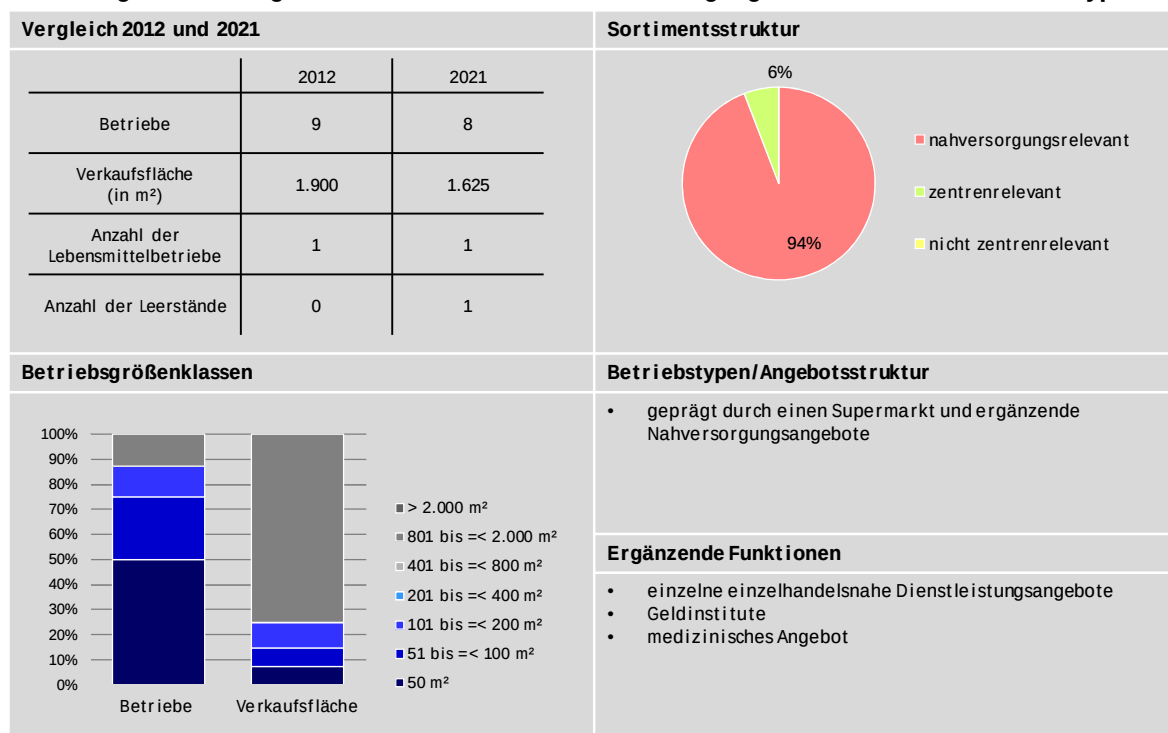
4.14.2 Quantitative funktionale Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Bloherfelde Ost zeigt sich als funktional relativ stabiles Zentrum, welches vor allem durch den Nahversorgungsbetrieb an der Theodor-Heuss-Straße geprägt ist. Der leichte Rückgang an Einzelhandelsbetrieben geht mit einer rückläufigen Verkaufsfläche und dem Entstehen eines Leerstands einher. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch einzelne sonstige Einzelhandelsbetriebe und durch Dienstleistungsangebote.

Auch wenn die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von weniger als 50 m² aufweist, dürfte auf Grund des frequenzstarken Nahversorgungsbetriebs die Existenz des Versorgungszentrums nicht gefährdet sein.



Abbildung 27: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Bloherfelde Ost Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.14.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Durch die Bebauungsstruktur an den vier Eckpunkten der Kreuzung ist ein deutlicher funktionaler Zusammenhang zu erkennen, wobei der Lebensmittelbetrieb mit dem davorliegenden Parkplatz den städtebaulichen Rahmen unterbricht. Die markanten Eckgebäude setzen sich gestalterisch von der umliegenden Wohnbebauung ab, sodass sich dieser Bereich (außer nach Nordosten) vor allem durch die Gebäudetypologie und das Gebäudevolumen von der umgebenden Bebauung nicht nur funktional, sondern auch städtebaulich abgrenzt, so dass das Zentrum auch städtebaulich vergleichsweise leicht ablesbar ist. Da der Platz des Lebensmittelmarkts, der als Standort für den fehlenden Aufenthaltsbereich im Zentrum geeignet wäre, als Parkplatz genutzt wird, fehlt dem Zentrum ein solcher Aufenthaltsbereich. Entlang der Bloherfelder Straße ist ein deutlicher funktionaler, aber auch städtebaulicher Bruch hinter den Eckgebäuden zu erkennen, so dass darin die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auch städtebaulich begründet ist.

Stärken

- Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung

- kompakte Struktur
- moderne Gebäudekörper
- einige, den Einzelhandel ergänzende Angebote

Foto 49: Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 50: Moderner Baukörper



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- Einzelhandelsangebot sehr gering ausgeprägt
- Abnahme des Angebots im Vergleich zum letzten Konzept
- Kreuzung mit großer Trennwirkung
- keine Aufenthaltsqualität
- Erhaltung des Bereichs als zentralen Versorgungsbereich dauerhaft fraglich bei der aktuellen Ausstattung

Foto 51: Städtebaulich dominante Kreuzung



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 52: Fehlender Zentrumscharakter



Quelle: eigenes Foto, 2021



4.15 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH EDEWECHTER LANDSTRASSE TYP C

4.15.1 Lage und Abgrenzung

Westlich der Innenstadt an einer der Hauptausfallstraßen, der Edewechter Landstraße, liegt der zentrale Versorgungsbereich auf Höhe des Kasperswegs. Auf einer Länge von 400 Metern erstreckt er sich größtenteils beidseitig der Straße.

Karte 22: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Edewechter Landstraße - Typ C



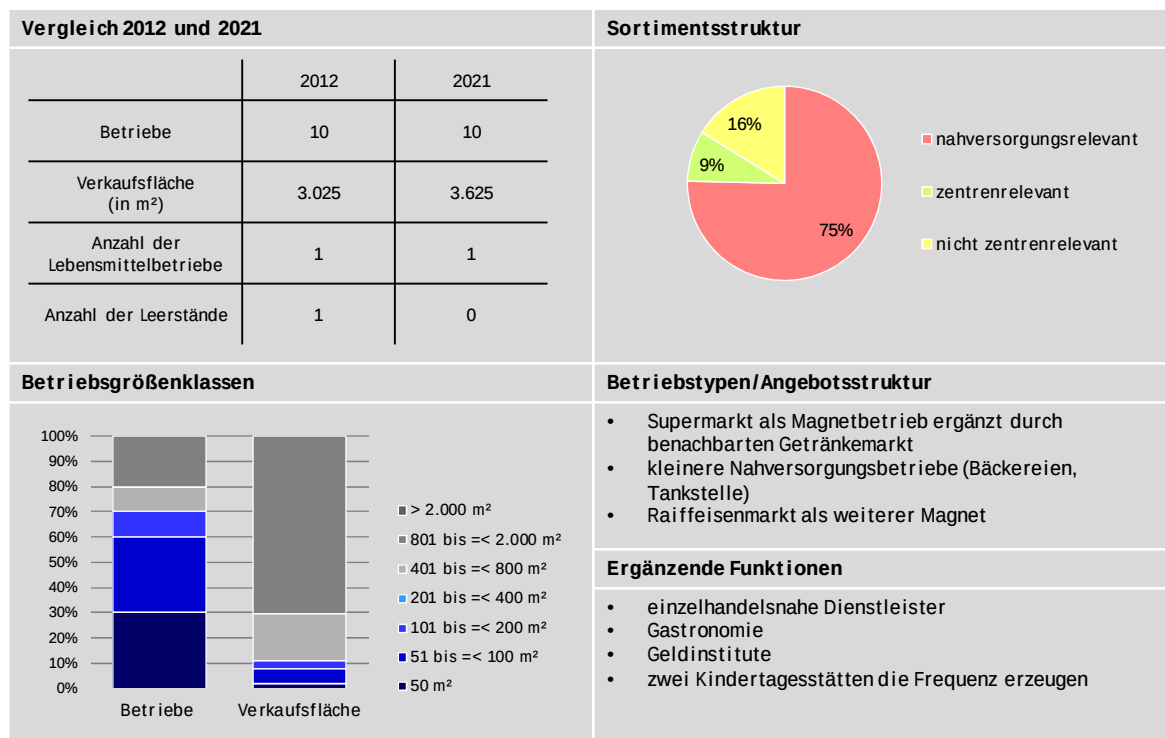
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

4.15.2 Quantitative funktionale Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Edewechter Landstraße zeigt sich als funktional stabiles Zentrum, welches vor allem durch den Nahversorgungsbetrieb am Kasperweg/ Edewechter Landstraße geprägt ist. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot, das auch andere als Nahversorgungsbetriebe umfasst, durch Dienstleistungsangebote, die sich vornehmlich in der Edewechter Landstraße befinden. Rein quantitativ hat es seit der letzten Untersuchung 2012 im zentralen Versorgungsbereich keine Veränderung bei den Einzelhandelsbetrieben gegeben, gleichzeitig ist auch kein

Leerstand mehr zu verzeichnen. Auch wenn deutlich über die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche aufweist, dürfte auf Grund des frequenzstarken Nahversorgungsbetriebs die Existenz des Zentrums nicht gefährdet sein. Der Beitrag des Raiffeisenmarkts zur Sicherung des funktionalen Standorts dürfte auf Grund seiner Entfernung vom Lebensmittelmarkt eher geringer sein.

Abbildung 28: Wichtigste Kenndaten im zentralen Versorgungsbereich Edewechter Landstraße Typ C



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

4.15.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der zentrale Versorgungsbereich Edewechter Landstraße wirkt auf der Nordseite mit Tankstelle, Einfachbauten (Pizzaservice vor Irma) und dem rückversetzten Lebensmittelmarkt mit vorgelagertem Parkplatz sowie dem nördlich des Kasperswegs gelegenen, ebenfalls rückversetzten Raiffeisenmarkt, wie ein Gewerbegebietsstandort; weiterhin sind auf dieser Seite einzelne reine Wohngebäude zu verzeichnen. Die Südseite der Edewechter Landstraße weist ebenfalls deutliche städtebaue Defizite auf. Die hier zum Teil in relativ gutem Zustand befindlichen Gebäude sind rückversetzt, sodass es keine Kante gibt, die diesem Bereich städtebaulich zu einem Zentrum verhelfen würde. Zudem sind auf der südlichen Seite der Edewechter Landstraße kaum Angebote mit nennenswerter Frequenz vorhanden.



Stärken

- Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung
- durch den Raiffeisenmarkt Versorgungsfunktion über die Nahversorgung hinaus
- öffentliche Einrichtungen (insbesondere Kindertagesstätten) Frequenz erzeugend

Foto 53: Nahversorger



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 54: Soziales Angebot - Kindertagesstätte



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- zwei Pole (Supermarkt und Raiffeisenmarkt), daher sehr lang gestreckt
- Durchgangsverkehr
- Einzelhandelsangebot insgesamt nicht sehr stark ausgeprägt
- keine klaren Raumkanten und uneinheitlicher Baustil
- städtebauliche Wirkung Nordseite eher die eines Gewerbegebiets
- fehlende funktionale Dichte
- geringe Aufenthaltsqualität

Foto 55: Vernachlässigter öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 56: Durchgangsverkehr



Quelle: eigenes Foto, 2021

5. IST-SITUATION DER NAHVERSORGUNGSSTANDORTE TYP D

5.1 STEDINGER STRAßE

Der Nahversorgungsstandort Stedinger Straße hat sich aus der Diskussion um die Abgrenzung des Fachmarktstandorts Emsstraße (vergleiche Kapitel 6.3) ergeben, so- dass dieser Standort sinnvollerweise auch im Kontext des Fachmarktstandorts Ems- straße beschrieben wird.

5.2 BLOHERFELDE WEST TYP D

5.2.1 Lage und Abgrenzung

Der Nahversorgungsbereich Bloherfelde West liegt westlich der Innenstadt in einem dichten Wohngebiet beidseitig der Bloherfelder Straße auf Höhe des Hartenscher Damms. Er umfasst einen stark auseinandergezogenen Bereich mit einem Lebens- mittelmarkt und dem Bloherfelder Markt, auf dem der Wochenmarkt stattfindet.

Karte 23: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Bloherfelde West - Typ D



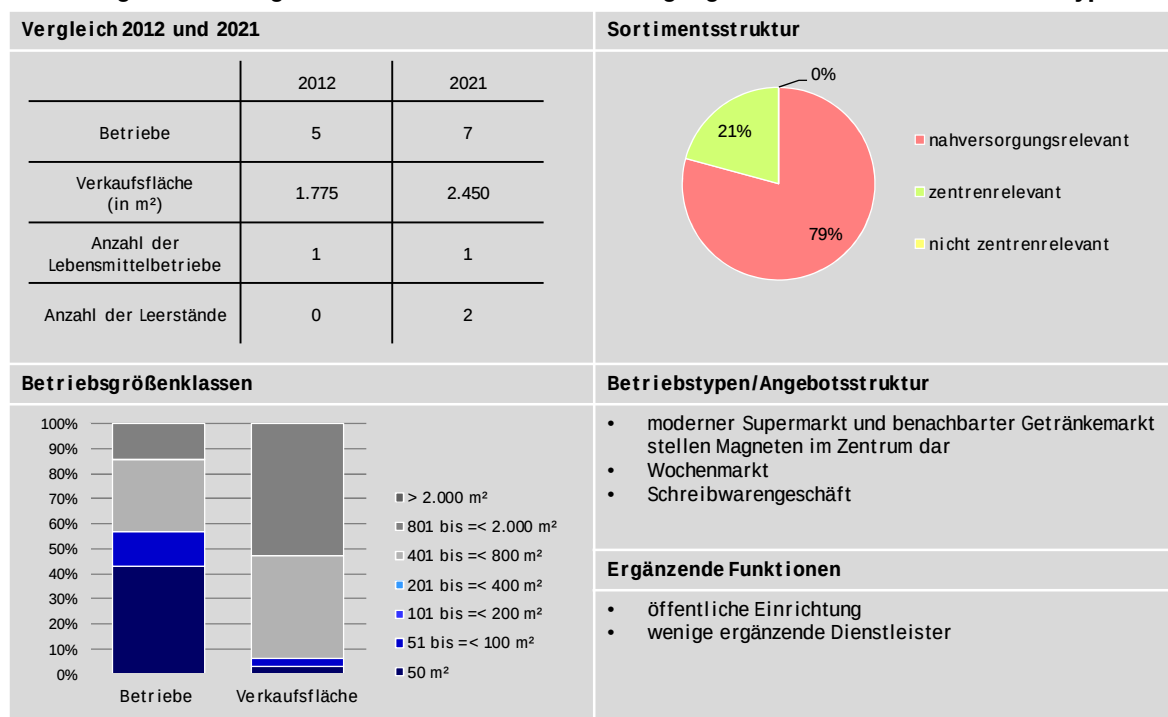
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrund- lage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



5.2.2 Quantitative funktionale Situation

Der Nahversorgungsstandort hat sich seit der Untersuchung 2012 sowohl bezüglich der Betriebszahl als auch bezogen auf die Verkaufsfläche positiv entwickelt und ist somit als Nahversorgungsstandort gestärkt. An der Kreuzung Hartenscher Damm/ Bloherfelder Straße sind zwei Leerstände vorhanden, während es 2012 keine Leerstände gab. Insgesamt ist auf Grund des modernen Lebensmittelmarkts davon auszugehen, dass die Nahversorgungsqualität weiterhin bestehen bleibt.

Abbildung 29: Wichtigste Kenndaten im im Nahversorgungsstandort Bloherfelde West Typ D



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Auch wenn der Lebensmittelmarkt durch den Neubau inklusive dem vorgelagerten Café im gleichen Baustil deutlich an städtebaulicher Qualität gewonnen hat, ist dieser Bereich dennoch nicht als Zentrum erkennbar. Dies liegt vor allem an dem großen Parkplatz vor dem Lebensmittelmarkt, der eine bessere Aufenthaltsqualität verhindert. Dazu kommt, dass die „lose“ Gebäudeanordnung eine, in einem Zentrum notwendige, bauliche Dichte nicht zulässt.

Stärken

- wichtige Nahversorgungsfunktion
- moderne Gestaltung des Supermarkts
- Außengastronomie
- Platzbereich mit Spielplatz
- Wochenmarkt als Anlaufstelle

Foto 57: Modernes Gastronomieangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 58: Modernes Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- uneinheitliche Bebauung
- fehlende Raumkanten
- hohes Verkehrsaufkommen
- Mängel im Straßenraum
- geringer Besatz
- geringe Frequenz

Foto 59: Unattraktiver Stadtraum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 60: Wenige Nutzungen



Quelle: eigenes Foto, 2021

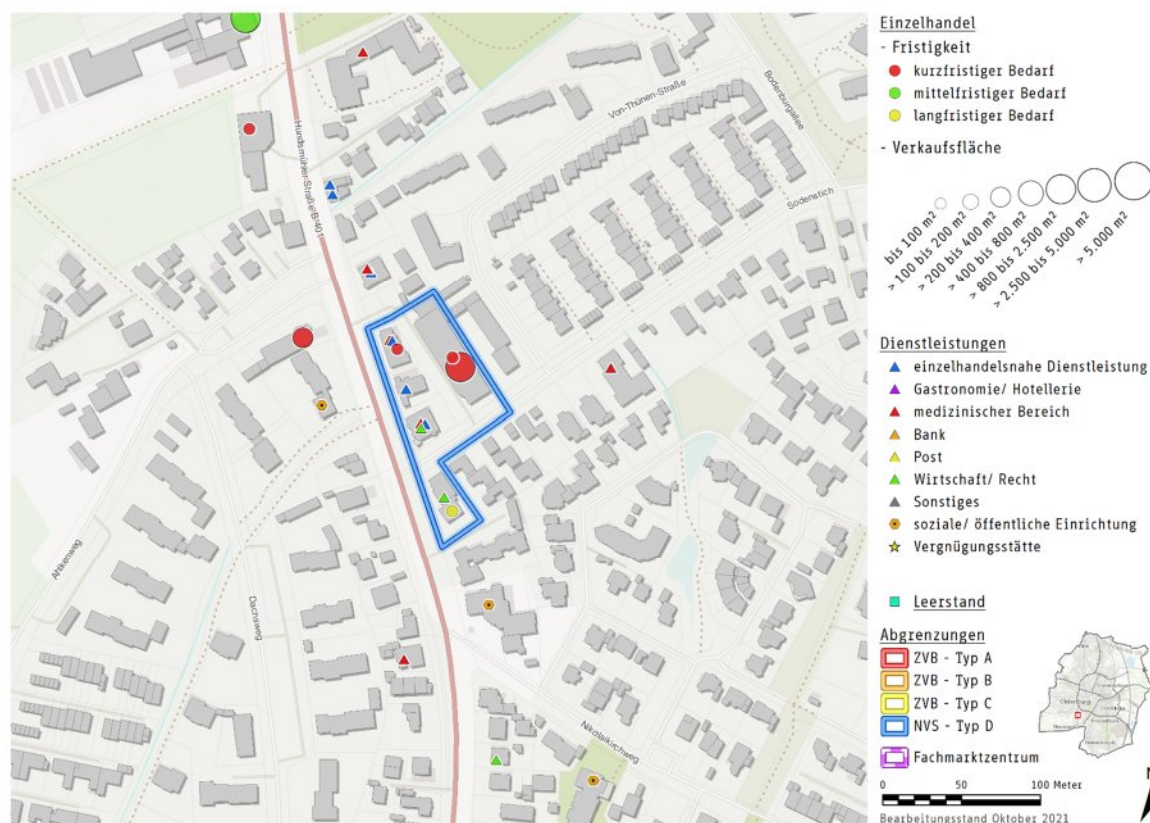


5.3 HUNDSMÜHLER STRASSE NORD TYP D

5.3.1 Lage und Abgrenzung

Im Süden der Stadt in deutlicher Randlage des Siedlungsgebiets liegt der Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord in Höhe Sodenstich. Die Abgrenzung umfasst einen kleinen Bereich von 150 Metern ab dem Ahlkenweg und endet kurz hinter dem Sodenstich.

Karte 24: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord - Typ D

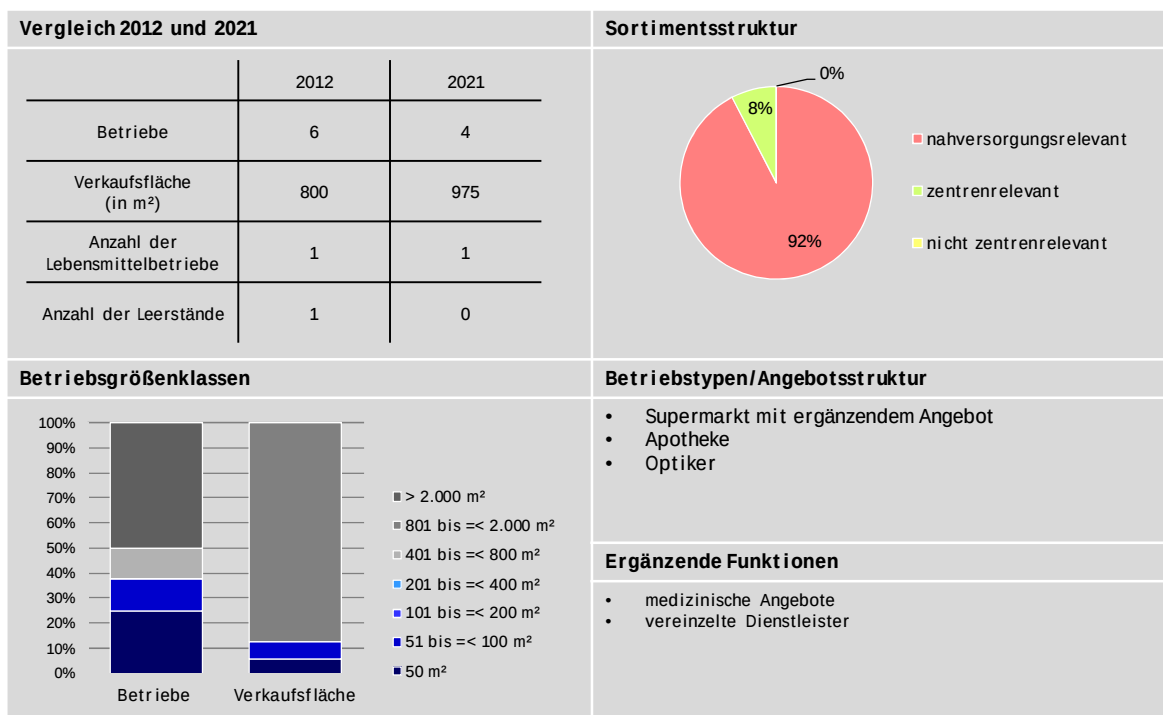


Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

5.3.2 Quantitative funktionale Situation

Seit der Untersuchung 2012 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in dem abgegrenzten Standort von einem bereits niedrigen Niveau auf nur noch vier Betriebe zurückgegangen. Der Nahversorgungsstandort wird somit nahezu ausschließlich vom Lebensmittelmarkt am Sodenstich getragen, denn dieser eine Markt umfasst rund 90% der Gesamtverkaufsfläche an diesem 2012 abgegrenzten Nahversorgungsstandort.

Abbildung 30: Wichtigste Kenndaten im Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord Typ D



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

5.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der Nahversorgungsstandort ist, wie bereits erwähnt, durch den Lebensmittelmarkt geprägt. Dieser hat auf Grund seiner rückwärtigen Lage am Sodenstich keine weitere städtebauliche Wirkung auf den abgegrenzten Bereich an der Hundsmühler Straße. Die Bebauung an der Hundsmühler Straße versteckt allerdings den Parkplatz des Lebensmittelmarkts, der zwischen diesem und den Gebäuden an der Hundsmühler Straße liegt.

Stärken

- Nahversorgung mit Supermarkt, Bäcker und Apotheke
- Ausrichtung auf fußläufige Nahversorgung
- wenige Parkplätze



Foto 61: Nahversorger im Zentrum



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- sehr kleiner Standort
- bauliche Mängel
- Hinterhofsituationen
- Supermarkt liegt zurückgesetzt von der Hundsmühler Straße ohne städtebauliche Bedeutung

Foto 62: Wenige Funktionen im Zentrum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 63: Hinterhofsituation bei Nahversorger



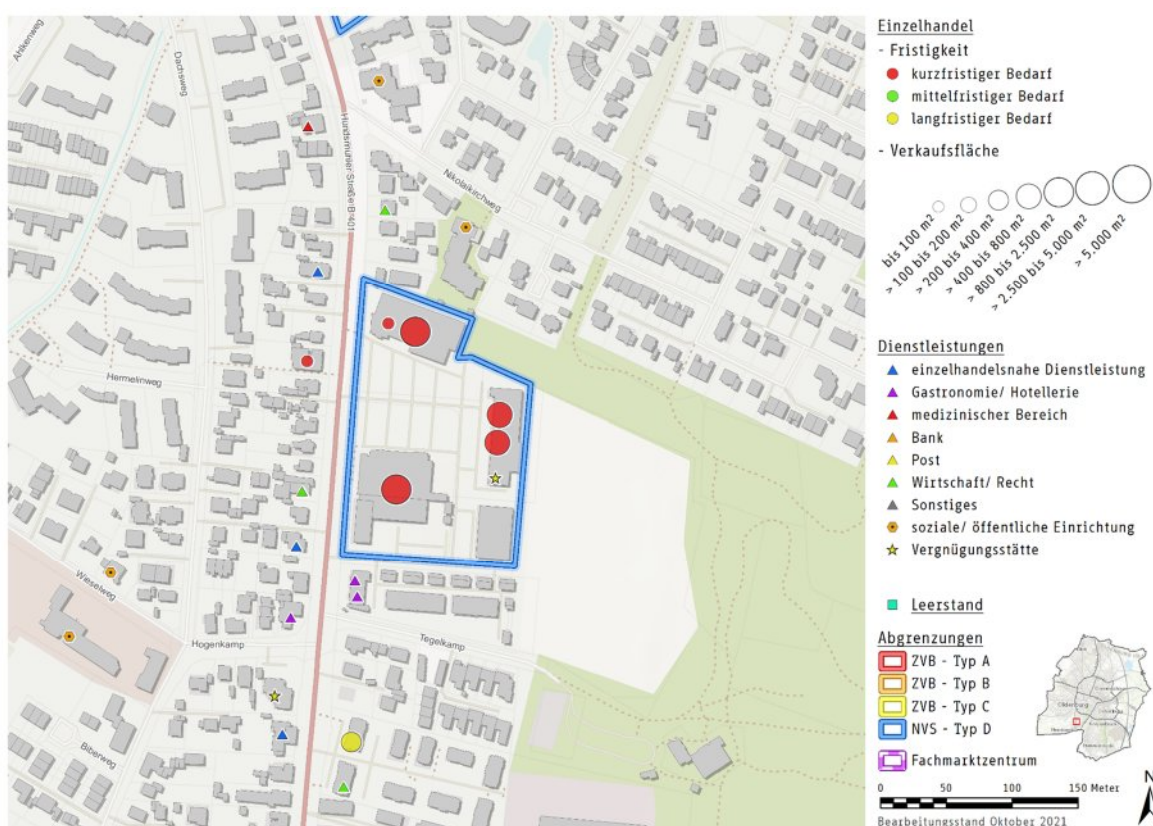
Quelle: eigenes Foto, 2021

5.4 HUNDSMÜHLER STRASSE SÜD TYP D

5.4.1 Lage und Abgrenzung

Etwa 350 Meter südlich vom Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord, zwischen Nikolaikirchweg und Tegelkamp, befindet sich der Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd. Der Nahversorgungsstandort besteht aus einem funktional zusammenhängenden Gebiet unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe, im Wesentlichen sind dies zwei Lebensmittelbetriebe, ein Getränke- und ein Drogeriemarkt.

Karte 25: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd - Typ D



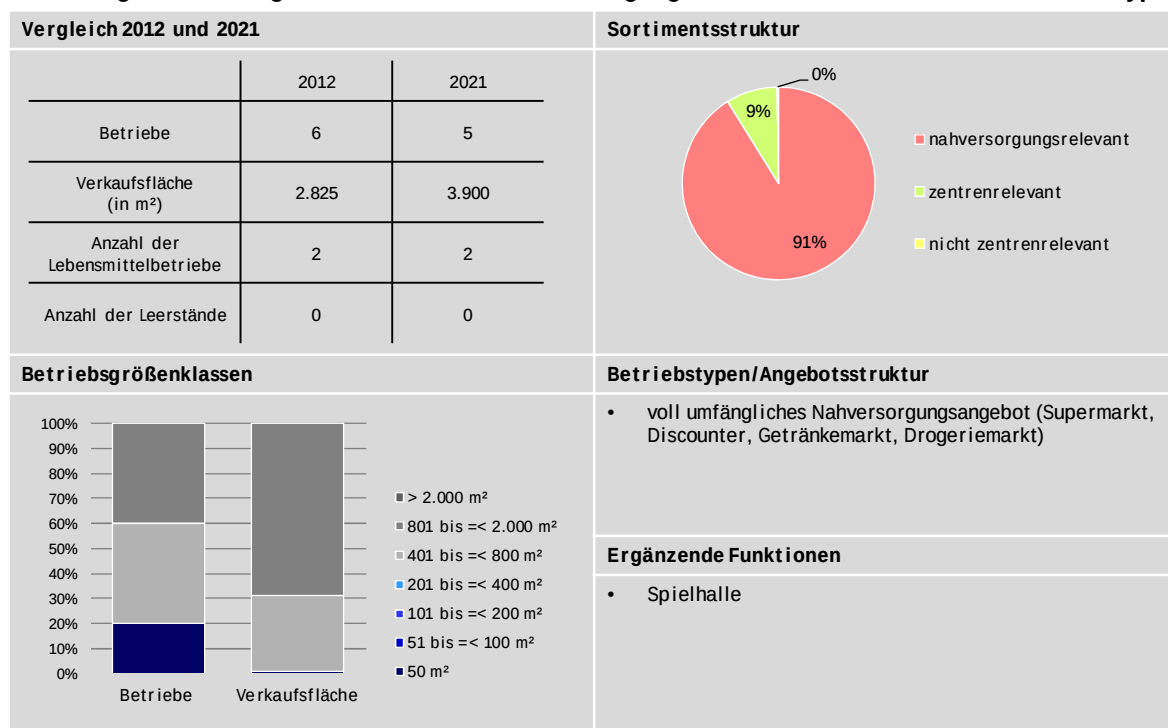
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

5.4.2 Quantitative funktionale Situation

Der Nahversorgungsstandort hat sich seit der Untersuchung 2012 bezogen auf die Verkaufsfläche positiv entwickelt und ist somit als Nahversorgungsstandort gestärkt; es gibt jedoch einen Betrieb weniger. Leerstände sind hier nicht vorhanden.



Abbildung 31: Wichtigste Kenndaten im Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd Typ D



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

5.4.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Der Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd ist zwar im weiteren Umkreis von Wohnbebauung umgeben, jedoch wirkt der Nahversorgungsstandort städtebaulich wie ein typischer nicht integrierter Standort. Die funktionale Einfach-Bauweise der vornehmlich großflächigen Lebensmittelbetriebe und deren Anordnung rund um einen großen Parkplatz machen die starke Autokundenorientierung dieses Standortes deutlich und verstärkt den Eindruck eines nicht integrierten Standorts. Die fußläufige Anbindung der umliegenden Wohnbereiche erfolgt über den vorgelagerten Parkplatz.

Stärken

- großes Nahversorgungsangebot für die umliegende Wohnbevölkerung

Foto 64: Umfangreiche Nahversorgung



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 65: Breites Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- baulich/ gestalterisch Fachmarkt-Charakter
- klare Autoorientierung
- keine den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen
- Spielhalle

Foto 66: Keine städtebauliche Qualität



Quelle: eigenes Foto, 2021

5.5 KREYEN-CENTRUM TYP D

5.5.1 Lage und Abgrenzung

Im südlichen Teil des Siedlungsgebiets von Oldenburg befindet sich , etwa 1,5 Kilometer östlich des Fachmarktzentrums KaufParkKreyenbrück (vergleiche Kapitel 6.4),



in einem „Einkaufszentrum“ der Nahversorgungsstandort Kreyen-Centrum an der Paula-Modersohn-Becker-Straße.

Karte 26: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Kreyen-Centrum - Typ D

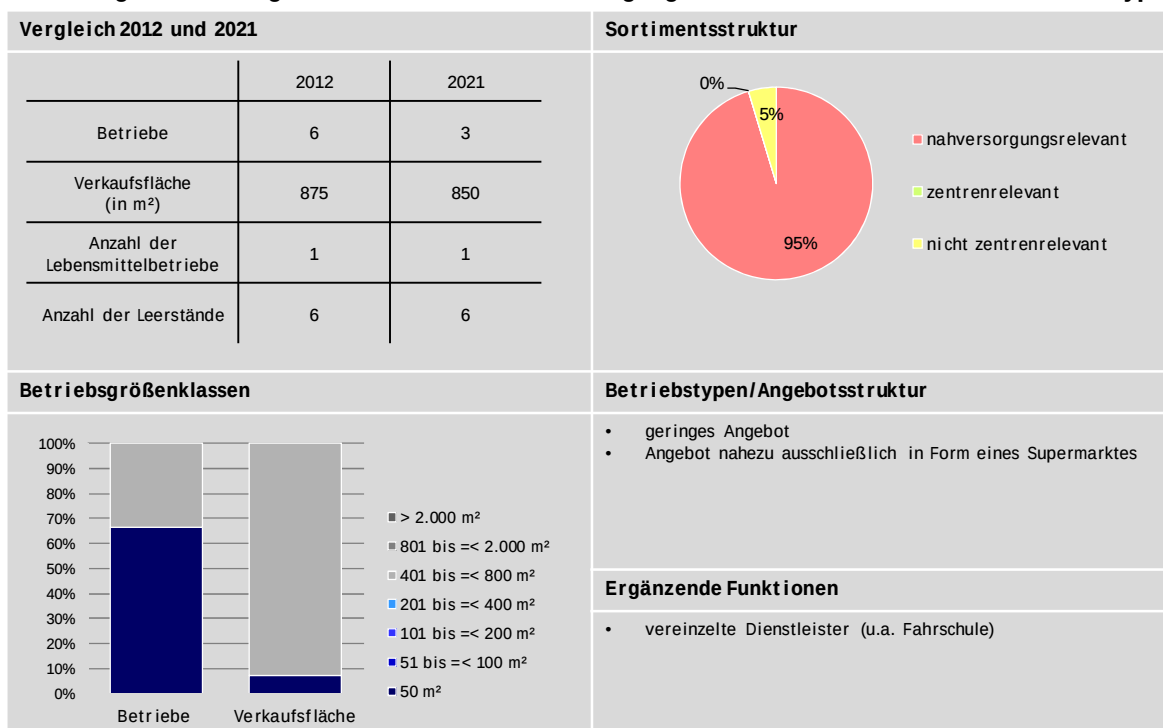


Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

5.5.2 Quantitative funktionale Situation

Der Nahversorgungsstandort hat sich seit der Untersuchung 2012 in seiner funktionalen Bedeutung erheblich verschlechtert. Es sind nur noch die Hälfte der Betriebe vorhanden, während weiterhin sechs Leerstände zu verzeichnen sind. Letztlich besteht der Nahversorgungsstandort nahezu ausschließlich aus dem Lebensmittelmarkt. Auf Grund der funktionalen und baulichen Gesamtumstände dürfte dieser Standort latent gefährdet sein.

Abbildung 32: Wichtigste Kenndaten im Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd Typ D



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

5.5.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Das Kreyen-Centrum ist monolithisch als Quartierszentrum in einem Wohngebiet gebaut worden. Da diese Art der Quartierszentren baulich nur sehr schwer anzupassen ist, ergeben sich daraus mit der Zeit und veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen funktionale Probleme, sodass Leerstände die Folge sind. Auch wenn das Gebäude selbst die umgebenden Maßstäbe sprengt, wirkt es dennoch nicht wie ein Fremdkörper. Allerdings stört der davorliegende Parkplatz am Harreweg die städtebauliche Integration.

Stärken

- wichtiges Nahversorgungsangebot für das umliegende Wohnumfeld
- gepflegter Bereich
- Platzbereich
- Identifikationsfunktion



Foto 67: Nahversorgung mit Dienstleistungen



Quelle: eigenes Foto, 2021

Foto 68: Ansprechender öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, 2021

Schwächen

- keine Versorgungsfunktion über den umliegenden Bereich hinaus
- überdimensioniertes Flächenangebot/ Gebäude, dadurch Leerstände

Foto 69: Vernachlässigter öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2021

Foto 70: Geschlossenes Zentrum - Leerstände



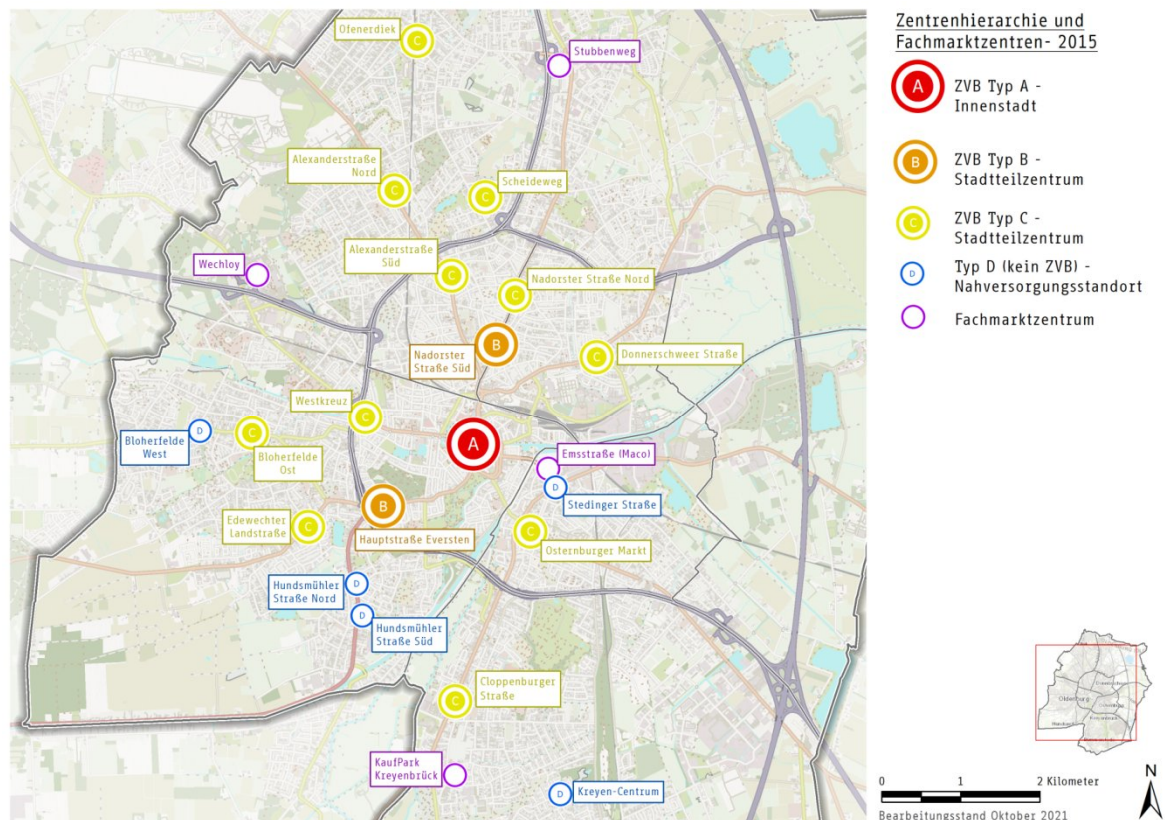
Quelle: eigenes Foto, 2021

6. FACHMARKTZENTREN (FMZ)

Als Fachmarktzentren werden Einzelhandelsagglomerationen mit einer eigenen, durch ihre absolute Größe generierten (über)regionalen Attraktivität in nicht integrierter Lage verstanden. Diese wurden in der Matrix der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015 dem Typen F zugeordnet (vergleiche Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2015, Tabelle 10 Seite 80). Nur die vier in diesem Kapitel beschriebenen Fachmarktzentren stellen Zentren des Typs F im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2015 dar. Dadurch soll eine deutliche Beschränkung bei der Steuerung und Zulässigkeit erfolgen. An diesem Standorttyp sollte eine weitere Flächenausweisung für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden und lediglich im Rahmen einer Bestandssanierung ein Randsortiment mit sonstigem zentrenrelevanten Einzelhandel zulässig sein. Dagegen sind dies die Standorte, an denen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch in großflächiger Dimensionierung realisiert werden können. In Oldenburg wurden die Fachmarktzentren Wechloy, Stubbenweg, Emsstraße (Maco) und KaufPark Kreyenbrück eindeutig abgrenzbar, diese Abgrenzung (vergleiche Karte 27) erfolgte jedoch nur als Berechnungsgrundlage der im Folgenden aufgeführten Kennzahlen. Ihre Verkaufsflächen umfassen insgesamt rund 103.000 m², so dass allein diese vier Standorte einen Anteil von rund 23% an der Gesamtverkaufsfläche in Oldenburg darstellen. Einerseits wird dadurch die große Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Oldenburg deutlich; andererseits zeigt es aber auch, dass der Umfang von rund 64.300 m² Verkaufsflächen mit nahversorgungs- beziehungsweise zentrenrelevanten Sortimenten zumindest für die Stadtteilzentren nicht unproblematisch sein kann beziehungsweise ist.



Karte 27: Nicht integrierte Fachmarktzentren in Oldenburg



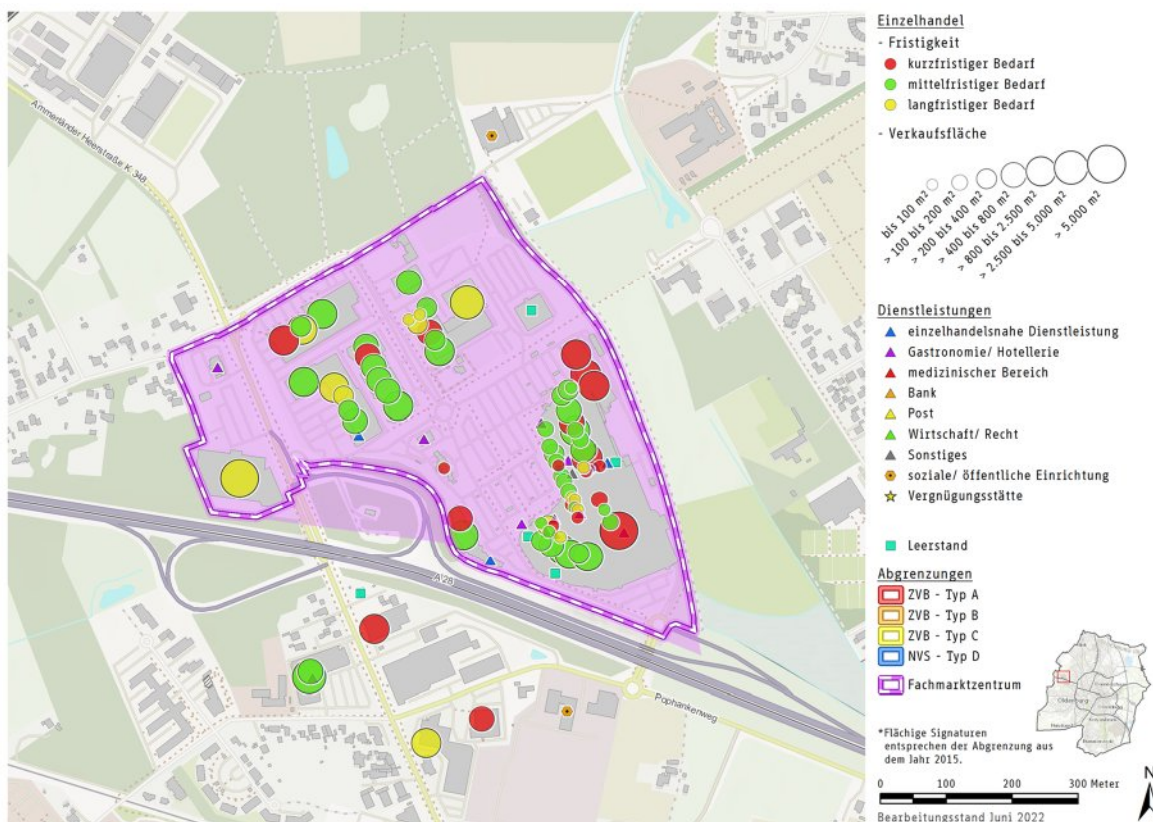
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

6.1 FACHMARKTZENTRUM WECHLOY - TYP F

6.1.1 Lage und Abgrenzung

Im Westen der Stadt Oldenburg wurde nahe des Autobahnanschlusses der A 28 Oldenburg-Wechloy das mit rund 58.750 m² Verkaufsfläche größte Fachmarktzentrum an einem nicht integrierten Standort angesiedelt.

Karte 28: Fachmarktzentrum Wechloy - Typ F



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

6.1.2 Quantitative funktionale Situation

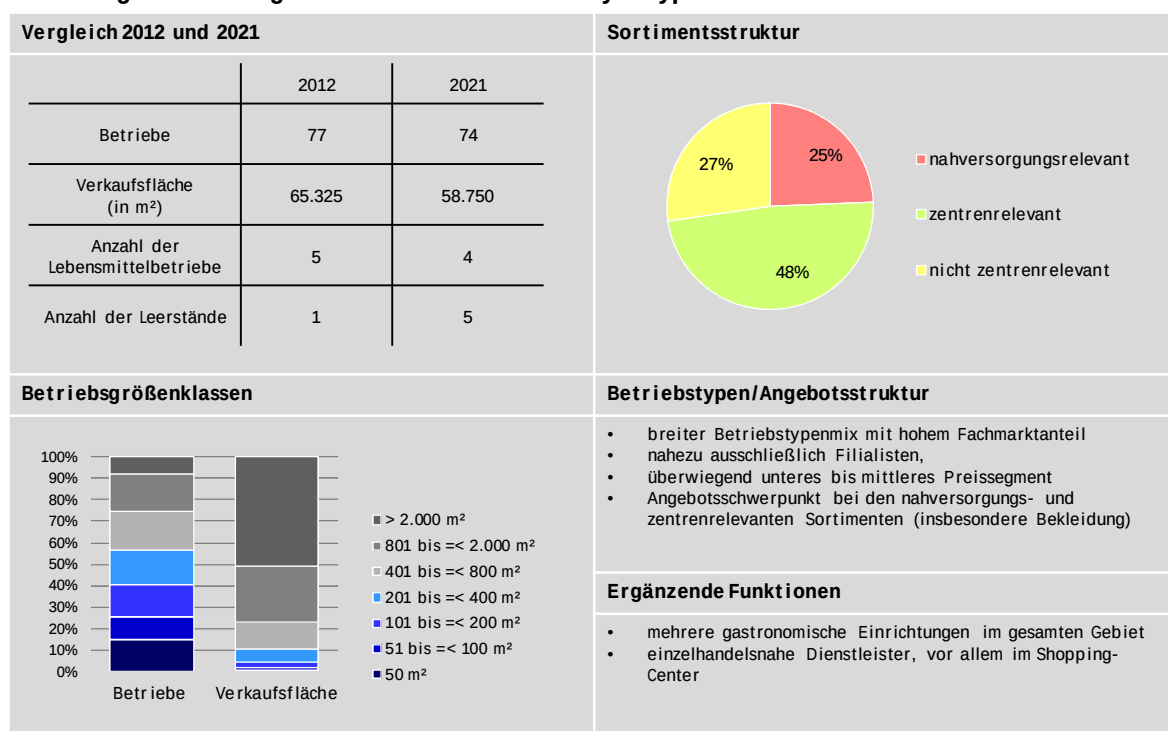
Die Sortimentsschwerpunkte bilden vor allem die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente mit rund 14.500 m² beziehungsweise rund 29.200 m², davon rund 11.200 m² Verkaufsfläche für Bekleidung. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente umfassen somit einen Anteil von 75% der Gesamtverkaufsfläche im Fachmarktzentrum. Im nicht zentrenrelevanten Bereich liegt der Schwerpunkt mit rund 8.200 m² Verkaufsfläche bei den Bau- und Gartenmarktsortimenten. Typisch für ein Shopping-Center ist die Betriebsgrößenstruktur, die aus verschiedenen Be-



triebsgrößen aller Größenordnungen besteht. Kein Betriebstyp ist bezüglich der Anzahl dominant, allerdings machen die großflächigen Betriebe mit mehr als 800 m² rund 75% der Gesamtverkaufsfläche aus; die kleinen Betriebe dienen vor allem auch der Attraktivitätssteigerung durch Vielfalt.

Bemerkenswert und eher untypisch ist das Vorhandensein der fünf - auch größeren - Leerstände.

Abbildung 33: Wichtigste Kenndaten FMZ Wechloy - Typ F



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

6.1.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die verkehrliche Lage des Fachmarktzentrums nahe des Autobahnanschlusses der A 28 Oldenburg-Wechloy sowie seine insgesamt sehr große Verkaufsfläche und seine von nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten geprägte Struktur verdeutlichen, dass sein Einzugsbereich über die Stadt Oldenburg hinaus auf die Region ausgerichtet ist.

Nach Westen schließt ein sehr kleines Wohngebiet an, nach Süden Gewerbe mit weiterem Einzelhandel. Im Norden und Osten befinden sich Grünflächen und Sportanlagen sowie ein Internat.



Die Anbindung mit dem ÖPNV ist durch drei innerhalb des Gebiets gelegene Bushaltestellen - Am Tegelbusch, Posthalterweg und Famila - mit 30-Minuten-Takt (Linie 310) und 60-Minuten-Takt (Linie 350) gegeben.

Das Fachmarktzentrum ist weiträumig angelegt. Die Bauweise ist überwiegend eingeschossig. Neben einzelnen Solitärbauten sind in geschlossener Bauweise, in typischer Fachmarkt-Architektur, entlang oder um Parkplätze herum weitere Fachmärkte angeordnet. Die Bauweise ist einfach bis funktional. Zudem befindet sich ein Shopping-Center innerhalb des Standortbereichs. Die Ammerländer Heerstraße erzeugt innerhalb des Fachmarktzentrums eine gewisse Barrierewirkung, jedoch sind die westlich dieser gelegenen Angebote - insbesondere ein Bau-/ Gartenmarkt und ein Schnellrestaurant - dem übrigen Fachmarktzentrum funktional zuzuordnen. Über einen Fußweg besteht nördlich des Shopping-Centers eine attraktive Verbindung zu einem östlich gelegenen Wohngebiet. Eine Aufenthaltsqualität durch Verweilmöglichkeiten oder Ähnliches ist außerhalb des Shopping-Centers nicht gegeben.

Funktional wird das Fachmarktzentrum insbesondere durch das oben genannte Shopping-Center dominiert, dessen Angebot durch ein SB-Warenhaus sowie mehrere großflächige Betriebe mit Sortimentsschwerpunkt Bekleidung geprägt wird. Zudem sind - wie ebenfalls oben erwähnt - ein Bau- und Gartenmarkt und weitere diverse Fachmärkte angesiedelt. Die Sortimentsschwerpunkte des Gesamtstandorts bilden vor allem nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente. Neben einzelnen Leerständen mit zugehörigen Parkplatzflächen bestehen weitere Potenzialflächen.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebungen im August/ September 2021 waren innerhalb des Fachmarktzentrums fünf Leerstände festzustellen.

Stärken

- überwiegend gepflegter und strukturierter Straßenraum sowie Parkplätze
- ÖPNV-Anbindung durch drei Bushaltestellen mit 30-Minuten-Takt (Linie 310) beziehungsweise 60-Minuten-Takt (Linie 350)
- Pyramidenform eines Elektro-Fachmarkts mit Orientierungsfunktion
- ansprechende Fassadengestaltung des Shopping-Centers
- sehr großes Parkplatzangebot



- relativ breites gastronomisches Angebot aus Restaurants, Systemgastronomie und Food-Court
- relativ geringe Anzahl an Leerständen

Foto 71: Pyramidenform des Elektrofachmarkts



Quelle: eigenes Foto, 2024

Foto 72: Fassadengestaltung des Shopping-Centers



Quelle: eigenes Foto, 2024

Schwächen

- nicht integrierter Standort mit sehr geringem Wohnanteil in der näheren Umgebung
- klare MIV-Kundenorientierung
- keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten und keine Aufenthaltsqualität außerhalb des Shopping-Centers
- Barrierewirkung der Ammerländer Straße

Foto 73: Keine Verweilmöglichkeiten



Quelle: eigenes Foto, 2024

Foto 74: MIV-orientierter Standort



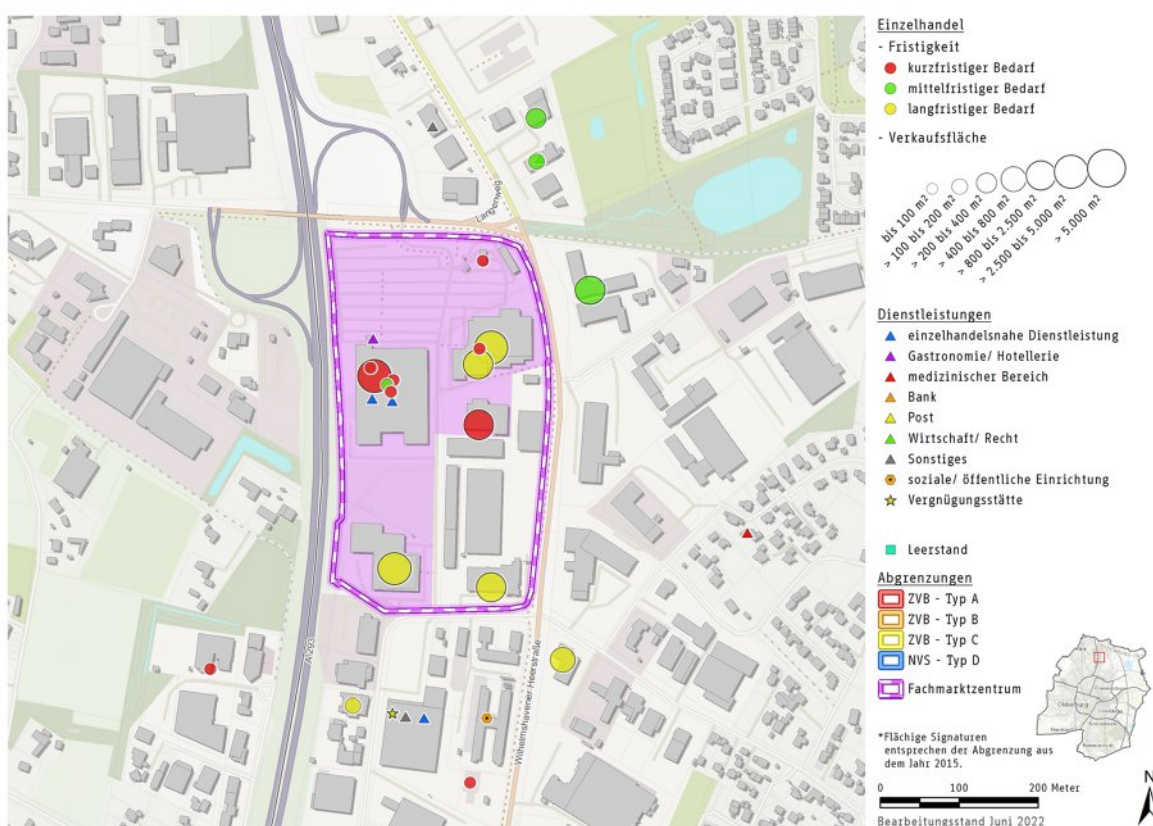
Quelle: eigenes Foto, 2024

6.2 FACHMARKTZENTRUM STUBBENWEG - TYP F

6.2.1 Lage und Abgrenzung

Das Fachmarktzentrum Stubbenweg liegt im Norden der Stadt Oldenburg beidseits des Stubbenwegs. Das Fachmarktzentrum grenzt im Westen unmittelbar an die A 293 und ist direkt an die Autobahnausfahrt Oldenburg-Etzhorn angebunden. Die unmittelbare Umgebung des Fachmarktzentrums ist auf allen Seiten, auch jenseits der A 293, gewerblich geprägt, sodass es eindeutig ein nicht integrierter Standort ist.

Karte 29: Fachmarktzentrum Stubbenweg - Typ F



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

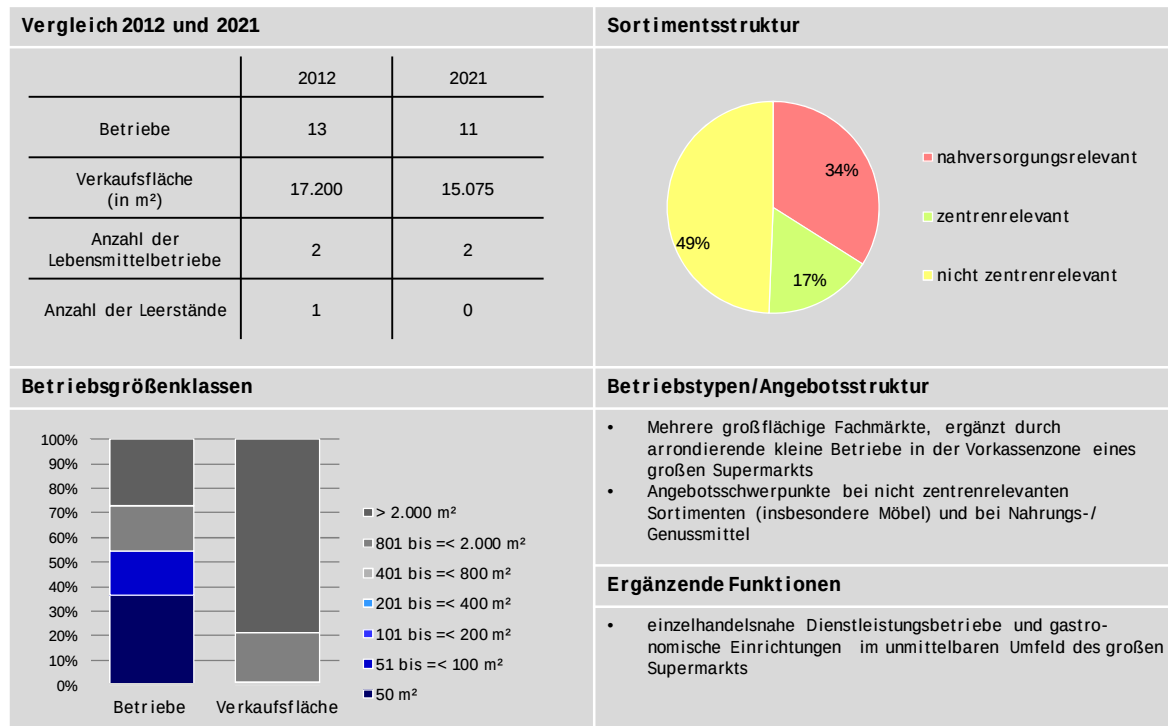
6.2.2 Quantitative funktionale Situation

Im Fachmarktzentrum Stubbenweg umfasst mit rund 7.425 m² von 15.075 m² Verkaufsfläche annähernd die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente, davon wiederum wird mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche durch das Sortiment Möbel abgedeckt. Der zweite Sortimentsschwerpunkt mit rund 4.150 m²



liegt allerdings im Nahrungs-/ Genussmittelbereich. In diesem Fachmarktzentrum gibt es keine Leerstände.

Abbildung 34: Wichtigste Kenndaten FMZ Stubbenweg Typ F



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

6.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Das Fachmarktzentrum Stubbenweg grenzt im Westen unmittelbar an die Autobahn A 293 und ist direkt über die Autobahnausfahrt Oldenburg-Etzhorn angebunden. Dadurch wird deutlich, dass es nicht nur auf die Stadt Oldenburg, sondern auch auf die Region ausgerichtet ist.

Die Umgebung des Fachmarktzentrums ist gewerblich geprägt.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht mittels der im Südosten des Standortbereichs gelegenen Bushaltestelle Haseler Weg, die von den Linien 322, 324 und 340 jeweils im 30-Minuten-Takt bedient wird.

Die Gebäude des Fachmarktzentrums weisen überwiegend eine einfache bis funktionale, eingeschossige Bauweise auf und sind meist entlang oder um Parkplätze herum

angeordnet. Ein großer Supermarkt wirkt vernachlässigt, zusammen mit den hier ansässigen gastronomischen Einrichtungen sind deutliche gestalterische Mängel zu verzeichnen. Ein im Fachmarktzentrum ansässiger Gartenfachmarkt weist hingegen eine ansprechende Gestaltung auf. Ein Einrichtungsmarkt steht zum Fachmarktzentrum baulich-funktional abgewandt. Eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum des Standortbereichs ist nicht gegeben.

Funktional wird das Fachmarktzentrum durch den oben genannten großen Supermarkt, ein Möbelhaus und den ebenfalls oben genannten Einrichtungsmarkt dominiert, sodass nicht zentrenrelevante Sortimente und Nahrungs-/ Genussmittel die Angebotsschwerpunkte bilden. Leerstände waren innerhalb des Fachmarktzentrums zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebungen im August/ September 2021 nicht festzustellen. Es besteht eine Potenzialfläche für Erweiterungen; diese befindet sich auf der westlichen Seite des Stubbenwegs zwischen dem Möbelhaus und dem großen Supermarkt.

Stärken

- großes Parkplatzangebot
- ÖPNV-Anbindung durch eine Bushaltestelle mit drei jeweils im 30-Minuten-Takt verkehrenden Linien (Linien 322, 324 und 340)
- keine Leerstände

Foto 75: Großes Parkplatzangebot



Quelle: eigenes Foto, 2024



Schwächen

- nicht integrierter Standort ohne Wohnbebauung im benachbarten Umfeld
- klare MIV-Kundenorientierung
- unattraktive Fußwegeanbindung
- großer Supermarkt mit nicht zeitgemäßer Gestaltung
- insgesamt gestalterische und städtebauliche Mängel
- teilweise Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum
- keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten; keine Aufenthaltsqualität

Foto 76: Teilweise Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum



Quelle: eigenes Foto, 2024

Foto 77: Keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten



Quelle: eigenes Foto, 2024

6.3 FACHMARKTZENTRUM EMSSTRAßE (MACO) - TYP F UND NAHVERSORGUNGSSTANDORT STEDINGER STRAßE - TYP D

Anders als die beiden vorher genannten Fachmarktzentren liegt das Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) zwar ebenfalls an einer Ausfallstraße, der Stedinger Straße, und südlich der Hunte, gleichwohl aber im östlichen Kernstadtbereich innerhalb des Siedlungskörpers. Westlich an den Fachmarktstandort grenzt ein größeres Gewerbegebiet.

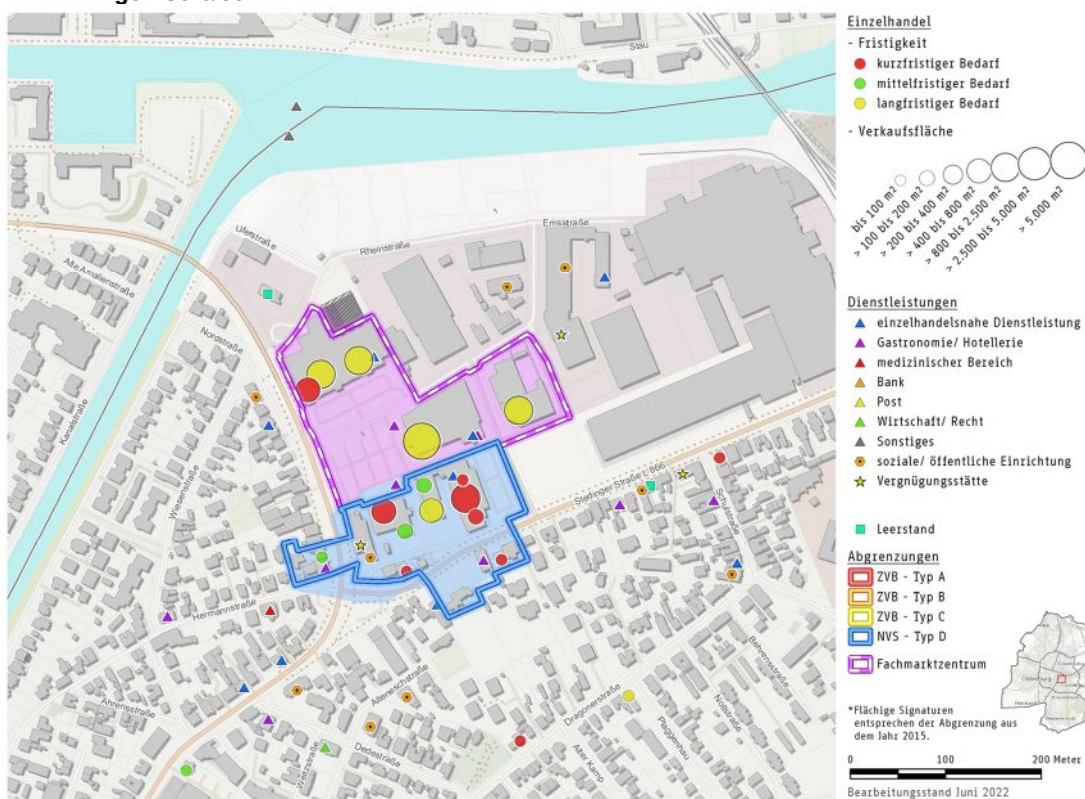
Auf Grund der Lage des Fachmarktzentrums innerhalb des Siedlungskörpers dienen zumindest die Nahversorgungssortimente auch der Nahversorgung der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete. Aus dieser räumlich-strukturellen Konstellation ergab sich im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015, dass der südwestliche Teil des Fachmarktzentrums als Nahversorgungsstandort Stedinger Straße Typ D definiert wurde. Da keine erkennbare städtebaulich-funktionale Grenze zwischen den

beiden Teilbereichen zu verzeichnen ist und keine plausible räumliche Trennung vollzogen werden kann, werden die beiden Einzelhandelsstandorte nun als ein Fachmarktzentrum eingestuft.

6.3.1 Lage und Abgrenzung

Das Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) wird im Westen durch die Nordstraße, im Norden durch die Rheinstraße, östlich durch das anschließende Gewerbegebiet begrenzt und liegt beidseits der für dieses Gebiet namensgebenden Emsstraße (lila-gestrichelte Abgrenzung). Der Nahversorgungsstandort Stedinger Straße grenzt unmittelbar südlich an das Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) und reicht im Südwesten bis zum Kreuzungsbereich Nordstraße/ Stedinger Straße (blaue Abgrenzung). Im Westen und Süden erstreckt sich der Nahversorgungsstandort auch geringfügig auf die westliche Seite der Emsstraße bzw. die südliche Seite der Stedinger Straße.

Karte 30: Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) - Typ F inklusive Nahversorgungsstandort Stedinger Straße



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Eine Grenze zwischen dem Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) und dem Nahversorgungsstandort Stedinger Straße ist im Norden städtebaulich nicht erkennbar, aller-

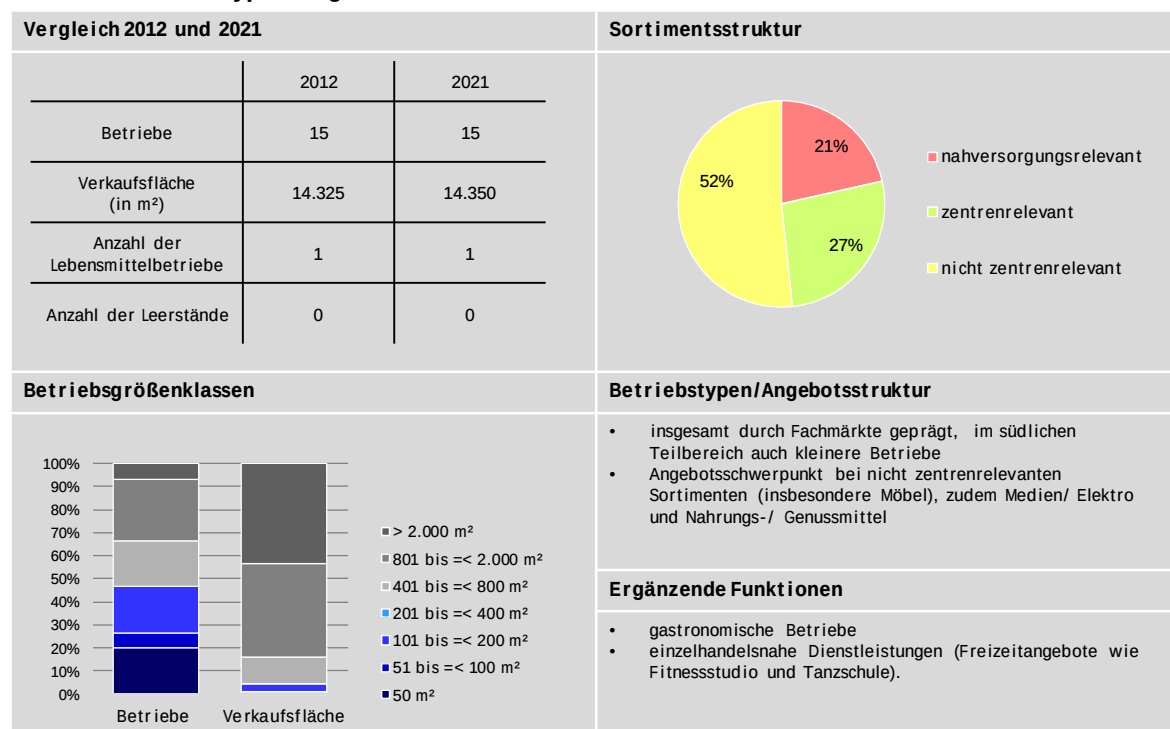


dings sind im abgegrenzten Nahversorgungsstandort (blaue Abgrenzung) kaum andere als nahversorgungsrelevante Einzelhandelbetriebe vorhanden, die zumindest rein rechnerisch vor allem den Nahbereich südlich und westlich versorgen dürften.

6.3.2 Quantitative funktionale Situation

Am Gesamtstandort Nahversorgungsstandort Stedinger Straße - Typ D/ FMZ Emsstraße - Typ F entfällt mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche von rund 14.350 m² mit rund 7.400 m² auf nicht zentrenrelevante Sortimente, insbesondere auf Möbel (rund 4.400 m²). Weiterhin sind größere Verkaufsflächen im zentrenrelevantem Sortiment Medien und Elektrokleingeräte sowie im nahversorgungsrelevantem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnen.

Abbildung 35: Wichtigste Kenndaten Nahversorgungsstandort Stedinger Straße - Typ D und des FMZ Emsstraße - Typ F insgesamt



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

6.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Das Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) liegt an der Ausfallstraße Stedinger Straße und südlich der Hunte im östlichen Kernstadtbereich. Östlich grenzt ein größeres Gewerbegebiet an den Standortbereich, westlich und südlich Wohngebiete. Zudem

ist nördlich des Standortbereichs, im alten Stadthafen, ein kleines Wohngebiet in der Entstehung. Somit dient der Standort auch der Nahversorgung.

Die Betriebe des nördlichen Teilbereichs sind in ein- bis zweigeschossiger, geschlossener Bauweise überwiegend um große Parkplätze herum angeordnet. Die Qualität der Bebauung ist einfach bis funktional. Die Parkplätze sind überwiegend gepflegt und begrünt. Ein Automatenkiosk ist in einem wenig genutzten Bereich des Parkplatzes wie ein Interim wirkend aufgestellt. Eine Aufenthaltsqualität ist in diesem Teilbereich, der teilweise mit Werbemitteln überladen wirkt, nicht gegeben.

Der südliche Teilbereich wird durch die Stedinger Straße in zwei Bereiche geteilt. Der größere nördliche Teil ist wiederum zweigeteilt: Im östlichen Teil befinden sich überwiegend eingeschossige Gebäude mit typischen Fachmarktcharakter, während im westlichen Teil ein- bis zweigeschossige Gebäude zu verzeichnen sind. Der südlich der Stedinger Straße gelegene Teil weist eine zumeist zweigeschossige Mischnutzung in offener Bauweise auf. Im gesamten südlichen Teilbereich ist keine signifikante Aufenthaltsqualität gegeben.

Funktional betrachtet dominiert im nördlichen Teilbereich der nicht zentrenrelevante Sortimentsbereich, während der südliche Teilbereich eine sehr deutliche Nahversorgungsorientierung aufweist. Potenzialflächen sind im nördlichen Teilbereich nicht zu verzeichnen. Im südlichen Teilbereich besteht insbesondere nordöstlich des Kreuzungsbereichs Nordstraße/ Hermannstraße eine in Teilen diffuse (städte-)bauliche Situation mit Potenzial für eine städtebaulich-funktionale Neuordnung unter Berücksichtigung kommunaler Zielsetzungen. Leerstände waren innerhalb des Gesamtstandorts zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebungen im August/ September 2021 nicht festzustellen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar südlich des Gesamtstandorts gelegene Bushaltestelle Nordstraße mit zahlreichen Linien und sehr hoher Taktung gegeben (Linien 302, 304, 313 und 323 im 15-Minuten-Takt, Linien 311 und 321 im 20-Minuten-Takt, Linien 330 und 340 im 30-Minuten-Takt sowie Linien 320 und 325 im 60-Minuten-Takt).

Stärken (Gesamtstandort)

- Wohnnutzungen im nahen Umfeld, dadurch auch Nahversorgungsfunktion



- insgesamt kompaktes Fachmarktzentrum
- gutes Parkplatzangebot
- überwiegend gepflegte und begrünte Parkplätze
- Bushaltestelle in sehr geringer Entfernung südlich des Standortbereichs mit sehr hoher Taktung
- keine Leerstände

Foto 78: Haltestelle mit hoher Taktdichte



Quelle: eigenes Foto, 2024

Foto 79: Wohnnutzungen im Umfeld



Quelle: eigenes Foto, 2024

Schwächen (Gesamtstandort)

- hohe MIV-Kundenorientierung
- diffuse (städte-)bauliche Situation im südlichen Teilbereich
- keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten und keine Aufenthaltsqualität

Foto 80: Keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten



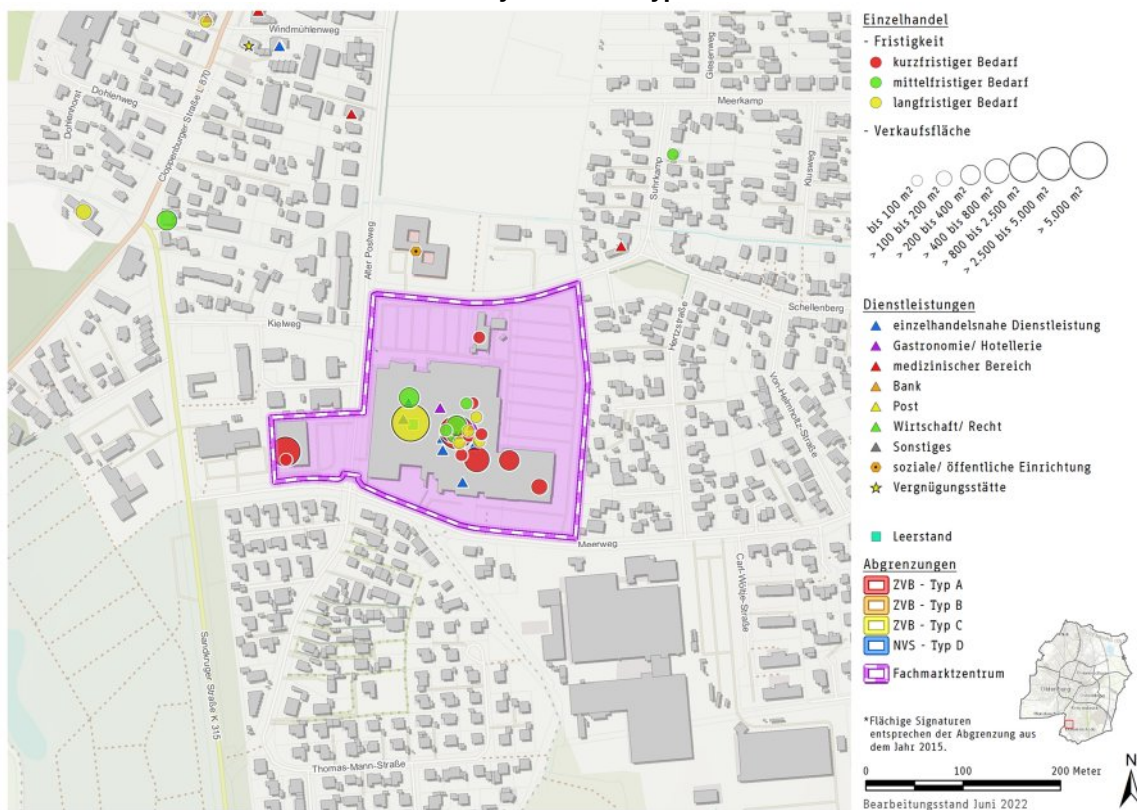
Quelle: eigenes Foto, 2024

6.4 FACHMARKTZENTRUM KAUFPAKKREYENBRÜCK - TYP F

6.4.1 Lage und Abgrenzung

Das innerhalb des Siedlungskörpers im südlichen Stadtteil Kreyenbrück, zwischen Schellenberg im Norden, Alter Postweg im Westen und Meerweg im Süden, gelegene Fachmarktzentrum KaufParkKreyenbrück grenzt, ebenso wie das Fachmarktzentrum Emsstraße, im Osten und im Südwesten teilweise an Wohnbebauung an. Gleichwohl hat dieses Fachmarktzentrum dieselben städtebaulichen und funktionalen Merkmale wie die anderen drei in diesem Bericht beschriebenen Fachmarktzentren; zudem sprengt der Gebäudekörper jeglichen in der Umgebung befindlichen Maßstab.

Karte 31: Fachmarktzentrum KaufPark Kreyenbrück - Typ F



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

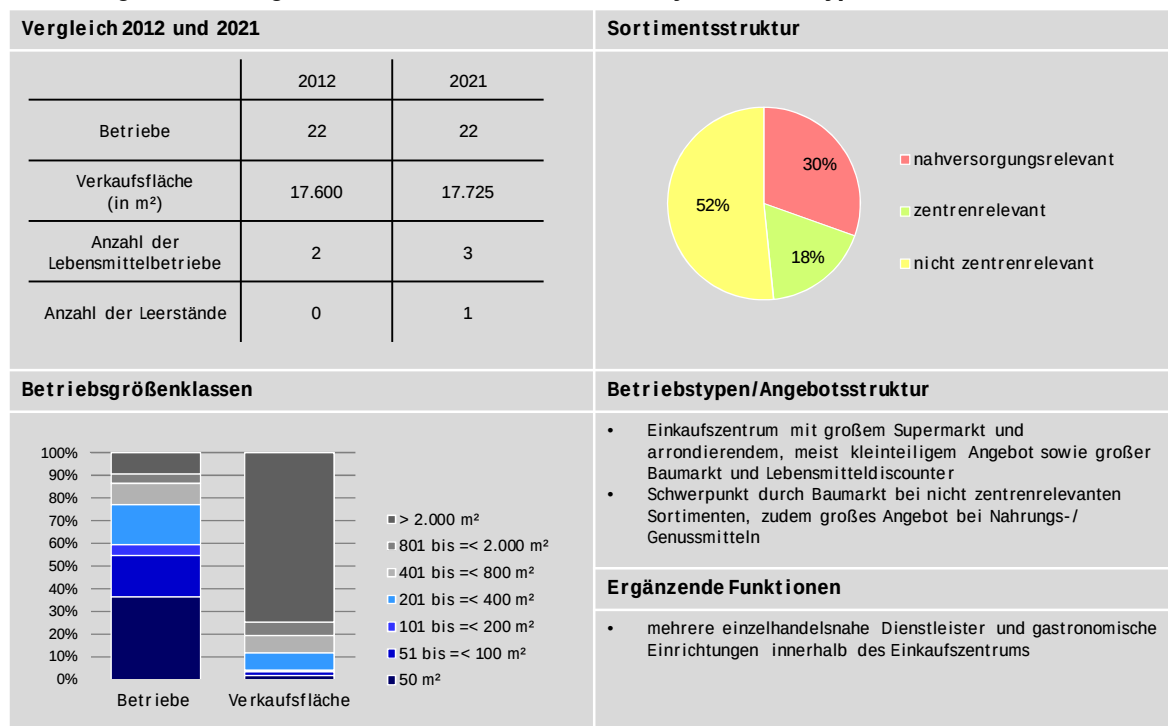
6.4.2 Quantitative funktionale Situation

Funktional wird das Fachmarktzentrum durch zwei Betriebe dominiert: einem Bau-/ Gartenmarkt und einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt. Beide Betriebe zusammen umfassen bereits rund 75% der Gesamtverkaufsfläche von rund 17.725 m², wobei nicht zentrenrelevante Sortimente etwas mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche in



Anspruch nehmen. Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst rund 30% der Gesamtverkaufsfläche und wird in hohem Maße vom Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel geprägt.

Abbildung 36: Wichtigste Kenndaten FMZ KaufPark Kreyenbrück - Typ F



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebungen August/ September 2021 und September-November 2012; eigene Berechnungen.

6.4.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Das innerhalb des Siedlungskörpers im südlichen Stadtteil Kreyenbrück gelegene Fachmarktzentrum KaufParkKreyenbrück grenzt im Osten, Südwesten und Nordwesten an Wohnbebauung.

Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch die beiden Bushaltestellen Hertzstraße und Kielweg (Linie 321 mit 20-Minuten-Takt).

Der aus einem Einkaufszentrum und einem angrenzenden Bau-/ Gartenmarkt bestehende monolithische Baukörper sprengt weitgehend die in der Umgebung befindlichen Maßstäbe. Etwas abseitig befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Das Einkaufszentrum und der Bau-/ Gartenmarkt sind von Parkplätzen umgeben, sodass keine städtebauliche Integration besteht. Eine Aufenthaltsqualität durch Verweilmög-

lichkeiten oder Ähnliches außerhalb des Einkaufszentrums, das sich mit einer ansprechend gestalteten Fassade präsentiert, ist nicht gegeben.

Funktional wird das Fachmarktzentrum vor allem durch einen im Einkaufszentrum ansässigen großen Supermarkt und den oben genannten Bau-/ Gartenmarkt mit entsprechenden Kernsortimenten dominiert. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebungen im August/ September 2021 waren innerhalb des Fachmarktzentrums ein Leerstand festzustellen. Potenzialflächen sind nicht zu verzeichnen.

Stärken

- umgeben von Wohnbebauung, dadurch auch Nahversorgungsfunktion
- kompaktes Fachmarktzentrum
- Baukörper des großen Supermarkts und Parkplätze in ansprechendem und gepflegtem Zustand
- nur ein Leerstand
- großes Parkplatzangebot
- ÖPNV-Anbindung durch zwei Bushaltstellen (Linie 321 mit 20-Minuten-Takt)

Foto 81: Überwiegend von Wohnnutzungen umgeben



Quelle: eigenes Foto, 2024

Foto 82: Ansprechender und gepflegter Zustand



Quelle: eigenes Foto, 2024



Schwächen

- keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten und keine Aufenthaltsqualität außerhalb des Centers
- Lebensmitteldiscounter etwas abseits gelegen

Foto 83: Keine öffentlichen Verweilmöglichkeiten



Quelle: eigenes Foto, 2024

Foto 84: Etwas abseits des Einkaufszentrums gelegenr Discounter



Quelle: eigenes Foto, 2024

7. ZIELKATALOG

Das aktuell vorhandene Baurecht ermöglicht es, auf Grundlage der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern⁴⁸. Auf diesem Tatbestand beruht die Entwicklung für die Stadt Oldenburg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch wenn der § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, die Kommunen nur reaktiv handeln können. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Wie im bisherigen Einzelhandelsentwicklungskonzept bildet auch für die Fortschreibung ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt und für die Zentren von Oldenburg die Grundlage und Voraussetzung. Daher dienen die nachfolgend aufgeführten Oberziele noch einmal als Grundlage für die differenzierten Zielsetzungen und Vorschläge für die einzelnen räumlichen Teilbereiche beziehungsweise für die strategischen Vorschläge zur weiteren und weiterentwickelten Umsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

7.1 GESAMTSTÄDTISCHE ZIELE

7.1.1 Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Oberzentrum

Auch wenn der Einzelhandel sich in einem auch für die (Innen)Städte und Stadtteilzentren spürbaren Veränderungsprozess befindet, muss das stadtentwicklungsplanerische Ziel weiterhin sein, die bestehende oberzentrale Versorgungsfunktion, die in besonderem Maße der Innenstadt von Oldenburg zukommt und durch diese erfüllt wird, zu erhalten. Allerdings muss festgestellt werden, dass die Versorgungszentralität gegenüber 2015 deutlich rückläufig ist, was nicht zuletzt dem Online-Handel zuzuschreiben ist. Daher müssen zur Erhaltung der oberzentralen Funktion andere oberzentrale Angebote (Kultur, Bildung und so weiter), den Verlust an Handelszentralität kompensieren.

Quantitativ wird die Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg als Oberzentrum in zahlreichen Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs bereits wahrgenommen. Die oberzentrale Funktion drückt sich dabei insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich mit einer Bindungsquote von 176% und im langfris-

⁴⁸ Vergleiche dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., Seite 56 und folgende.



tigen Bedarfsbereich mit 124% aus. Im kurzfristigen Bedarfsbereich gibt es, außer zum Beispiel bei speziellen Lebensmitteln (Feinkost oder Spezialprodukte), keinen Anspruch auf eine oberzentrale, also eine die Nachbarkommunen mitversorgende Versorgungsfunktion; jede Kommune und idealerweise auch jeder Stadtteil sollte sich zumindest quantitativ selbst nahversorgen. Die relativ niedrige Bindungsquote von rund 100% bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie beim Lebensmittelhandwerk, dürfte sich vor allem auf Grund sonstiger nicht stationärer Angebote (insbesondere Wochenmärkte und mobile Angebote) ergeben haben.

Auf Grund der bestehenden Ausgangssituation ist, um den Erhalt der oberzentralen Versorgungsfunktion im Einzelhandel zu sichern, auf eine behutsame Entwicklung zu achten. Dies bedeutet, dass insbesondere die einzelhandelsbezogene oberzentrale Funktion der Innenstadt gegenüber den unzweifelhaft auch oberzentralen Angeboten an der Peripherie beziehungsweise an nicht integrierten Standorten gesichert werden muss. Die funktionale Stärke der Innenstadt im Einzelhandelsbereich ist insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die identifikationsstiftende städtebauliche Substanz dauerhaft zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden, ausgeprägten oberzentralen Versorgungsleistung in nahezu allen Bedarfsbereichen sind daher Neuansiedlungen oder Erweiterungen entsprechender Größe vor allem vor dem Hintergrund der oberzentralen Funktionssicherung der Innenstadt zu bewerten.

7.1.2 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Ein großer Teil des Stadtgebiets von Oldenburg ist räumlich nicht nahversorgt, was bedeutet, dass Nahversorgungsangebote in Form von Lebensmittelbetrieben mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Angebot für einen beträchtlichen Teil der Bevölkerung nicht fußläufig erreichbar sind. Dies ist auch eine Konsequenz des zum Teil konzentrierten und großflächigen Nahversorgungsangebots, insbesondere in den Fachmarktzentren. Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung stellt der Erhalt und - wo möglich - die Stärkung der Nahversorgungsstruktur in Oldenburg ein wesentliches Ziel dar: Durch den demografischen Wandel sowie Kosten- und Einkommensentwicklungen wird die Zahl der eingeschränkt mobilen Bevölkerung perspektivisch entsprechend der bundesweiten Tendenzen zunehmen.

Um das Ziel einer qualifizierten räumlichen Nahversorgung zu erreichen, sollen den Zentren dabei weiterhin unterschiedliche Versorgungsfunktionen gemäß ihrer Hierarchiestufe zukommen, die sich unter anderem in Struktur und Vielfalt ihres Einzelhandelsangebots ausdrücken (sollen): Während dem Zentrum Innenstadt eine umfassende (über-)regionale Versorgungsfunktion in allen zentrenrelevanten Sortimenten zukommt, sollen die nachgeordneten Zentren eine stadtteil- bis quartiersbezogene Grund-/ Nahversorgungsfunktion übernehmen. Die Nahversorgungsstandorte beschränken sich in ihrer Versorgungsfunktion auf die Nah-/ Grundversorgung des Wohnumfelds, insbesondere mit Nahrungs-/ Genussmitteln. 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. Dort, wo keine stationäre und maßstabsgerechte Lösung für die Nahversorgung möglich ist, sollten andere Formen der Nahversorgung, wie zum Beispiel mobile Angebote, angestrebt werden. 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.

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

Neben der Innenstadt, den sonstigen, nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten existieren in Oldenburg insbesondere mit den Fachmarktzentren weitere Einzelhandelsstandorte mit hoher Versorgungsfunktion - wobei die Versorgungsfunktion der Fachmarktzentren bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten planerisch nicht gewollt ist beziehungsweise weit über das planerisch gewollte Maß hinausgeht.

Eine Stadt der kurzen Wege durch Angebotskonzentrationen an einer beschränkten Zahl von Versorgungsstandorten ist zum einen für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung. Zudem können durch ein entsprechendes Standortnetz überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die dadurch entste-



henden Umweltbelastungen eingedämmt werden. 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 (vergleiche Kapitel 9.3) entwickelt wird.

7.1.4 Schaffung städtebaulicher Qualitäten

Bei Neuansiedlungen sowie Abriss und Neubau von Einzelhandelsbetrieben ist auf die Schaffung städtebaulicher Qualitäten und Standards zu achten. Wichtige Aspekte sind zum Beispiel

- die Architektur (beispielweise Mehrgeschossigkeit mit vertikaler Nutzungsmischung, ansprechende Fassadengestaltung),
- die Bildung von Raumkanten,
- die Zugänglichkeit für alle, das heißt auch eingeschränkt mobile, Bevölkerungsgruppen
- die Freiraumgestaltung,
- die Stellplatzanordnung und -gestaltung,
- die Gestaltung von Werbeanlagen,
- die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen (auch Fahrradfahrende und ÖPNV-Nutzende).

Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung städtebaulicher Qualitäten in den zentralen Versorgungsbereichen, da diese dort wesentlich zur Atmosphäre und Aufenthaltsqualität beiträgt. Jedoch ist sie auch an den anderen Standorttypen für

- eine positive Außenwirkung,
- eine effiziente, flächensparende Raumausnutzung und
- eine Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für alle Kunden und Besucher herzustellen.

7.1.5 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres wichtiges Ziel besteht darin, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, insbesondere dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. (Weitere) Ansiedlungen von Einzelhandels-

betrieben in bestehenden Gewerbegebieten sind auszuschließen beziehungsweise, sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt handelt, auf wenige, bereits durch Handel geprägte Standorte zu konzentrieren. Dies bedeutet auch, dass Einzelstandorte von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten beziehungsweise gewerblichen Lagen perspektivisch anderen Nutzungen - produzierendem Gewerbe, Handwerk et cetera - zur Verfügung stehen sollen: Die Standortentscheidungen zur Investition in bestehende Gewerbebetriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab.

Ein wichtiger Faktor bei der oben genannten Steuerung sind die Auswirkungen auf den Bodenpreis innerhalb von Gewerbegebieten. Ein gestiegener Bodenpreis kann dazu führen, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind, da sie häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke beziehungsweise für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten können⁴⁹. Denn auch für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu erhalten, die gegebenenfalls weitere räumliche Entwicklungsoptionen zulassen.

Nicht zuletzt erzeugt der erhebliche Wohnungsbedarf Druck auf gewerbliche Baugebiete, sodass eine zusätzliche Konkurrenz für die gewerblichen Betriebe durch den Wohnungsbau entsteht. Insbesondere wohngebiets- und zentrennahe Gewerbegebiete ohne eigenes Profil mit einem offensichtlichen Entwicklungs- und Transformationsbedarf sind im Fokus der Wohnungswirtschaft. Vor dem Gesamthintergrund der wirtschaftlichen Interessen an Gewerbegebieten jenseits der eigentlichen Zielgruppe bedürfen Gewerbegebiete eines besonderen Schutzes.

Schließlich ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und damit die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen auf Grund umweltrechtlicher Vorgaben erheblich erschwert worden beziehungsweise entspricht nicht den zeitlichen Anforderungen der Nachfrager, sodass auch oftmals aus diesem Grund ein erhebliches Defizit an gewerblichen Bauflächen entsteht. Da erfahrungsgemäß 90% der Flächennachfrage nach Gewerbeflächen durch den gewerblichen (im engeren Sinn) Bestand einer Stadt ent-

⁴⁹ Neben Einzelhandelsbetrieben können auch kerngebietstypische Nutzungen wie Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in Gewerbegebieten verursachen.



steht, stellt die Sicherung gewerblicher Bauflächen für das produzierende Gewerbe und das Handwerk auch einen Baustein der Bestandspflege in der Wirtschaftsförderung dar. Mit den Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts hat die Stadt bereits 2019 beschlossen, freiwerdende Gewerbeflächen auch zukünftig für die gewerbliche Nutzung zu erhalten.

7.1.6 Schaffung von Investitions-/ Entscheidungssicherheit

Jede potenzielle Investition, damit sind auch die Kleininvestitionen kleinerer Unternehmen, wie dem Einzelhandel, gemeint, ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen vor Ort abhängig. Diese Rahmenbedingungen können zumindest teilweise von der Politik durch die Formulierung und Einhaltung klarer, verbindlicher planerischer Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Investitionen werden wahrscheinlicher, wenn Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" durch ein konzeptionelles und stringentes Handeln vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also, wie bisher, mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg ein Schutz der Zentren und der Nahversorgungsstrukturen assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass die Entwicklungsfähigkeit dieser durch den Schutz vor "unfairem Wettbewerb" gesichert werden soll. „Unfairer Wettbewerb“ bedeutet, dass gleichartige Ansiedlungen durch unterschiedliche Standortbedingungen mit unterschiedlichen Hemmnissen oder Investitionskosten konfrontiert werden, sodass der Wettbewerb nicht durch die Angebotsqualität, sondern durch die ungleichen Standortbedingungen vorentschieden wird. Das Planungsrecht ist insofern wettbewerbsneutral, da kein Wettbewerbsschutz betrieben wird.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (zum Beispiel Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher politischer und planerischer Rahmen erforderlich.

Letztlich stellt die konsequente Umsetzung eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts auch eine vertrauensbildende Maßnahme für Investitionen durch neue und bestehende Einzelhandelsbetriebe, Projektentwickler, Gebäudeeigentümer beziehungsweise Gewerbetreibende und die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen dar.

7.2 ZENTRENBEZOGENE ZIELE

7.2.1 Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen

Neben der Zentralität - ein vor allem rein quantitatives Merkmal - soll auch die Vielfalt an Funktionen, das heißt, die in den zentralen Versorgungsbereichen bestehende Mischung von Einzelhandel, verschiedenen Dienstleistungen (private und öffentliche, kommerzielle und soziale), Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden. Dabei sollte der Einzelhandel von unterschiedlichen Branchen sowie von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Zentren formen. Insbesondere in der Innenstadt soll die funktionale Vielfalt im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente, die entscheidend zur Angebotsattraktivität beiträgt, erhalten und, soweit sinnvoll und möglich, gestärkt werden. Bezüglich der nachgeordneten Zentren ist neben einem insbesondere auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Einzelhandelsangebot ein entsprechendes Angebot publikumsintensiver, zentrenprägender Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten beziehungsweise zu stärken. Kleinteilige zentrenrelevante Einzelhandelsangebote sollen insbesondere im Sinne einer Gebietsversorgung zur Vielfalt beitragen.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger, urbaner Räume ist. In der Innenstadt sind die Strukturen bereits durch die hohe funktionale Dichte, den hohen Vernetzungsgrad sowie die unterschiedlichen Angebotsschwerpunkte und die Attraktivität einzelner Teilbereiche für unterschiedliche Bevölkerungs-/ Besuchsgruppen als kompakt zu bezeichnen. Diese Struktur gilt es zu erhalten. Auch in den weiteren Zentren der Stadt Oldenburg sollte eine kompakte Struktur erhalten beziehungsweise angestrebt werden. Dabei ist zu beachten, dass es in der Stadt Oldenburg, historisch bedingt, eine Vielzahl von linearen Zentren gibt. Diese Strukturen aufzubrechen und kompakte Zentren zu entwickeln stellt eine besondere Herausforderung dar.



7.2.2 Erhaltung und Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als starkes Zentrum der Stadt Oldenburg

Die Innenstadt der Stadt Oldenburg war immer schon mit dem Einzelhandel und seiner Entwicklung verbunden. Gerade die stadtbildprägende Funktion des Einzelhandels war immer die Basis für die oberzentrale Funktion der Innenstadt. Oldenburg hatte als erste Stadt in Deutschland 1967 eine flächendeckende Fußgängerzone eingerichtet, die maßgebend für die Stadtentwicklung und Prägung der Oldenburger Innenstadt gewesen ist. Auch wenn der Online-Handel die Bedeutung des stationären Einzelhandels reduziert, bleibt der stationäre Einzelhandel auch in Oldenburg in Verbindung mit den städtebaulichen Qualitäten dennoch die prägende Funktion für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Oldenburg. Insofern gilt es, auch unter den neuen Vorzeichen im Einzelhandel, diese Stärke der Innenstadt zu erhalten. Voraussetzung dafür ist aber, die bereits erwähnte Investitionssicherheit zu gewährleisten und die noch möglichen Einzelhandelsentwicklungen vorrangig in die Innenstadt zu lenken, ohne dabei die nachgeordneten Zentren in ihrer - weitgehend auf die Grund-/ Nahversorgung - bezogene Funktionalität zu gefährden.

7.2.3 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der nachgeordneten Zentren

Räumliche Nahversorgung hat verschiedene Funktionen. Einerseits sind Nahversorgungseinrichtungen Frequenzerzeuger, die in Stadtteilzentren zu einer funktionalen Belebung nicht nur beitragen, sondern diese wesentlich mitbestimmen. Durch die Frequenzstärke der Nahversorgungsbetriebe, zum Beispiel Lebensmittel- und Drogeriemärkte, werden andere Einzelhandelsangebote, die auf Grund ihrer Angebotsstruktur selbst keine starken Frequenzen erzeugen, mit der nötigen "Laufkundschaft" versorgt. Darüber hinaus siedeln sich in nachgeordneten Zentren weitere Dienstleistungsbetriebe an, die von der Frequenz profitieren können.

Andererseits haben die Nahversorgungsangebote auch eine soziale Funktion, denn diese Standorte sind in der Regel mit dem ÖPNV und auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar, sodass eine eigenständige Nahversorgung unabhängig von den jeweiligen Mobilitätsbedürfnissen oder -möglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen möglich ist. Diese gute Pkw-unabhängige Erreichbarkeit wirkt auch verkehrsentlastend und trägt zur Minimierung der mobilitätsbedingten Umweltbelastungen bei.

Nahversorgungsangebote, wie zum Beispiel Bäcker, sind auch oft Treffpunkte verschiedener Bevölkerungsgruppen, sodass durch diese Angebote auch eine soziale Funktion erfüllt wird.

7.2.4 Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche

Die unverwechselbare Identität zentraler Versorgungsbereiche, auch der Innenstadt, wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, historische Strukturen/ Gebäude, Architektur et cetera) geprägt, die es zu erhalten und teilweise zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden inter- und intrakommunalen Standortwettbewerb ist die Entwicklung beziehungsweise Stärkung eines klaren Profils der einzelnen Zentren von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild - Städtebau und Architektur - gewinnt zudem angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- beziehungsweise Geschäftspräsentation an Gewicht. Diese Sicherung der äußeren, gebauten Gestalt der Innenstadt und der sonstigen Zentren braucht eine stabile ökonomische Basis durch einen funktionierenden Einzelhandel. Es gibt keine alternative Nutzung, die in vergleichbarem Umfang mit der entsprechenden funktionalen Wirkung wie der Einzelhandel in der Lage ist, die Zentrenbildung zu sichern.



8. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das vorliegende Gutachten für die Fortschreibung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept soll die Basis für die Fortsetzung der mittel- bis langfristigen städtebaulich-funktionalen Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Oldenburg darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (vergleiche Kapitel 9.2 und 9.4) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kapitel 3 bis 6), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraums wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kapitel 9.4 beschrieben.

8.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung sowie die Entwicklung des Anteils des Online-Handels an der gesamten relevanten Kaufkraft. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vergleiche Kapitel 2.2), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁵⁰.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Oldenburg im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten beziehungsweise gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzli-

⁵⁰ Vergleiche zum Beispiel Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

chen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (vergleiche Kapitel 7 und Kapitel 9.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vergleiche Kapitel 9.4) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁵¹).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2030 und eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2035.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vergleiche Kapitel 8.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage. Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vergleiche Kapitel 8.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel im eigentlichen Sinne.⁵²

8.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige **Bevölkerungsentwicklung** von Bedeutung, die im Folgenden anhand der Meldedatei der Stadt (Hauptwohnsitz) dargestellt wird (vergleiche Abbildung 37). Seit 2005 bis 2023 war ein kontinuierlicher Anstieg von gut 155.000 auf knapp 174.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen, besonders deutlich von 2015 auf 2016 (rund 2,3% und von 2022 auf 2023 (rund 1,5%)).

Als Grundlage für die Verkaufsflächenprognose wird die Einwohnerprognose der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 2023 herangezogen, nach der ab dem Jahr 2033 mit

⁵¹ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige beziehungsweise seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

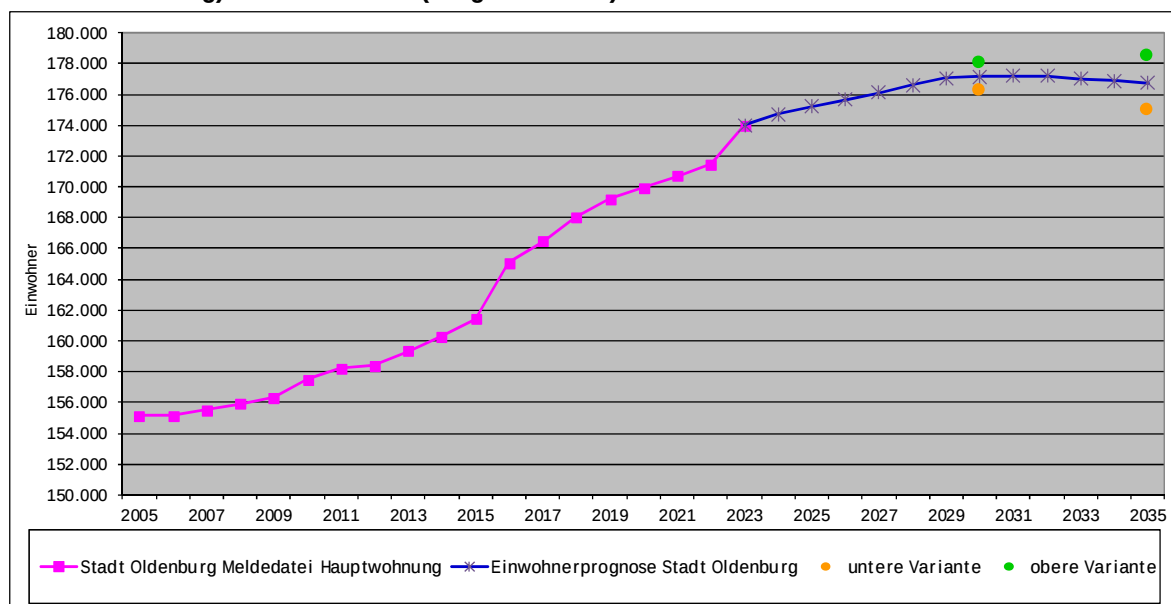
⁵² Das heißt, ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



einem geringfügigen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Dabei wurde ein Korridor angesetzt.

- Im Jahr 2030 ist demnach mit rund 176.275 bis 178.050 und
- im Jahr 2035 mit rund 175.000 bis 178.525 Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen.

Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oldenburg 2005 bis 2023 (tatsächliche Entwicklung) sowie bis 2035 (Prognosewerte)



Quelle: Stadt Oldenburg, eigene Berechnungen.

Hinsichtlich der künftigen **Einzelhandelsentwicklung** ist festzustellen, dass es angesichts der vielschichtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der noch nicht absehbaren Folgen des Ukraine-Kriegs und des Nahost-Konflikts auf das Verbraucherverhalten und auf die Preisentwicklung derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung abzugeben.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei wieder einsetzendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund in Abstimmung mit dem projektbegleitenden Arbeitskreis

- in der unteren Variante in den ersten drei Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 1% und bis 2035 eine Stagnation angenommen;
- in der oberen Variante in den ersten drei Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein jährlicher Anstieg um 0,5% angenommen.

Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Oldenburg sind in Tabelle 3 als Übersicht dargestellt.

Tabelle 3:Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohnerinnen und Einwohner 2030	176.275	178.050
Einwohnerinnen und Einwohner 2035	175.000	178.525
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2024 (pro Jahr.)	-1,0%	-0,5%
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2035 (pro Jahr)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2030 insgesamt	-3,0%	1,5%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2035 insgesamt	-3,0%	3,5%
Kaufkraft/ Einwohner (Oldenburg) 2021 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	6.404 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Oldenburg) 2030	6.214 €	6.500 €
Kaufkraft/ Einwohner (Oldenburg) 2035	6.214 €	6.631 €
Kaufkraftpotenzial Oldenburg 2021 in Millionen €	1.082,8	
Kaufkraftpotenzial Oldenburg 2030 in Millionen €	1.085,4	1.157,4
Änderung gegenüber 2021	1,2%	6,9%
Kaufkraftpotenzial Oldenburg 2035 in Millionen €	1.087	1.140
Änderung gegenüber 2021	0%	9%

Quelle: Stadt Oldenburg; Vereinbarungen im projektbegleitenden Arbeitskreis; IFH Köln; eigene Berechnungen.



8.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁵³. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial und dem mit diesem verbundenen Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet.

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Oldenburg in den meisten Sortimenten, in denen die Bindungsquote unter 200%⁵⁴ liegt (siehe oben), (geringfügig) gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt/ Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohnerinnen und Einwohner selbst zu versorgen, was einer Bindungsquote von 100% entspricht. Da die Bindungsquoten in allen Sortimentsbereichen über 100% liegen, werden diese fortgeschrieben.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wurde für die Sortimentsbereiche, in denen aktuell eine Bindungsquote von weniger als 200% erreicht wird, unterstellt, dass die Bindungsquote in der unteren Variante in etwa gehalten, während sie in der oberen Variante vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion von Oldenburg und der hier angenommenen positiven Entwicklung der Kaufkraftbindung demgegenüber um fünf Prozentpunkte höher als errechnet angesetzt wird.

⁵³ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - zum Beispiel durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebs erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

⁵⁴ Eine Bindungsquote von 200% bedeutet, dass der in Oldenburg ansässige Einzelhandel rechnerisch neben der Bevölkerung der Stadt Oldenburg nochmals die gleiche Bevölkerungszahl im Umland versorgt. Derartige Bindungsquoten erscheinen auf Grund der Entwicklungen im stationären Einzelhandel und im Einzelhandel insgesamt (vergleiche Kapitel 2.2) perspektivisch nicht haltbar.

Für Sortimente, die aktuell höhere Bindungsquoten erreichen als die angesetzten perspektivischen Bindungsquoten, wurden diese fortgeschrieben.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2035 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (Ukraine-Krieg, sonstige politische Ereignisse, weiterer Anstieg Energie- und Lebensmittelkosten und weiterhin hohe Inflation, stärkerer Bedeutungszuwachs des Online-Handels als derzeit erwartet oder ähnliches). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen. **Auf Grund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen kommt diesem Szenario derzeit die vorrangige Bedeutung zu.**

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren geringfügig ansteigen werden. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage hinsichtlich des Entwicklungsspielraums, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte.



Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gesteigert werden können, wenn

- die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche von Oldenburg für alle Arten von Verkehrsteilnehmern sichergestellt ist,
- eine hohe Identifikation mit Oldenburg, insbesondere mit den zentralen Versorgungsbereichen,
- ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie
- eine gute funktionale Mischung - auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie - vor allem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und denen der Stadtteilzentren –

erreicht werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraums vom Handeln in der Stadt.

8.2 PROGNOSEERGEBNISSE

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Oldenburg prognostiziert. Eine wesentliche Grundlage bildet zudem der Verkaufsflächenbestand zum Zeitpunkt der Erhebung. In der Zwischenzeit, das heißt, nach der Einzelhandelserhebung im Mai 2022 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind oder werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum. Bei zwischenzeitlichen Verkaufsflächenzuwächsen verringert sich der ermittelte Spielraum hingegen.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe. Infolge

- des in den Bereichen Bekleidung und Zubehör sowie Teppiche/ Bodenbeläge unterstellten Rückgangs der Bindungsquote sowie des bei der Wettbewerbsprognose in sämtlichen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht vollständig zu einem tatsächlichen Ab-



schmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zur Hälfte zu einem Rückgang (beziehungsweise zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

Der abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Oldenburg der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tabelle 4 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für Oldenburg für die **Entwicklungsprognose**.



Tabelle 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2030		2035	
		untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante
Nahrungs-/ Genussmittel		150	3.775	-200	4.400
Drogerie/ Parfümerie		325	1.000	200	1.125
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		50	225	25	275
Blumen/ Zoo		25	500	-25	600
kurzfristiger Bedarf		550	5.500	0	6.400
Bekleidung und Zubehör		-2.000	-675	-3.525	-1.825
Schuhe/ Lederwaren		150	1.100	100	1.450
Sport/ Freizeit		650	1.950	500	2.300
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		400	1.375	300	1.675
Bücher		75	375	50	475
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-50	650	-100	850
Haus-/ Heimtextilien		25	675	-25	875
mittelfristiger Bedarf		-750	5.450	-2.700	5.800
Uhren/ Schmuck		50	200	25	250
Foto/ Optik und Zubehör		75	325	50	400
Medien		125	725	125	975
Elektro/ Leuchten		250	1.075	250	1.400
Teppiche/ Bodenbeläge		-200	-50	-325	-100
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		1.600	10.100	1.400	13.625
Möbel		4.700	8.375	4.500	9.450
Sonstiges		175	1.975	75	2.650
langfristiger Bedarf		6.775	22.725	6.100	28.650
Summe		6.575	33.675	3.400	40.850

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: Eigene Berechnungen.

Unter den Rahmenbedingungen der Entwicklungsprognose ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von rund 6.575 bis 33.675 m². Bis 2035 erweitert sich die Bandbreite dieses Spielraums auf rund 3.400 bis 40.850 m². Eine Realisierung der bis 2035 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche von knapp 438.000 m² (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) einer Entwicklung um rund 1% bis 9%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen durchschnittlichen Entwicklungsspielraum von rund 730 bis 3.470 m² bis zum Jahr 2035.

Die größten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume bestehen mit maximal rund 10.100 m² beziehungsweise rund 8.375 m² bis zum Jahr 2035 in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel. Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass seitens der Betreiber bei neuen Baumärkten Verkaufsflächen von etwa 8.000 bis 15.000 m² je Betrieb und bei neuen Möbelhäusern Verkaufsflächen von rund 7.500 bis 40.000 m² je Betrieb realisiert werden.

In der für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der maximale Verkaufsflächenspielraum bis zum Jahr 2035 rund 4.400 m². Dieses Potenzial entspricht vier bis fünf zusätzlichen Lebensmittelbetrieben, kann jedoch auch durch Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe aufgebraucht werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die in der Entwicklung befindlichen Vorhaben diesen Spielraum bereits in erheblichem Maße reduzieren.

Im Bereich der zentrenrelevanten beziehungsweise innenstadtprägenden Sortimente sind in den einzelnen Sortimentsgruppen bis zum Jahr 2035 vergleichsweise geringe Entwicklungsspielräume von bis zu rund 2.300 m² Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Sport/ Freizeit zu verzeichnen. In der Sortimentsgruppe Bekleidung und Zubehör, die das innerstädtische Leitsortiment darstellt, ist hingegen sogar in der Entwicklungsprognose von einem Abschmelzen der Verkaufsfläche auszugehen.

Auf Basis der **Wettbewerbsprognose**, die das derzeit vorrangige Szenario bildet (vergleiche Kapitel 8.1.2), sind gegenüber der Entwicklungsprognose deutlich geringere Verkaufsflächenspielräume beziehungsweise rückläufige Verkaufsflächenentwicklung zu erwarten (vergleiche Tabelle 5):

- In der unteren Variante würde sich in allen Sortimentsbereichen und



- in der oberen Variante in zahlreichen Sortimentsbereichen ein Rückgang der Verkaufsflächen ergeben.

Per Saldo beträgt der Verkaufsflächenrückgang insgesamt nach der unteren Variante rund 22.275 m² und nach der oberen Variante rund 950 m². Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies einen Rückgang um rund 5% bis 0,2% dar.

Differenziert nach Sortimentsgruppen ist bis zum Jahr 2035 nur bei der Sortimentsgruppe baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und nur in der oberen Variante ein signifikanter Entwicklungsspielraum von rund 4.700 m² festzustellen; selbst dieser relativiert sich jedoch bei Betrachtung der derzeit bei neuen Baumärkten und Gartencentern realisierten Verkaufsflächen (siehe oben).

Besonders hoch fallen die Verkaufsflächenrückgänge bis zum Jahr 2035 mit bis zu rund 4.075 beziehungsweise 6.225 m² in den Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel sowie Bekleidung und Zubehör aus -und somit in den Sortimentsgruppen mit besonderer Nahversorgungs- beziehungsweise Innenstadtrelevanz.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung der Rahmenbedingungen entsprechend der unteren Variante selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung (Entwicklungsprognose) eine große Gefahr besteht, dass sich in Oldenburg Abschmelzungstendenzen ergeben.

Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der Ergebnisse der - vorrangig zu betrachtenden - Wettbewerbsprognose selbst bei einer tendenziell positiveren Entwicklung der Rahmenbedingungen (Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung).

Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vergleiche Kapitel 7) auszurichten.



Tabelle 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose
 - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2030		2035	
		untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante
Nahrungs-/ Genussmittel		-2.525	-850	-4.075	-1.925
Drogerie/ Parfümerie		-325	-25	-625	-225
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		-100	-25	-200	-75
Blumen/ Zoo		-350	-125	-550	-275
kurzfristiger Bedarf		-3.300	-1.025	-5.450	-2.500
Bekleidung und Zubehör		-3.825	-2.575	-6.225	-4.725
Schuhe/ Lederwaren		-425	50	-675	-75
Sport/ Freizeit		-375	450	-800	25
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		-225	425	-500	225
Bücher		-100	75	-175	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-475	-125	-725	-250
Haus-/ Heimtextilien		-275	50	-450	-50
mittelfristiger Bedarf		-5.700	-1.650	-9.550	-4.825
Uhren/ Schmuck		-50	50	-100	0
Foto/ Optik und Zubehör		-75	50	-150	0
Medien		-200	150	-325	100
Elektro/ Leuchten		-225	275	-425	200
Teppiche/ Bodenbeläge		-425	-275	-650	-450
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		-1.775	4.200	-3.150	4.700
Möbel		-325	2.775	-1.725	975
Sonstiges		-425	775	-750	850
langfristiger Bedarf		-3.500	8.000	-7.275	6.375
Summe		-12.500	5.325	-22.275	-950

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: Eigene Berechnungen.



9. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird das gegenüber 2015 aktualisierte planerische Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels weiterhin ermöglicht werden soll und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung und der Nahversorgung langfristig gesichert werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzepts werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzepts ist weiterhin die auf die Stadt Oldenburg abgestimmte **Sortimentsliste** (vergleiche Kapitel 9.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2015 auf Grundlage der Bestandserfassung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kapitel 3 und folgende) werden vor dem Hintergrund der Ziele (vergleiche Kapitel 7), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vergleiche Kapitel 8.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vergleiche Kapitel 9.3), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vergleiche Kapitel 9.4.1 bis 9.4.6). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vergleiche Kapitel 9.5).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzepts ermöglicht (vergleiche Kapitel 9.6).

9.1 SORTIMENTSLISTE

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg vom Büro Dr. Acocella aus dem Jahr 2015 enthält eine Liste für nahversorgungs-, sonstige zentren- und

nicht zentrenrelevante Sortimente. (Vergleichs-)Grundlage bildet die Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2015. Wobei hier deutlich heraus gestellt wird, dass es keine abschließende und landesweite dauerhaft gültige Liste geben kann und diese viel mehr an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss⁵⁵.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird daher - auf Basis der bestehenden Sortimentsliste - eine für Oldenburg weiterentwickelte Sortimentsliste erstellt. Hierbei wurde wiederum zum einen die derzeitige Verteilung des Angebots nach Standorttypen (Zentren, sonstige integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte) herangezogen, zum anderen allgemeine Zuordnungskriterien bezüglich zentren- beziehungsweise nicht zentrenrelevanter Sortimente.

9.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet, wobei nicht jedes Merkmal sonstiger zentrenrelevanter beziehungsweise nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt sein muss. Für die Bewertung wird neben der funktionalen Bedeutung einzelner Sortimente auch die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Oldenburg herangezogen.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden und damit in besonderem Maße eine Grund-/ Nahversorgungsrelevanz aufweisen - kurzfristiger Bedarf;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - zum Beispiel als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;

⁵⁵ LPRO Niedersachsen 2017, Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 und 2.



- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit beziehungsweise wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (zum Beispiel Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (zum Beispiel Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Weiterhin ist festzuhalten, dass die zentrenrelevanten Sortimente in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt sind. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant. Nahversorgungsrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie in vergleichsweise kurzen zeitlichen Abständen nachgefragt werden - insbesondere gilt dies für Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke und Tabakwaren - und daher möglichst wohnungsnah und flächendeckend angeboten werden sollten. Neben den Zentren kommen auch sonstige integrierte (Nahversorgungs-)Standorte im Sinne einer Gebietsversorgung für Betriebe mit diesen Sortimenten in Frage, wobei eine standortgerechte Dimensionierung und eine Nichtbeeinträchtigung der Zentren wesentliche Voraussetzungen darstellen.

9.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Oldenburg

Zur Ableitung einer stadtspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Oldenburg vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

An der grundsätzlichen Verteilung der Sortimente hat sich seit 2015 nichts geändert. In Abbildung 38 wird deutlich, dass sich die zentrenrelevanten Sortimente mehrheitlich an integrierten Standorten - Zentren und sonstigen integrierten Standorten - befinden. Entsprechend der Erfahrungswerte beträgt je nach Stadtgröße und -typ der Verkaufsflächenanteil in zentralen Versorgungsbereichen in der Regel circa 25% bis 70%. In den Großstädten liegt der Verkaufsflächenanteil insgesamt meist zwischen 30% und 40%.

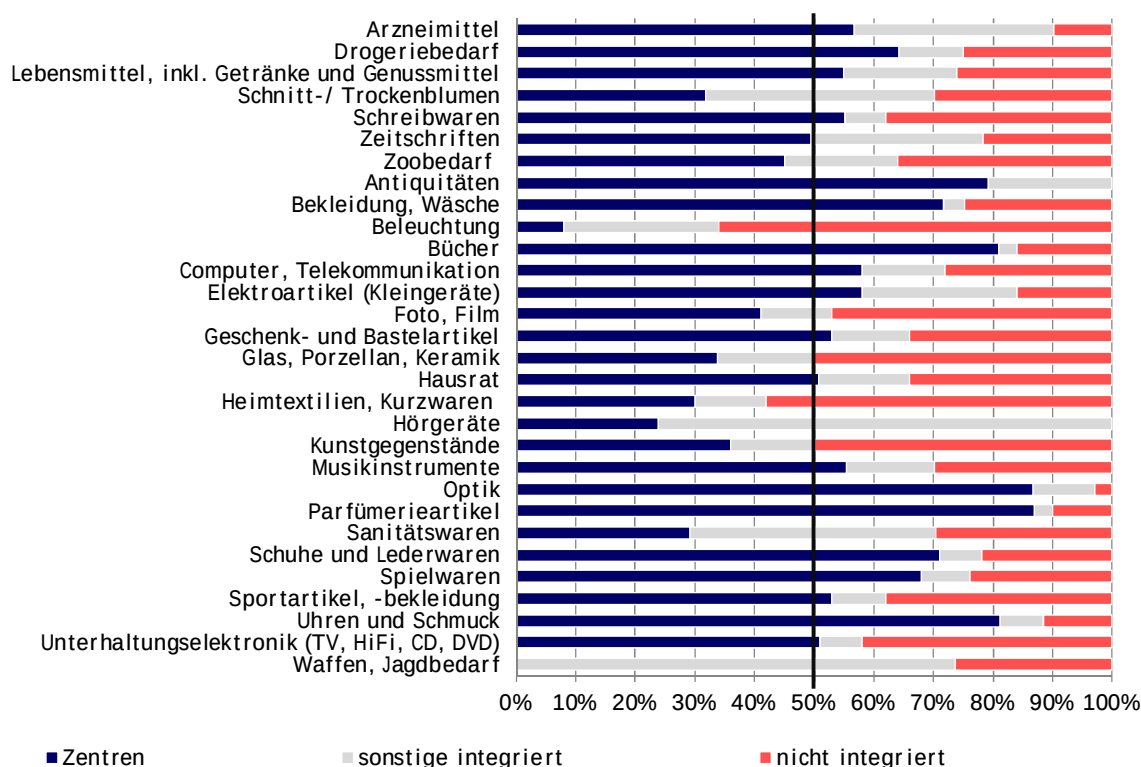
Eine Ausnahme stellen weiterhin die Sortimente Beleuchtung und Heimtextilien dar, welche in Oldenburg - wie teilweise in anderen Städten auch - in größerem Umfang in Baumärkten, Möbelmärkten und Einrichtungsfachmärkten angeboten werden.

In Oldenburg besteht zudem immer noch die Besonderheit, dass auf Grund der zahlreichen Ansiedlungen an nicht integrierten Orten die nachfolgend aufgeführten üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente sich rechnerisch als nicht zentrenrelevante Sortimente darstellen:

- Heimtextilien, Kurzwaren,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Kunstgegenstände.

Allerdings kann festgestellt werden, dass der Umfang der Sortimente sich gegenüber 2015 deutlich reduziert hat. Mittlerweile sind zum Beispiel Schnittblumen, Unterhaltungselektronik, Computer/ Telekommunikation wieder überwiegend in den Zentren beziehungsweise in den integrierten Lagen zu finden.

Abbildung 38: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



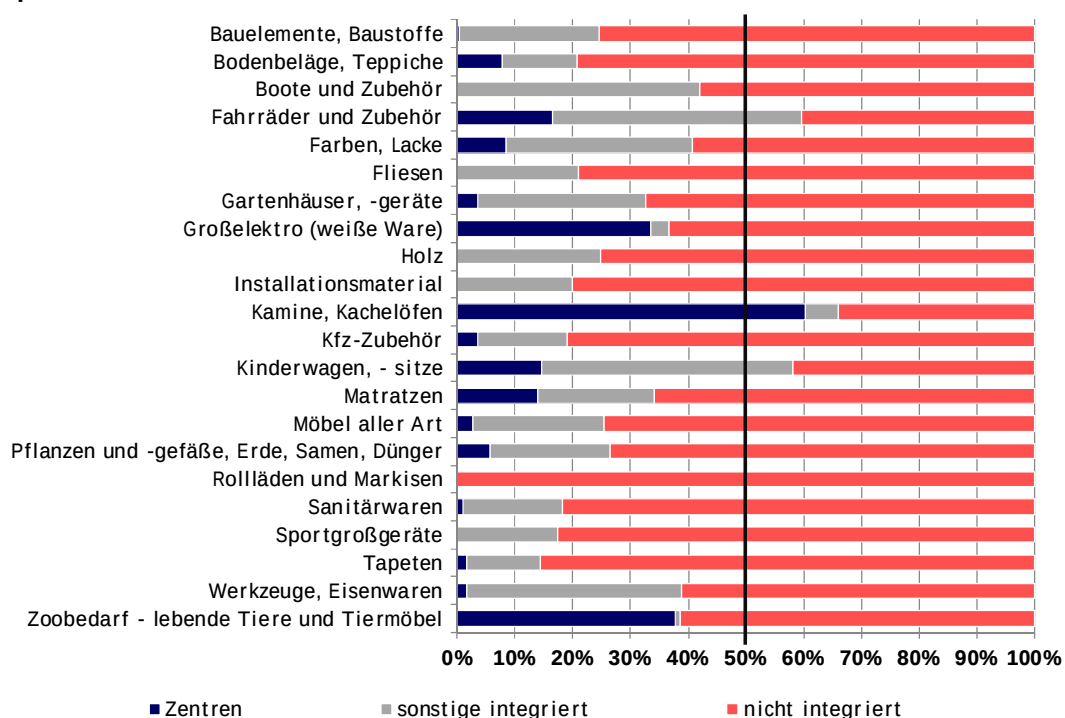
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021.



Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Bei den, nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2015, als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimenten, befindet sich das Angebot jeweils deutlich überwiegend an nicht integrierten Standorten. Der Verkaufsflächenanteil der integrierten Standorte - Zentren und sonstige integrierte Standorte - beträgt überwiegend zwischen 0% und 20%. Eine Ausnahme bilden Kamine/ Kachelöfen, denn dieses Sortiment ist inzwischen überwiegend in den Zentren zu finden.

Abbildung 39: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021.

9.1.3 Sortimentsliste

Es wird letztlich nur eine Veränderung der Sortimentsliste durch die Stadt Oldenburg vorgenommen: Das 2015 nahversorgungsrelevante Sortiment Zoobedarf - Tiernahrung und -zubehör wird mit dem 2015 nicht zentrenrelevanten Sortiment Zoobedarf - lebende Tiere und Tiermöbel zum Sortiment Zoobedarf zusammengefasst und dieses als nicht zentrenrelevant eingestuft. Weiterhin werden die Sortimente Antiquitäten, Bastelartikel und Geschenkartikel nicht mehr gesondert aufgeführt, weil sie eine Zusammenfassung von Sortimenten darstellen: Zum Beispiel können Antiqui-



täten Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik oder auch Möbel sein. Bei einigen sonstigen Sortimenten werden die Begrifflichkeiten konkretisiert beziehungsweise ergänzt.

In Tabelle 6 sind die entsprechenden Veränderungen mit ihren Begründungen dargestellt.

Tabelle 6:Veränderungen in der Sortimentsliste 2024

Sortiment	Zuordnung 2024	Zuordnung 2015	Anmerkung
Antiquitäten	nicht mehr enthalten	zentrenrelevant	Zuordnung zu anderen Sortimenten wie Möbel oder Glas, Porzellan, Keramik
Medien	zentrenrelevant	zentrenrelevant	Zusammenfassung von Foto, Film, Computer, Telekommunikation, und Unterhaltungselektronik, da Überschneidungen
Schreibwaren, Künstlerbedarf	zentrenrelevant	zentrenrelevant	Zusammenfassung auf Grund Überschneidungen der Teilsortimente
Bastelartikel	nicht mehr enthalten	zentrenrelevant	unbestimmter Begriff; Zuordnung zu anderen Sortimenten, insbesondere Schreibwaren, Künstlerbedarf
Geschenkartikel	nicht mehr enthalten	zentrenrelevant	unbestimmter Begriff; Zuordnung zu anderen Sortimenten wie Glas, Porzellan, Keramik
Fahrräder, E-Bikes, Pedelecs und Zubehör	nicht zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	Ergänzung von E-Bikes, Pedelecs; Vermeidung von Zuordnung zu KFZ
Zoobedarf - Tier-nahrung und -zubehör	nicht zentrenrelevant	nahversorgungs-relevant	Zusammenfassung mit Zoobedarf - lebende Tiere und Tiermöbel zu einem Sortiment/ Einstufung durch Stadt Oldenburg

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Berechnungen; eigene Darstellung.

Die Sortimentsliste Oldenburg basiert weiterhin auf der räumlichen Verteilung des Angebots in der Stadt Oldenburg sowie den allgemeinen und stadtentwicklungsplanerischen Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz und ist somit stadtspezifisch.



Tabelle 7:Sortimentsliste Oldenburg

sonstige zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bekleidung, Wäsche • Beleuchtung • Bücher • Elektroartikel (Kleingeräte) • Glas, Porzellan, Keramik • Hausrat • Heimtextilien, Kurzwaren inklusive Handarbeitsbedarf, Wolle • Hörgeräte • Kunstgegenstände • Medien (Foto, Film, Computer, Telekommunikation und Unterhaltungselektronik sowie Zubehör) • Musikinstrumente • Optik • Parfümerieartikel • Sanitätswaren • Schreibwaren/ Künstlerbedarf • Schuhe und Lederwaren • Spielwaren • Sportartikel, -bekleidung • Uhren und Schmuck • Waffen, Jagdbedarf	• Bauelemente, Baustoffe • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Bürogroßgeräte (ohne Computer) • Fahrräder/ E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Großelektro (weiße Ware) • Holz • Installationsmaterial • Kamine, Kachelöfen • Kfz-Zubehör • Kinderwagen, -sitze • Matratzen • Möbel aller Art • Pflanzen und -gefäße, Erde, Samen, Dünger • Rollläden und Markisen • Sanitärwaren • Sportgroßgeräte • Tapeten • Werkzeuge, Eisenwaren • Zoobedarf
nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • Drogeriebedarf • Lebensmittel, inklusive Getränke und Genussmittel • Schnitt-/ Trockenblumen • Zeitschriften	

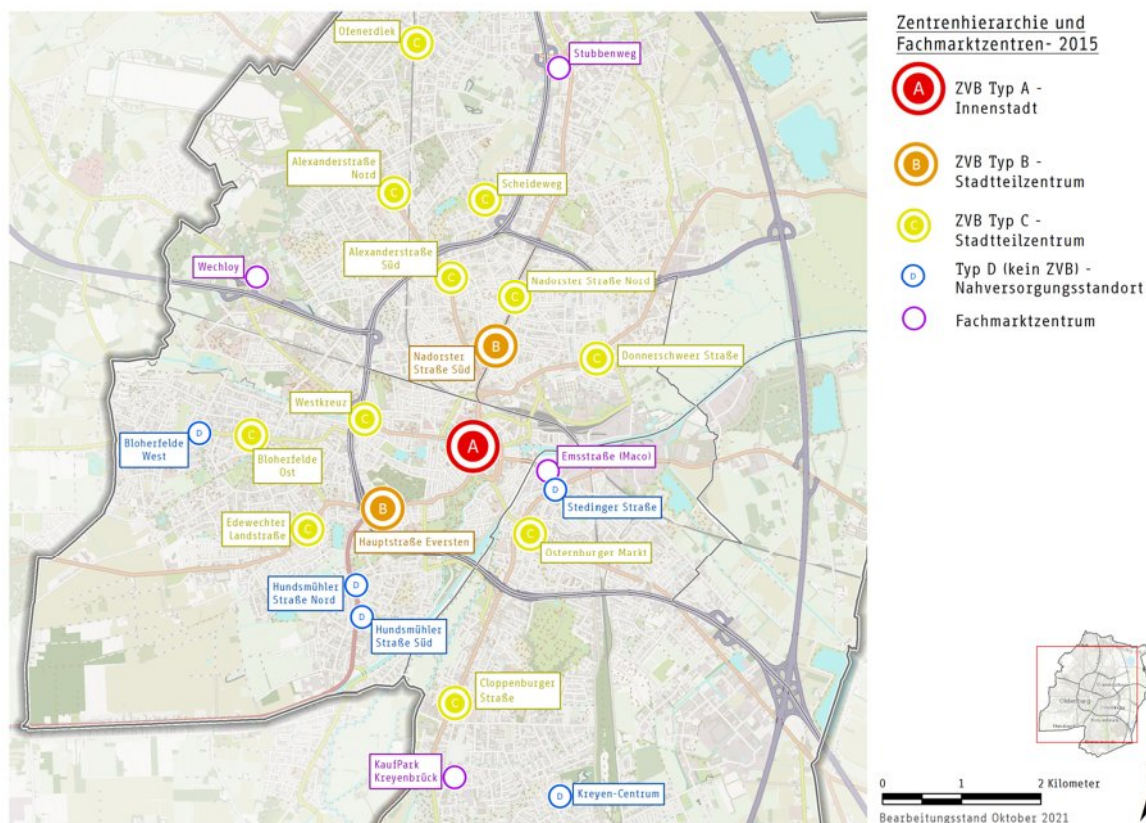
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung August/ September 2021; Stadt Oldenburg.

9.2 STANDORTSTRUKTUR

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg von 2015 enthält ein Netz aus zahlreichen Versorgungsstandorten mit unterschiedlichen Versorgungsaufgaben. Es handelt sich um ein hierarchisch gegliedertes System zentraler Versorgungsbereiche mit

- dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Typ A - Innenstadt,
- zwei zentralen Versorgungsbereichen Typ B - Stadtteilzentren,
- elf zentralen Versorgungsbereichen Typ C - Stadtteilzentren,
- fünf Standorten Typ D - Nahversorgungsstandorte und
- vier Fachmarktstandorten.

Karte 32: Standortstruktur 2015



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Oldenburg 2015; eigene Darstellung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg wurde diese Standortstruktur überprüft und weiterentwickelt. Hintergrund bilden dabei insbesondere folgende Ziele aus dem in Kapitel 7 dargestellten Zielkatalogs:



- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur,
- Erhalt und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen,
- Erhaltung und Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als starkes Zentrum der Stadt Oldenburg,
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der nachgeordneten Zentren.

Auf Grund der unterschiedlichen aktuellen und zukünftigen/ zu entwickelnden Versorgungsfunktionen einzelner Einzelhandelsstandorte - zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, Fachmarktzentren - wird weiterhin ein differenziertes, mehrstufiges Standortnetz vorgeschlagen.

Die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte wurden auch dahingehend überprüft, ob die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt sind. Die Einstufung der Zentren, auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten, wurde auf Grundlage der folgenden Kriterien auf Basis der Bestandserhebung vorgenommen:

- Anzahl Einzelhandelsbetriebe insgesamt und Anzahl großflächiger Betriebe
- Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beziehungsweise nahversorgungsrelevanter Sortimente beziehungsweise sonstiger zentrenrelevanter Sortimente,
- Anzahl Lebensmittelbetriebe insgesamt und großflächiger Lebensmittelbetriebe.

In die Bewertung sind weitere Merkmale mit eingeflossen:

- Angebot zentrenergänzender Funktionen wie Dienstleistungs- und Gastronomieangebot,
- städtebauliche Situation, Aufenthaltsqualität.

Weiterhin wurden die Fachmarktzentren hinsichtlich ihres Standortumfelds analysiert: Befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft beziehungsweise in geringer, fußläufiger Entfernung zusammenhängende Wohnbebauung, sodass zumindest von einer faktischen Nahversorgungsfunktion auszugehen ist?

Auf dieser Basis dieser Analysen ergeben sich gegenüber der bisherigen Standortstruktur die folgenden Änderungen:

- Die Kategorien Stadtteilzentren Typ B und Stadtteilzentren Typ C werden zur Kategorie der Nahversorgungszentren zusammengefasst:
 - o Zum einen sind die Verkaufsflächen sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in den Zentren beider Typen von 2015 (in der Regel unter 1.000 m², maximal annähernd 2.000 m²) und auch die weiteren funktionalen Unterschiede sehr gering. Unterschiedliche Steuerungsgrundsätze für die bisherigen Stadtteilzentren Typ B und Typ C wären somit auf Grund der aktuellen Ausstattung und der (weitgehend vergleichbaren) Versorgungsfunktion dieser Zentren Typen sowie auch des ermittelten Verkaufsflächenspielraums nicht sinnvoll.
 - o Zum anderen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment, die nach den Steuerungsgrundsätzen des Konzepts von 2015 nach Einzelfallprüfung in den Typ B-Stadtteilzentren zulässig gewesen wären, in den Stadtteilzentren von 2015 nahezu nicht (mehr) vorhanden. Zudem sollen derartige Betriebe vor dem Hintergrund der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung, insbesondere der enorm gestiegenen Konkurrenz für den stationären Einzelhandel durch den Online-Handel, in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt werden.

Durch die Bezeichnung als Nahversorgungszentren wird zudem die auf ein begrenztes räumliches Umfeld bezogene Versorgungsfunktion verdeutlicht

- Die Typ C-Stadtteilzentren Alexanderstraße Süd und Bloherfelde Ost weisen hinsichtlich Betriebszahl und Gesamtverkaufsfläche eine sehr geringe funktionale Ausstattung und in der Folge auch keine signifikante Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus auf. Demzufolge erfüllen sie nicht die Anforderung für einen zentralen Versorgungsbereich und werden als Nahversorgungsstandorte eingestuft. Damit kommt ihnen weiterhin eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu.
- Das Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) und der Nahversorgungsstandort Stedinger Straße bilden funktional betrachtet einen Einzelhandelsstandort; eine plausible Abgrenzung zwischen den beiden Standorten ist nicht gegeben. Demzufolge werden die beiden Standorte zum Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco)/ Stedinger Straße zusammengefasst.



Die Fachmarktzentren Emsstraße/ Stedinger Straße und KaufPark Kreyenbrück weisen in ihrer Nachbarschaft Wohnbebauung und innerhalb einer 700 Meter-Fußweg-Isodistanz eine vergleichsweise große Bevölkerungszahl (rund 3.600 beziehungsweise 2.725 Einwohnenden) auf. Demzufolge nehmen diese beiden Standortbereiche in deutlichem Maße eine faktische Nahversorgungsfunktion ein, wenngleich sie auf Grund ihrer mangelnden Anbindung an die umgebende Wohnbebauung nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden können.

In der Folge werden die Standortbereiche Emsstraße/ Stedinger Straße und KaufPark Kreyenbrück als Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion kategorisiert. Die Fachmarktzentren Stubbenweg und Wechloy werden hingegen weiterhin als Fachmarktzentren eingestuft.

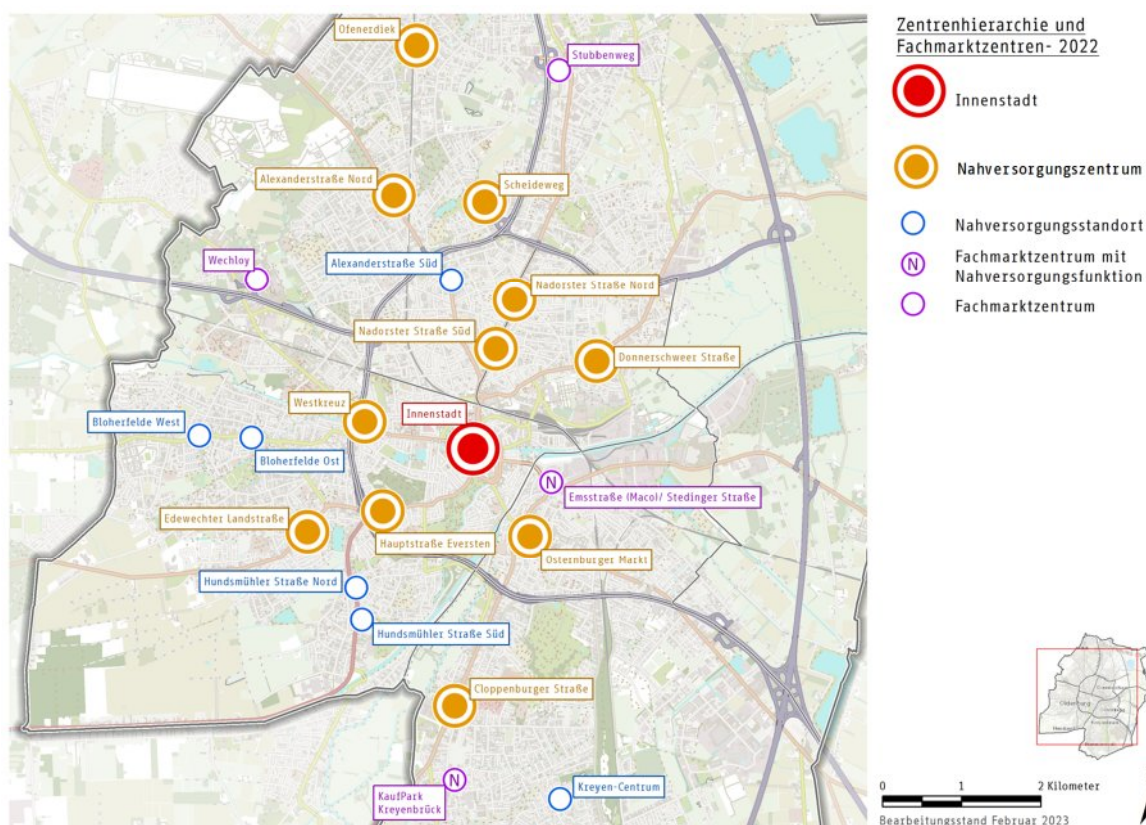
Die folgende Karte 32 zeigt die weiterentwickelte Standortstruktur mit

- der Innenstadt als (ober-)zentralen Versorgungsbereich,
- elf Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche),
- sechs Nahversorgungsstandorte,
- zwei Fachmarktzentren und
- zwei Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion.

Gegenüber der bisherigen Zentrenstruktur lassen sich insbesondere folgende Unterschiede feststellen:

- Neben der Innenstadt gibt es nur noch 11 statt 13 zentrale Versorgungsbereiche, wobei diese einheitlich als Nahversorgungszentren und nicht mehr als Stadtteilzentren Typ B beziehungsweise Typ C bezeichnet werden.
- Die Zahl der Nahversorgungsstandorte erhöht sich von fünf auf sechs.
- Von den bisher vier Fachmarktzentren werden zwei Standorte als Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion eingestuft, die beiden anderen Fachmarktstandorte werden weiterhin als solche kategorisiert.
- Dabei wird ein bisheriges Fachmarktzentrum mit einem bisherigen Nahversorgungsstandort zu einem Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion zusammengefasst.

Karte 33: Standortstruktur 2023



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung und Begehung 2021; eigene Darstellung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

9.3 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Stadt Oldenburg ergibt sich bis 2035 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rund 3.400 bis 40.850 m² (vergleiche Kapitel 8.2). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon rund 0 bis 6.400 m² und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente -2.500 bis 7.425 m² (vergleiche Tabelle 4). In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich somit allenfalls geringe signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg beziehungsweise es besteht sogar unter positiven Vorzeichen die Gefahr deutlicher Abschmelzungen von bestehenden Verkaufsflächen.

Die räumliche Verortung von Einzelhandelsvorhaben ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kapitel 7 (Zielkatalog) formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.



Bei einer Entwicklung nach der Wettbewerbsprognose (zum Beispiel auf Grund eines nicht vorhersehbaren Einbruchs der wirtschaftlichen Entwicklung) ist bis 2035 von erheblichen Flächenverlusten gegenüber dem Bestand von rund -2.500 bis -5.450 m² bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und von rund -4.725 bis 10.125 m² bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (vergleiche Tabelle 5) zu rechnen. Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Oldenburg geben wird. Vor dem Hintergrund dieser zu erwartenden Flächenverlusten wäre es jedoch umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der in Kapitel 7 formulierten Ziele beitragen. Anders formuliert: In der Stadt Oldenburg gibt es keinen Spielraum für räumliche und quantitative Fehlentscheidungen in Bezug auf neue Einzelhandelsansiedlungen beziehungsweise Erweiterungen im Bestand.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde bereits ein Standortkatalog vorgestellt. Der aktualisierte Standortkatalog in Tabelle 8 folgt denselben Prinzipien wie der aus dem Jahr 2015, allerdings sind hier die Konzeptanpassungen zum Beispiel hinsichtlich der Zentrentypen umgesetzt, was gleichzeitig mit einer Vereinfachung der Entscheidungsmatrix einhergeht. Die Matrix ermöglicht somit auch zukünftig eine rasche grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben. Im Folgenden werden die Inhalte des Standortkatalogs in Form von Grundsätzen näher erläutert.

Vorab werden noch die Kriterien zur Einstufung beziehungsweise Differenzierung sonstiger integrierter Standorte und nicht integrierter Standorte dargestellt.

Sonstiger integrierter Standort

- Ø Angebot, Dichte, Vielfalt für zentralen Versorgungsbereich beziehungsweise Nahversorgungsstandort zu gering
- Ø Einzelbetrieb oder Ansammlung einiger weniger Betriebe
- Ø Unmittelbarer Bezug zur Wohnbebauung/ in geschlossene Wohnbebauung eingebettet
- Ø Orientierung (Eingangsbereich(e) zur Wohnbebauung
- Ø Fußweganbindung
- Ø Keine Trennung zur Wohnbebauung durch Barrieren; ggf. Vorhandensein von Querungshilfen für Fußgänger bei Barrieren mit geringer Trennwirkung

Nicht integrierter Standort

- Ø Fehlende Einbettung in geschlossene, zusammenhängende Wohnbebauung
- Ø Höchstens an einer Seite geschlossene, zusammenhängende Wohnbebauung angrenzend
- Ø Orientierung Kundenparkplätze zur Wohnbebauung
- Ø Von Wohnbebauung durch Barrieren getrennt (gewerbliche Nutzung(en), mehrspurige/ stark befahrene Straße, Bahngleise, Gewässer etc. ohne Querungshilfe für Fußgänger/ Radfahrer
- Ø Gewerbe-/ Industriegebiete, auch wenn mit Wohnen durchsetzt
- Ø Keine Fußweganbindung
- Ø ÖPNV-Anbindung kein ausschlaggebendes Kriterium

Tabelle 8: Standortkatalog nach den Grundsätzen 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 - Nahversorgungszentrum			Einzelfallprüfung					
Nahversorgungsstandort (kein ZVB)			LM-Betriebe: Einzelfallprüfung					
sonstige integrierte Lage		LM-Betriebe: Einzelfallprüfung						
Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion			LM-Betriebe: Einzelfallprüfung					zentrenrelevante Randsortimente ausnahmsweise bis 10% der Gesamt-VKF, max. 800 m ²
Fachmarktzentren/ durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			zentrenrelevante Randsortimente ausnahmsweise bis 10% der Gesamt-VKF, max. 800 m ²	
nicht integrierter und nicht einzelhandelsgeprägter und (Einzel-)Standort	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			vorrangig an bereits einzelhandelsgeprägten Standorten; zentrenrelevante Randsortimente ausnahmsweise bis 10% der Gesamt-VKF, max. 800 m ²	

Quelle: Eigene Darstellung.

Um die in Kapitel 7 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der (Nahversorgungs-)Versorgungsstrukturen und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche - unter besonderer Berücksichtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs - für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf Basis des voranstehenden Standortkatalogs beziehungsweise zu dessen Verdeutlichung formuliert. Die Grundsätze entsprechen weitestgehend den Bisherigen und werden vor allem an die Vorgaben der Regionalplanung sowie an die zwischenzeitliche und perspektivische Entwicklung des stationären Einzelhandels angepasst. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Inhalte der Standortmatrix, darunter zum Beispiel auch der Begriff "standortgerechte Dimensionierung" - im Detail erläutert.

9.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen

a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig - auch großflächig; standortgerechte Dimensionierung bei großflächigen Betrieben berücksichtigen



b) zentrale Versorgungsbereiche - Nahversorgungszentren

- Läden zur Gebietsversorgung und sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung auch großflächig zulässig

c) Ausnahme Nahversorgungsstandorte

- Läden, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, regelmäßig zulässig
- sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig, bei Vorliegen einer Agglomeration eines Lebensmittelbetriebs und eines Vorhabens mit signifikantem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel oder Drogeriewaren eine standortgerechte Dimensionierung erforderlich
- großflächige Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig

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

e) Ausnahme Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion

- Läden, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, regelmäßig zulässig
- sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig, bei Vorliegen einer Agglomeration eines Lebensmittelbetriebs und eines Vorhabens mit signifikantem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel oder Drogeriewaren eine standortgerechte Dimensionierung erforderlich
- großflächige Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig
- bei Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zentrenrelevante

Sortimente nur als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, max. 800 m² (Bezug zum Kernsortiment), nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand

f) Ausnahme Fachmarktzentren ohne Nahversorgungsfunktion und durch Einzelhandel geprägte beziehungsweise nicht geprägte, nicht integrierte Standorte

- bei Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, max. 800 m² (Bezug zum Kernsortiment),
- nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand

g) Ergänzung: Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben

- zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sofern dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet

Zentrenrelevante Sortimente (vergleiche Tabelle 7) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben weiterhin insbesondere im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** zu dessen Sicherung und Stärkung - auch vor dem Hintergrund des Wettbewerbs mit dem Online-Handel - angesiedelt werden. Dabei sind auch entsprechende großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig. Jedoch soll vor dem Hintergrund der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Sinne einer standortgerechten Dimensionierung darauf geachtet werden, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zu Verlagerungs-/ Kannibalisierungseffekten mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen in anderen Teilbereichen innerhalb dieses Zentrums führen.

In den **zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentren** sind nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig zulässig. Damit soll zum einen die Funktionsvielfalt im Einzelhandel in diesen Zentren im Sinne einer dezentralen (Grund-)Versorgung weiter ermöglicht werden, zum anderen großflächige entsprechende Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass großflächige Einzelhan-



delsbetriebe in den Nahversorgungszentren mit Ausnahme von Lebensmittelbetrieben nahezu nicht (mehr) vorhanden sind.

Im Hinblick auf die wohnungsnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich der Nahversorgungszentren lebenden Bevölkerung sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig. Standortgerechte Dimensionierung bedeutet - auch bei den weiteren Standorttypen mit entsprechender Ausnahmeregelung für Lebensmittelbetriebe -, dass die Kriterien einer nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" zum LROP erfüllt sind (vergleiche Kapitel 9.5).

Im Sinne einer flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung sollen an **Nahversorgungsstandorten** und in **Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion** Läden zur Gebietsversorgung (im Sinne von § 4 BauNVO) mit zentrenrelevantem Kernsortiment und nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Sinne des Konzepts zulässig sein. Jedoch ist bei nicht großflächigen Vorhaben mit signifikantem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Kernsortiment eines Lebensmittelbetriebs) oder Drogeriewaren (wesentliches Rand- und Ergänzungssortiment eines Lebensmittelbetriebs) bei Vorliegen einer Agglomeration mit einem Lebensmittelbetrieb standortgerechte Dimensionierung erforderlich. Weiterhin kann bei nachgewiesener standortgerechter Dimensionierung (siehe oben) auch ein großflächiger Lebensmittelbetrieb ausnahmsweise zulässig sein. Damit wird ebenfalls dem Ziel einer flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - ohne Gefährdung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche - Rechnung getragen.

An **sonstigen integrierten Standorten** sollen nur Läden zur Gebietsversorgung (im Sinne von § 4 BauNVO) mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein. Im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung kann geprüft werden, ob nicht großflächige, jedoch über die Gebietsversorgung hinausgehende beziehungsweise 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.

Im Falle von Einzelfallprüfungen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kapitel 7 formulierten Zielen zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Hilfe der in Tabelle 9 dargestellten Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach eingeschätzt beziehungsweise beantwortet werden⁵⁶. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe Worst-Case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers beziehungsweise einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Oldenburg abbilden. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet (vergleiche dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

⁵⁶ Beispielsweise zeigt Tabelle 9, dass ein Sportgeschäft mit 200 m² Verkaufsfläche rechnerisch 3.000 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 25.000 Einwohner versorgt.



Tabelle 9: Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Sortiment	rechn. versorgte Einwohner
Nahrungs-/ Genussmittel	400
Lebensmittelhandwerk	1.500
Drogerie/ Parfümerie	3.000
Apotheke ¹⁾	5.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	10.000
Blumen/ Zoo	4.000
Bekleidung und Zubehör	1.500
Schuhe/ Lederwaren	4.500
Sport/ Freizeit	3.000
Spielwaren	4.000
Bücher	10.000
GPK/ Geschenke/ Hausrat	4.000
Haus-/ Heimtextilien	5.000
Uhren/ Schmuck	25.000
Foto/ Optik	15.000
Medien	5.000
Elektro/ Leuchten	4.000

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

In **Fachmarktzentren** (mit und ohne Nahversorgungsfunktion) und an **nicht integrierten Standorten** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. An nicht integrierten Standorten bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen im Sinne dieses Konzepts keine Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden; es können nur Modernisierungen im Bestand, das heißt, auf der bestehenden Verkaufsfläche, stattfinden. Ziel ist es zum einen, eine weitere Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch die Konkurrenz mit Fachmarktzentren und sonstigen nicht integrierten Standorten - zusätzlich zur Konkurrenz mit dem Online-Handel - zu unterbinden. Zum anderen soll perspektivisch eine Reduzierung des nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Angebots an nicht integrierten Standorten erreicht werden.

Weiterhin können zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandels-



betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (zum Beispiel Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Es sollte jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den raumordnerischen Vorgaben in der Summe auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte eine maximale Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente, sondern für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich. Da dies auf Grund von neueren Urteilen auf der Ebene des Planungsrechts problematisch ist, sind entsprechende Regelungen beispielsweise in städtebaulichen Verträgen zu treffen.

Unabhängig vom Standorttyp sind ausnahmsweise Verkaufsstätten selbst hergestellter Waren - auch zentrenrelevanten Sortimenten - von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind ("Handwerkerprivileg").



9.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente großflächig in der Innenstadt sowie in den Fachmarktzentren und an durch Einzelhandel geprägten nicht integrierten Standorten

a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Einzelhandelsbetriebe auch großflächig regelmäßig zulässig
- bei großflächigen Vorhaben städtebauliche Integration beachten

b) Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorte und sonstige integrierte Standorte

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig

c) Fachmarktzentren (mit und ohne Nahversorgungsfunktion) sowie durch Einzelhandel geprägte, nicht integrierte Standorte

- Einzelhandelsbetriebe auch großflächig regelmäßig zulässig
- maximal 10% beziehungsweise 800 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente (Bezug zum Kernsortiment)

d) nicht durch Einzelhandel geprägte nicht integrierte (Einzel-)Standorte

- nicht großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise, jedoch nur nachrangig gegenüber Fachmarktzentren und durch Einzelhandel geprägte, nicht integrierte Standorte zulässig
- maximal 10% beziehungsweise 800 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente (Bezug zum Kernsortiment)

e) Ergänzung: sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen - "Leerstandsdomino" vermeiden

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Für **großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** sind die Regelungen des LROP Niedersachsen 2017 zu beachten:

- Abschnitt 2.3 Ziffer 06a: Nicht zentrenrelevante Sortimente auch an nicht integrierten Standorten zulässig, wenn zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² betragen (innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV) (Ziffer 06 a) oder
- Abschnitt 2.3 Ziffer 06b: Wenn Raumverträglichkeit aus regionalem Einzelhandelskonzept hervorgehend und Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt (Ziffer 06 b)

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können regelmäßig im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** angesiedelt werden, sofern vor dem Hintergrund des oftmals sehr großen (Verkaufs-)Flächenbedarfs eine städtebauliche Integration möglich ist.

Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment - auch großflächig - regelmäßig und **vorrangig** in **Fachmarktzentren** beziehungsweise an bereits durch **Einzelhandel geprägten, nicht integrierten Standorten** angesiedelt werden, um

- eine Konzentration auf eine begrenzte Zahl an nicht integrierten Standorten zu erreichen und dadurch Gewerbegebiete für eigentlich vorgesehene Nutzergruppen zu sichern,
- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen sowie
- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

In **Nahversorgungszentren**, an **Nahversorgungsstandorten** und an **sonstigen integrierten Standorten** sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig zulässig. Entsprechende großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen an diesen Standorttypen nicht angesiedelt werden, insbesondere um die Zahl der Standorte mit derartigen Betrieben zur Bündelung des Verkehrsaufkommens und zur Eindämmung des Flächenverbrauchs gering zu halten.



An **nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standorten** sollen sowohl nicht großflächige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment allenfalls ausnahmsweise zulässig sein. Hierdurch soll wiederum die Zahl der Standorte mit derartigen Betrieben gering gehalten werden.

Ergänzung "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen oftmals ein Nachnutzungsdruck durch Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslöst.

9.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Oldenburg wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche an nicht integrierten Standorten festgestellt (vergleiche Abbildung 12), die gesamtstädtisch eine Versorgungsfunktion übernehmen. Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für lebendige Zentren unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielen (vergleiche Kapitel 7) in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen liegen.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab bis 2035 in der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein Gesamtpotenzial von bis zu 40.850 m², jedoch überwiegend bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Wettbewerbsprognose zeigt allerdings ein deutliches Abschmelzen von Verkaufsflächen (vergleiche Kapitel 8.2). Insofern sollten Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend den oben genannten Zielen vor allem für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige zentrenrelevante Sortimente) und zur Sicherung der Nahversorgung genutzt werden.

9.4.1 Entwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

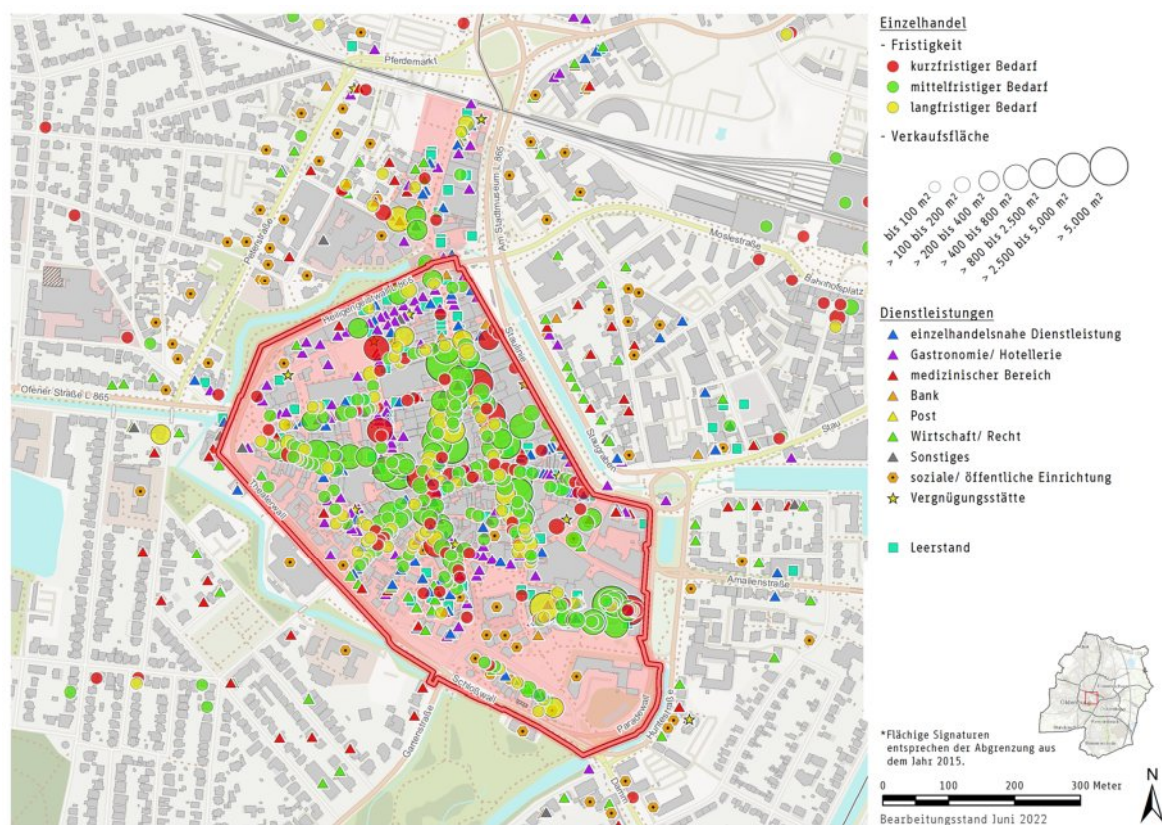
Auch wenn sich die Innenstadt von Oldenburg weiterhin als starke Innenstadt darstellt, haben die Entwicklungen im Einzelhandel im Allgemeinen und die Folgen der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie auch in der Oldenburger Innenstadt ihre funktionalen Spuren hinterlassen, was sich an der deutlichen Erhöhung der Leerstände gegenüber der Untersuchung von 2012 zeigt (vergleiche Kapitel 4.2; insbesondere Karte 8). Zudem sind die Perspektiven für den stationären Einzelhandel eher kritisch zu bewerten, sodass nicht mehr selbstverständlich von einem quantitativen Wachstum, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente, die insbesondere die Attraktivität der Innenstadt als oberzentralen Einzelhandelsstandort ausmacht, ausgegangen werden kann (vergleiche Kapitel 2.2). Vor diesem Hintergrund ist auch zu prüfen, ob die bisherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt weiterhin beibehalten werden kann. Dabei steht vor allem im Vordergrund, ob die mit der Abgrenzung verbundene Möglichkeit zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe weiterhin im gesamten bestehenden zentralen Versorgungsbereich auch zukünftig möglich sein soll. Nicht betroffen ist der nicht großflächige, zentrenrelevante Einzelhandel, der weiterhin zunächst überall in den entsprechenden Baugebieten (insbesondere Misch- und Urbanen Gebieten) zulässig sein soll.

Vor dem Hintergrund der aktuellen hohen Anzahl an Leerständen und insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden quantitativen Einzelhandelsentwicklung scheidet eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs von vornherein aus. Bei der Analyse der funktionalen Situation in der Innenstadt zeigt sich, dass insbesondere der Bereich Heiligengeiststraße erheblich an Funktionsstärke verloren hat, was sich an der deutlichen Erhöhung und Konzentration der Leerstände gegenüber



der Erhebung von 2012 in diesem Bereich zeigt (vergleiche Karte 9). Eine weitere Entwicklung dieses Bereichs durch großflächigen Einzelhandel würde - auch auf Grund des geringen zukünftigen Verkaufsflächenpotenzials - Druck auf die anderen Einzelhandelsstandorte erzeugen, die ohnehin schon mit der Leerstandsproblematik konfrontiert sind; diese betrifft auch den nördlichen Bereich der Lange Straße und die Achternstraße. Eine Verkürzung des zentralen Versorgungsbereichs um die Heiligengeiststraße ist die funktional logische Konsequenz, sodass die zukünftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt der historisch gewachsenen Struktur entspricht.

Karte 34: Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Jenseits der formalen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bestehen für die Sicherung der städtebaulich-funktionalen oberzentralen Funktion im Wesentlichen folgende Handlungsnotwendigkeiten:

- Wiedernutzung des Leerstands zum Beispiel durch ein aktives Leerstandmanagements; in den Randbereichen kommen auch andere Nutzungen als Einzelhandel - beispielsweise publikumsorientierte Dienstleistungen in Frage.
- Prüfung der Möglichkeit zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen zur Verbesserung der Marktfähigkeit, insbesondere der leerstehenden Ladenflächen.
- Entwicklung und Instandhaltung der städtebaulichen Qualität, insbesondere auch der Aufenthaltsqualität, wozu auch Modernisierung des Stadtmobiliars zählt.
- Schaffung von begrünten Stadträumen zur Minderung des Hitzeinseleffekts und damit zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Generell sind Klimaanpassungsmaßnahmen erforderlich
- Städtebauliche Anbindung des Hauptbahnhofs an den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt.
- Sicherung/ Entwicklung der Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Rad (Radabstellplätze inklusive Ladestationen für E-Bikes).

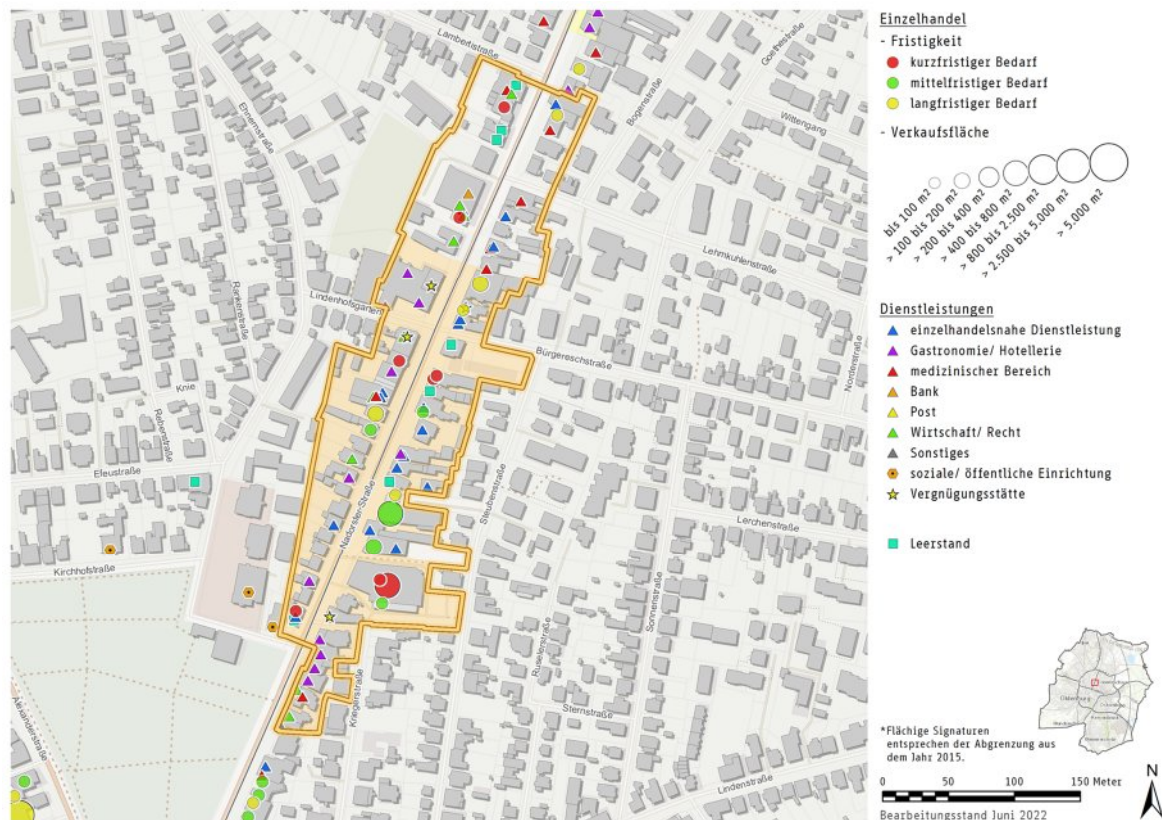
9.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd

Mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sollen städtebaulich und funktional klar definierbare Räume beschrieben werden, in denen Entwicklungspotenziale zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Nadorster Straße Süd geschaffen werden können. Vor diesem Hintergrund soll die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bis zur Lambertistraße nach Norden erweitert werden auch wenn der funktionale Besatz zwischen der heutigen und der vorgeschlagenen Abgrenzung vor allem durch Dienstleistungsbetriebe und eine Apotheke geprägt ist. Um ein formales Zusammenwachsen der beiden zentralen Versorgungsbereiche Nadorster Straße Süd und Nord zu verhindern, wird auch derjenige im Bereich Nadorster Straße Nord entsprechend angepasst (vergleiche nachfolgendes Kapitel 9.4.3). Einen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs kann die Beseitigung baulicher Mängel und die bauliche Verdichtung leisten. Ein wichtiger Baustein ist dabei der Abriss und Neubau (mit Wohnen, Gewerbe und Handel) des Lindenhofsgartens im Sanierungsgebiet Nadorster Straße Süd. Zudem könnte durch die Verbesserung der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr (zum Beispiel Abstellplätze für Fahrräder in-



klusive solche mit Ladestation für E-Bikes) dazu beitragen, den innerörtlichen Verkehr auf der Nadorster Straße zu minimieren. Dies gilt auch für den nördlichen Teilbereich.

Karte 35: Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

9.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord

Mit dem geplanten Neubau des bestehenden Aldi an der Kreuzung Nadorster Straße/ Hochheider Weg wird die städtebauliche Situation im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs deutlich verbessert. Dies sollte ein Ansatzpunkt sein, um die zukünftige Nahversorgungssituation zu sichern und die städtebaulich-funktionale Situation im Umfeld der Nahversorger weiterzuentwickeln. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sollte im Süden von der Brommystraße weiter nach Norden bis zur Ackerstraße verschoben werden. Damit wird einerseits dem sehr ausgedünnten funktionalen Besatz zwischen Brommystraße und Ackerstraße Rechnung ge-

tragen und außerdem eine klare Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd geschaffen.

Karte 36: Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

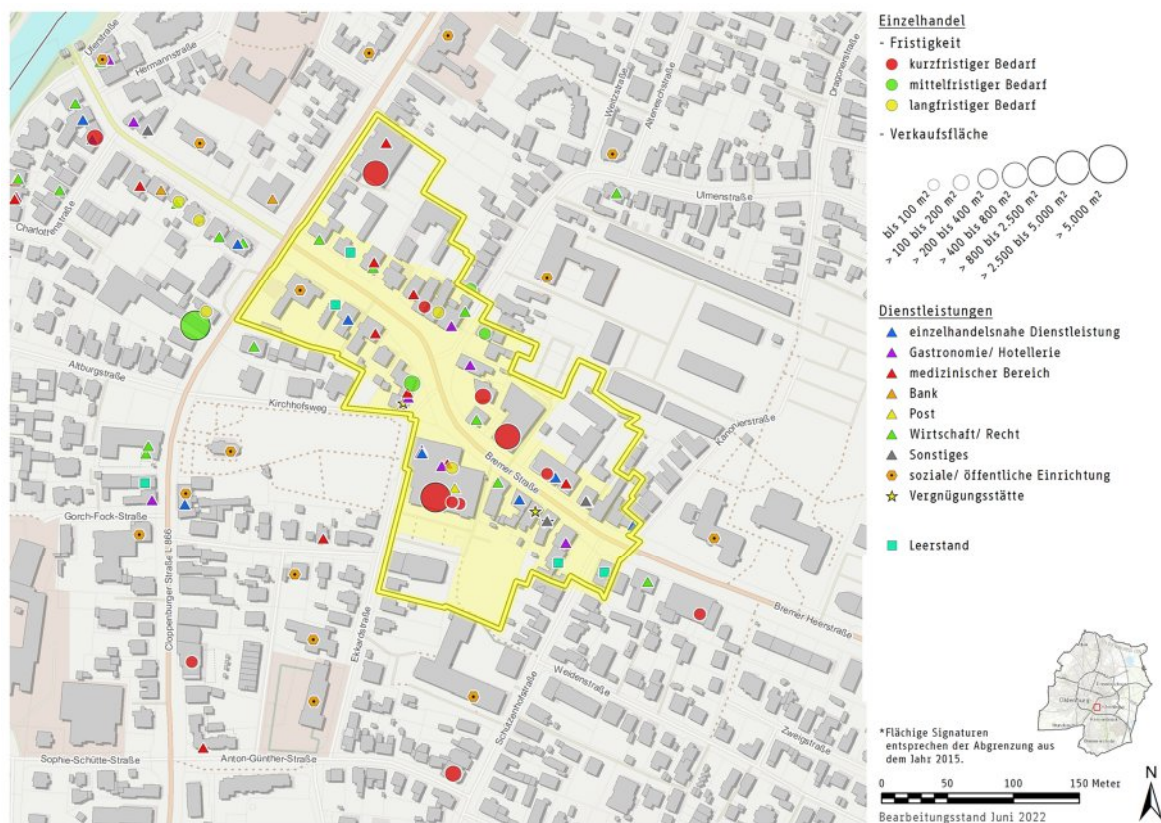
9.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Osterburger Markt

Der Osterburger Markt ist aktuell ein relativ stabiler Nahversorgungsstandort, der allerdings durch die Angebote im Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco)/ Nahversorgungsstandort Stedinger Straße potenziell unter Druck gerät, sodass dieses Nahversorgungszentrum weiterhin gestärkt werden soll. Insofern soll die Einbeziehung des Biomarkts an der Stedinger Straße in den zentralen Versorgungsbereich einen Beitrag zur Stärkung leisten. Einen Beitrag zur funktionalen und städtebaulichen Stärkung leistet auch der geplante Abriss und Neubau des aktiv & Irma-Markts, der den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss sowie eine Sporthalle und Kita im ersten Obergeschoss vorsieht. Der ebenfalls geplante Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters, bei dem straßenseitig eine städtebauliche Kante ausgebildet werden soll,



stellt ebenfalls eine weitere städtebauliche Stärkung des Zentrums dar. Des Weiteren sollte bei der Wiedernutzung von Leerständen unterstützt werden, weil damit einerseits die funktionale Dichte erhöht wird, andererseits der zentrale Versorgungsbereich auch städtebaulich an Qualität gewinnt. Zur städtebaulichen Qualitätserhöhung trägt auch die Modernisierung von Gebäuden und die Schaffung von attraktiven (dazu gehört auch die Beschattung) Aufenthaltsbereichen bei. Wie bereits für andere zentrale Bereiche beschrieben, sollte der Anreiz zur Nutzung des Fahrrads im Nahbereich dadurch erhöht werden, dass ausreichende und gute Abstellmöglichkeiten inklusive der Möglichkeit, E-Bikes zu laden, angeboten werden.

Karte 37: Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Osternburger Markt



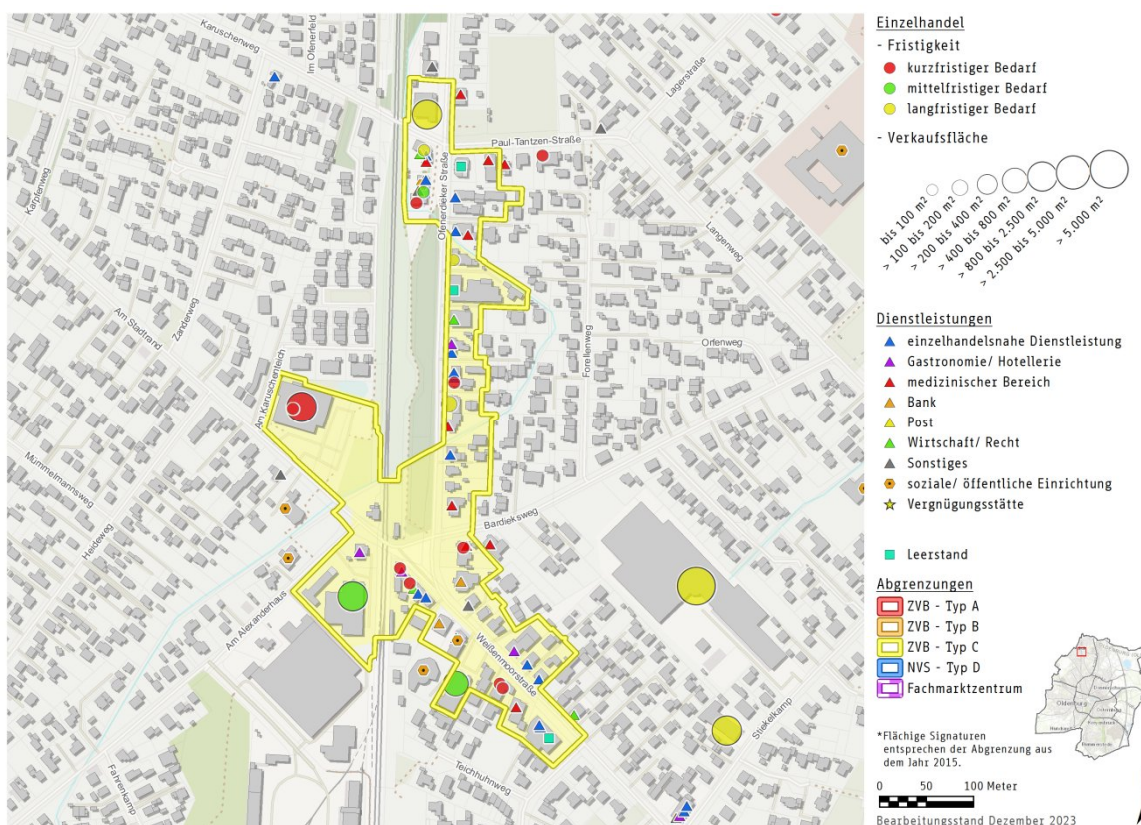
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

9.4.5 Zentraler Versorgungsbereich Ofenerdick

Die Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Ofenerdick ist auf Grund der immer noch bestehenden Trennwirkung durch die Bahngleise schwierig zu steuern. Besonders schwerwiegend ist, dass die im Kernbereich des zentralen Versorgungsbe-

reichs liegenden prägenden Betriebe westlich der Bahngleise und damit abgetrennt vom restlichen funktionalen Bestand liegen. Um jedoch die Entwicklungsoptionen zumindest nach Norden sicherzustellen, wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach Norden bis zum Karuschenweg und dem nördlich davon liegenden Raiffeisenmarkt erweitert. Im Süden wurde die Abgrenzung um rund 100 Meter nach Norden verschoben. Dennoch muss konstatiert werden, dass die Längsausdehnung des Nahversorgungszentrums mit rund 600 Meter für ein attraktives, dichtes Zentrum zu groß ist. Auf Grund der Unsicherheit bezüglich der Bahnlinie ist auch diese neue Abgrenzung lediglich als vorläufig zu bezeichnen.

Karte 38: Zukünftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

9.4.6 Zentrale Bereiche ohne Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

In den zukünftigen Nahversorgungszentren Hauptstraße Eversten, Westkreuz, Donnerschweer Straße, Edewechter Landstraße, Alexanderstraße Nord und Scheideweg/ Eßkamp werden die bestehenden Abgrenzungen, außer einer Präzisierung der par-



zellenscharfen Abgrenzungen, auch weiterhin beibehalten. Dies bedeutet nicht, dass es in diesen zentralen Versorgungsbereichen zukünftig keine Entwicklungen mehr geben kann und soll. Vielmehr sind die Entwicklungsperspektiven auf die qualitative und quantitative Bestandssicherung beziehungsweise -entwicklung ausgerichtet. Hinsichtlich der qualitativen Weiterentwicklung in den aufgeführten Zentren muss vor allem die Verbesserung beziehungsweise Schaffung von Aufenthaltsbereichen das Ziel sein. Dabei muss auch die Klimaanpassung in den Blick genommen werden. Dies bedeutet, dass auch darauf zu achten ist, möglichst (zusätzliche) Grünräume und (am besten durch Bäume) verschattete Begegnungszonen mit entsprechendem Stadtmobiliar in den zentralen zu entwickeln. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität gehört es auch, die Belastung durch den Individualverkehr zu minimieren. Dafür sind entsprechende neue beziehungsweise zusätzliche Infrastrukturangebote für den Rad- und Fußverkehr zu schaffen beziehungsweise zu verbessern. Dies betrifft die Rad- und Fußwege selbst, aber auch Abstellmöglichkeiten und Ladestationen für Fahrräder aller Art. Dazu sind auch gegebenenfalls neue Querungsmöglichkeiten der Hauptdurchfahrtsstraßen (zum Beispiel Donnerschweer Straße und Alexanderstraße) erforderlich.

Wesentlich zur Aufenthaltsqualität trägt auch die jeweilige städtebaulich-gestalterische Situation bei. Insofern sind gestalterische Mängel im öffentlichen Raum aber auch bezüglich der baulichen Substanz zu beseitigen. Im öffentlichen Raum können die Mängel zum Beispiel auch im Zuge der Schaffung von Aufenthaltsräumen behoben werden. Die Sanierung der Gebäude ist Aufgabe der EigentümerInnen, die es zu motivieren gilt, dies im Sinne der Werterhaltung der eigenen Immobilie durchzuführen und hierdurch einen dadurch aufgewerteten Stadtraum zu erhalten.

Die Frage der städtebaulichen Aufwertung ist insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Scheideweg/ Eßkamp von besonderer Bedeutung, da dieser aktuell eher den städtebaulichen Charakter eines nicht integrierten Standorts aufweist (vergleiche dazu Kapitel 0).

Speziell in den Zentren Hauptstraße Eversten, Donnerschweer Straße und Edewechter Landstraße können zusätzliche Angebote, zum Beispiel ein zusätzlicher Magnetbetrieb in der Hauptstraße Eversten, innerhalb der Zentren zu einer weiteren Festigung dieser zentralen Versorgungsbereiche beitragen.

9.4.7 Abgrenzung von Nahversorgungsstandorten

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2015 wurden auch die Funktionen von zentralen (Versorgungs-)Bereichen neu bewertet. Im Ergebnis wurden alle ehemaligen Zentren Typ D und die beiden ehemaligen Zentren Typ C Alexanderstraße Süd und Bloherfelde Ost zu Nahversorgungsstandorten im Sinne der aktualisierten Standortstruktur umgestuft (vergleiche Karte 33). Damit geht einher, dass sie keine zentralen Versorgungsbereiche im planungsrechtlichen Sinne sind und somit keiner formalen Abgrenzung bedürfen. Dennoch ist auch in diesen Bereichen darauf zu achten, dass die gestalterischen Mängel im öffentlichen Raum und an den umliegenden Gebäuden behoben und Möglichkeiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität genutzt werden. Dazu gehören die Installation/ Modernisierung des Stadtmobiliars und die Schaffung von beschatteten Verweilbereichen. Durch die Verbesserung von Rad- und Fußwegeverbindungen kann eine Alternative zur Pkw-Erreichbarkeit geschaffen werden, sodass auch durch die mögliche Reduzierung des Pkw-Verkehrs eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. In diesem Kontext ist darauf zu achten, dass das Stellplatzangebot bei Nahversorgungsbetrieben sowohl städtebaulich als auch quantitativ der Nahversorgungsfunktion angepasst wird.

9.4.8 Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion

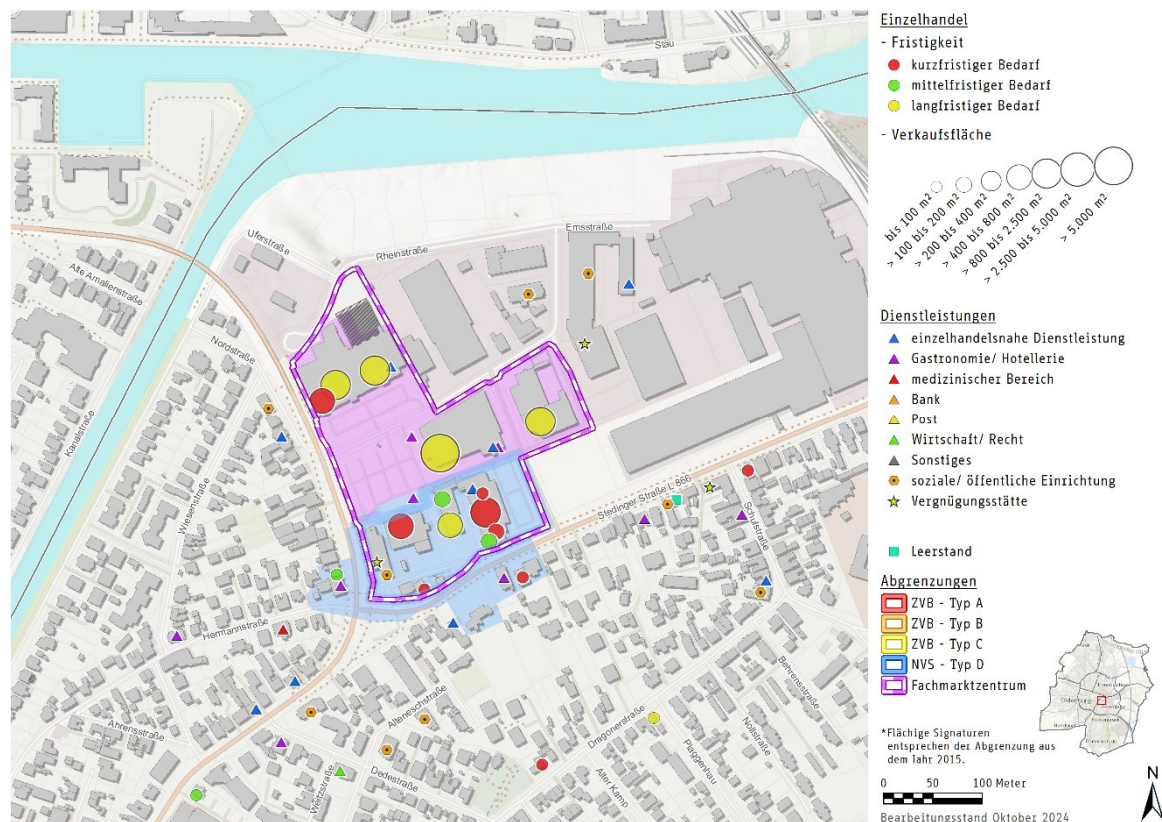
Nach der Überarbeitung der Standortstruktur, also dem Zentrenkonzept in der Stadt Oldenburg wurden die Fachmarktzentren Emsstraße (Maco) und KaufPark Kreyenbrück in eine neue Kategorie Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion überführt, während die Fachmarktzentren Wechloy und Stubbenweg weiterhin als Fachmarktzentren kategorisiert werden. Durch die planungsrechtlichen Regelungen und die Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (vergleiche Tabelle 8) sind die Entwicklungsperspektiven dieser Fachmarktzentren definiert. An den räumlichen Abgrenzungen hat sich bei den Fachmarktzentren, mit Ausnahme des Fachmarktzentrums Emsstraße (Maco)/ Nahversorgungsstandort Stedinger Straße, nichts geändert.

Die ungewöhnliche Konstellation der Abgrenzungen beim ehemaligen Nahversorgungsstandort Stedinger Straße, ohne besondere trennende Merkmale direkt an das Fachmarktzentrum angrenzend, wurde durch eine Neuabgrenzung korrigiert. Das gesamte Gebiet wird nun der neuen Kategorie Fachmarktzentrum mit Nahversorgungs-



funktion zugeordnet. Die Stedinger Straße im Süden und die Nordstraße im Westen bilden die Grenze dieses Fachmarktzentrums mit Nahversorgungsfunktion.

Karte 39: Zukünftige Abgrenzung Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion Emsstraße/ Stedinger Straße



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

9.4.9 Gewerbe-, Industriegebiete und gewerbliche Gebiete nach § 34 BauGB

Gewerbliche Baugebiete (mit B-Plan oder § 34 BauGB) sind weiterhin für den Einzelhandel interessante Standorte, weil sie einerseits in der Regel verkehrlich - insbesondere mit dem Pkw - gut erreichbar sind und die Bodenpreise im Vergleich zu sonstigen Standorten vergleichsweise niedrig sind. Die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten ergeben sich zunächst aus den landes-/ regionalplanerischen Regelungen und dem § 11 (3) BauNVO. Danach ist großflächiger Einzelhandel in diesen Gebieten grundsätzlich unzulässig, allerdings besteht für den großflächigen Einzelhandel die Möglichkeit, sich in diesen Gebieten auf der Basis eines SO gemäß § 11 (3) BauNVO anzusiedeln. Weiterhin ist jeglicher nicht großflächiger Einzelhan-

del in gewerblichen Gebieten (§§ 8 und 9 BauNVO und § 34 (2) BauGB) ohne planungsrechtliche Steuerung regelmäßig zulässig.

Dem ist entgegen zu halten, dass „Gewerbegebiete [zeichnen] sich zunächst dadurch aus(zeichnen), dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“⁵⁷ Ob Einzelhandel zu den artverwandten Nutzungen zu rechnen ist, wurde nicht beantwortet, ist in diesem Kontext auch unerheblich. Konzeptionell sollte generell der (nicht zentrenrelevante) Einzelhandel in Gewerbegebieten die Ausnahme darstellen: Nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts sind in gewerblichen Baugebieten, bei denen es sich um nicht integrierte Standorte handelt, jedoch nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, also keine Betriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment, zulässig; dabei sollte es sich zudem vorrangig um bereits durch Einzelhandel geprägte Standorte handeln (vergleiche Kapitel 9.3).

Die besondere Problematik für das produzierende Gewerbe u.ä., die sich im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandel in gewerblichen Gebieten ergibt, wurde bereits dargelegt. Daher sollte an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, das Planungsrecht insofern angepasst werden, dass dort zukünftig kein (weiterer) Einzelhandel zulässig ist. Im Einzelfall und unter zu konkretisierenden Bedingungen kann die Zulässigkeit des Annexhandels, also Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stattfindet, zur Sicherung des gewerblichen Betriebs ermöglicht werden. Ebenso kann nicht zentrenrelevanter, atypischer Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO zulässig sein. Die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sollte nur zur Bestandssicherung möglich sein, eine maßgebliche Ausweitung über die bestandssichernde Erweiterung hinaus sollte vermieden werden. Ansonsten sollten Neuansiedlungen oder Betriebe mit umfänglichen Bestandserweiterungen möglichst an einzelhandelsbezogen profilierte gewerbliche Standorte oder in die Fachmarktzentren gelenkt werden.

⁵⁷ BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, 4 B 71.05.



Neben den bereits bestehenden, einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden (vergleiche Kapitel 9.3.2). Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vergleiche Kapitel 9.3.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die in den Gewerbegebieten - sowie an sonstigen nicht integrierten Standorten - bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen von derartigen Betrieben in gewerblich geprägten Gebieten/ Gewerbegebieten sowie auch an den sonstigen nicht integrierten Standorten sind in jedem Fall planungsrechtlich auszuschließen.

An denjenigen gewerblichen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte dahingehend Planungsrecht geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vergleiche Kapitel 7).

9.5 MAßNAHMEN ZUR STÄRKUNG UND SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG

Wie in Kapitel 3.2.3 beschrieben, stellt sich die räumliche Nahversorgungssituation in Oldenburg unterschiedlich dar. Während in den inneren Stadtbezirken die Anteile fußläufig nahversorgter Bevölkerung hohe Werte von rund 83% bis 100% erreichen, sind in den äußeren Stadtbezirken deutlich geringere Nahversorgungsanteile von bis zu knapp 70% und erhebliche räumliche Nahversorgungslücken festzustellen. Dies ist zum einen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen zurückzuführen, da insbesondere in den äußeren Bezirken große Lebensmittelbetriebe (große Supermärkte, SB-Warenhaus) und / oder Standortkonzentrationen von Lebensmittelbetrieben und auch sonstigen Betrieben mit Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bestehen. Zum anderen sind in den äußeren Bezirken auch vermehrt disperse Siedlungsstrukturen mit vergleichsweise geringer Einwohnerdichte zu verzeichnen.

Hinsichtlich des Ziels Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur (vergleiche Kapitel 7.1.2) ist weiterhin zu berücksichtigen, dass selbst bei einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bis zum Jahr 2035 ein maximaler, wettbewerbsneutraler Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rund 4.400 m² zur Verfügung steht (vergleiche Kapitel 8.2). Dies entspricht lediglich vier bis fünf zusätzlichen Lebensmittelbetrieben innerhalb eines Zeitraums von mehr als zehn Jahren.

Vor diesem Hintergrund ist die maßstabs- beziehungsweise standortgerechte Dimensionierung (insbesondere) von Lebensmittelbetrieben bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von hoher Bedeutung (vergleiche Kapitel 9.3.1), um

- eine möglichst flächendeckende fußläufige Grund-/ Nahversorgung zu erreichen und
- bestehende (und planerisch gewollte) Angebotsstrukturen nicht zu gefährden.

9.5.1 Maßstabs- beziehungsweise standortgerechte Dimensionierung bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben

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:

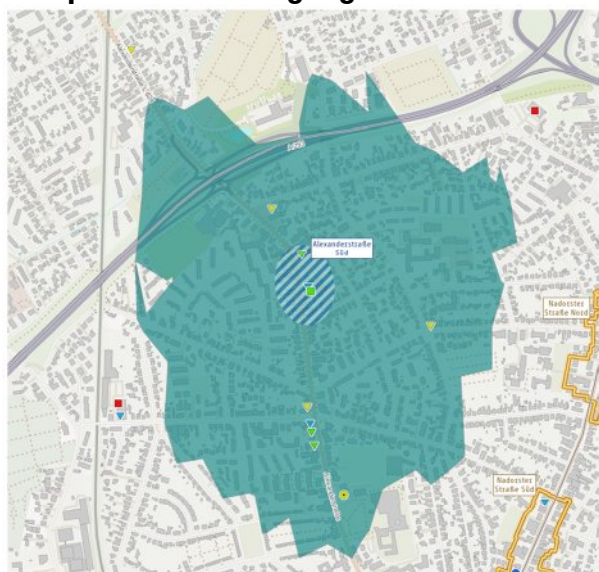
- 90% nahversorgungsrelevante Sortimente, wobei vor allem auf Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren abgestellt wird;
- Umsatz überwiegend aus fußläufigem Einzugsbereich, wobei bei Nahversorgungszentren und -standorten sowie
 - o bei Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion auf die Bevölkerung in bis zu 700 Meter Fußweg-Realdistanz abgestellt wird und
 - o 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%.



Nachfolgend wird für vier Beispielstandorte die maßstabs-/ standortgerechte Dimensionierung aufgezeigt. Dabei werden folgende Annahmen getroffen:

- berücksichtigte Bevölkerung
 - o Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfunktion: Einwohnerzahl in 700 Meter Fußweg-Realdistanz
 - o sonstige integrierte Standorte: Berücksichtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte (nur Einwohner näher zu Beispielstandort berücksichtigt)
- Kaufkraft nahversorgungsrelevante Sortimente je Einwohner
 - o Kaufkraft des stationären Einzelhandels
 - o Nahrungs-/ Genussmittel 2.580 € je Ew.
 - o Drogeriewaren 147 € je Ew.
- Kaufkraftbindungsquote im fußläufigen Einzugsbereich
 - o in Abhängigkeit der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld (je mehr Lebensmittelbetriebe sich im Standortumfeld eines Lebensmittelbetriebs befinden, desto geringer fällt die Kaufkraftbindungsquote aus)
 - o in Abhängigkeit des Betriebstyps (vor dem Hintergrund der bundesweiten Umsatzanteile der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel wird die maximale Kaufkraftbindungsquote für Supermärkte mit 35% und für Lebensmitteldiscounter mit 45% angesetzt)
- Flächenleistung
 - o in Abhängigkeit des Betriebstyps/ Betreibers

Beispiel Nahversorgungsstandort Alexanderstraße Süd



	Supermarkt	Discounter
Einwohner (Ew.)	4.450	
Relevante Kaufkraft je Ew. (€)	2.727	
Kaufkraft-bindungsquote	30,0%	35,0%
Max. rechnerisches Kaufkraftpotenzial (Mio. €)	7,3	8,5
Flächenleistung (€ / m ²)	5.130	9.320
max. Verkaufsfläche Nahrung/ Genuss + Drogeriewaren (m ²)	1.425	900
Max. Gesamtverkaufsfläche (inkl. 10% Randsortimente)	1.575	1.000
Verkaufsfläche bestehende Betriebe Nahrung/ Genuss + Drogeriewaren (m ²)	1.850	
Verkaufsfläche bestehender Lebensmittelbetrieb (m ²)	1.600	

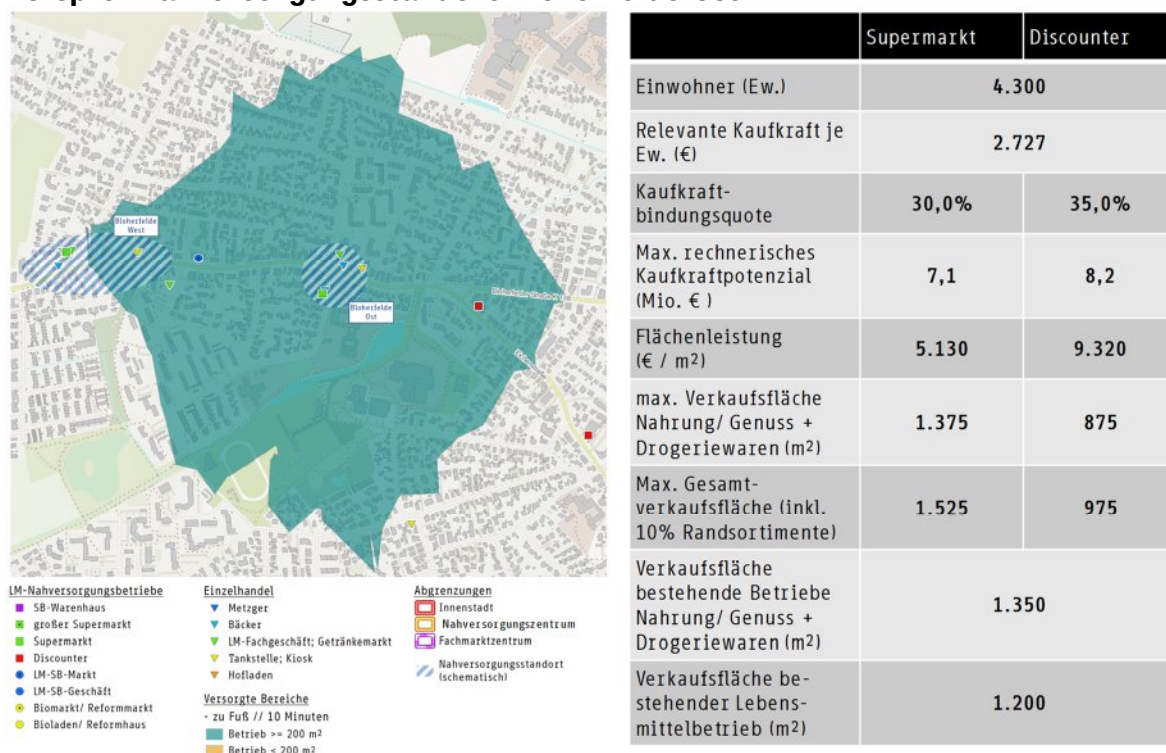
Quelle: Eigene Einzelhandelerhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Bezogen auf den Nahversorgungsstandort Alexanderstraße Süd errechnet sich eine maximale Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren in Abhängigkeit der angesetzten Betriebsform von rund 900 beziehungsweise 1.425 m² Verkaufsfläche. Inklusive Randsortimente in einer Größenordnung von 10% bedeutet dies eine Verkaufsfläche für einen Lebensmittelbetrieb von rund 1.000 beziehungsweise 1.575 m².

Die Verkaufsfläche des am Standortbereich ansässigen Lebensmittelbetriebs liegt mit rund 1.600 m² knapp über dieser Spannweite inklusive Randsortimente. Weiterhin beträgt das Angebot in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren des Nahversorgungsstandorts auf Grund weiterer Einzelhandelsbetriebe mit Angebot in diesen Sortimenten insgesamt 1.850 m² Verkaufsfläche. Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebs oder zusätzliche Lebensmittelbetriebe stehen nicht im Einklang mit einer maßstabs-/ standortgerechten Dimensionierung und sind daher nicht konzeptkonform.

Beispiel Nahversorgungsstandort Bloherfelde Ost

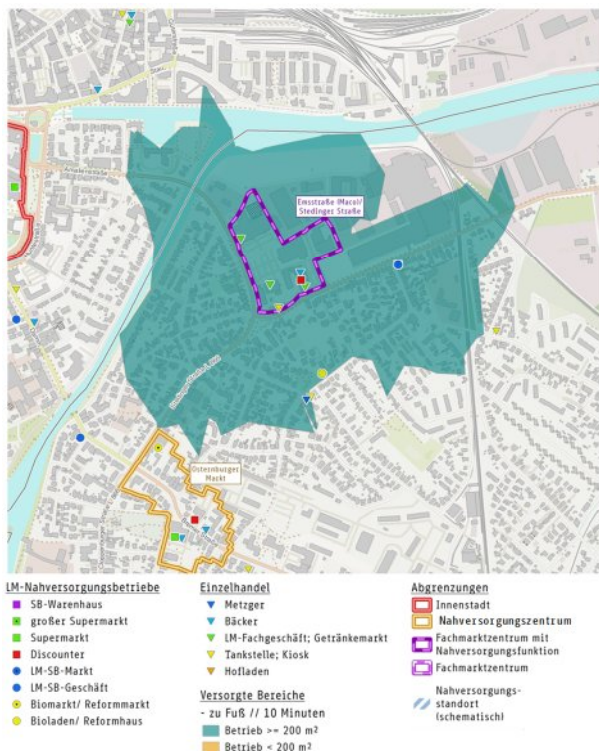


Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bezogen auf den Nahversorgungsstandort Bloherfelde Ost errechnet sich eine maximale Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren in Abhängigkeit der angesetzten Betriebsform von rund 875 beziehungsweise 1.375 m² Verkaufsfläche. Inklusive Randsortimente in einer Größenordnung von 10% bedeutet dies eine Verkaufsfläche für einen Lebensmittelbetrieb von rund 975 beziehungsweise 1.525 m².

Die Verkaufsfläche des am Standortbereich ansässigen Lebensmittelbetriebs liegt mit rund 1.200 m² innerhalb dieser Spannweite inklusive Randsortimente. Weiterhin beträgt das Angebot in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren des Nahversorgungsstandorts auf Grund weiterer Einzelhandelsbetriebe mit Angebot in diesen Sortimenten 1.350 m² Verkaufsfläche. Eine geringe Verkaufsflächenenerweiterung um bis zu rund 175 m² des bestehenden Lebensmittelbetriebs, einem Supermarkt, steht im Einklang mit einer maßstabs-/ standortgerechten Dimensionierung und ist daher konzeptkonform.

Beispiel Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion Emsstraße/ Stedinger Straße



	Supermarkt	Discounter
Einwohner (Ew.)	3.600	
Relevante Kaufkraft je Ew. (€)	2.727	
Kaufkraftbindungsquote	30,0%	40,0%
Max. rechnerisches Kaufkraftpotenzial (Mio. €)	5,9	7,8
Flächenleistung (€ / m ²)	5.130	9.320
max. Verkaufsfläche Nahrung/ Genuss + Drogeriewaren (m ²)	1.150	850
Max. Gesamtverkaufsfläche (inkl. 10% Randsortimente)	1.275	925
Verkaufsfläche bestehende Betriebe Nahrung/ Genuss + Drogeriewaren (m ²)	1.950	
Verkaufsfläche bestehender Lebensmittelbetrieb (m ²)	1.100	

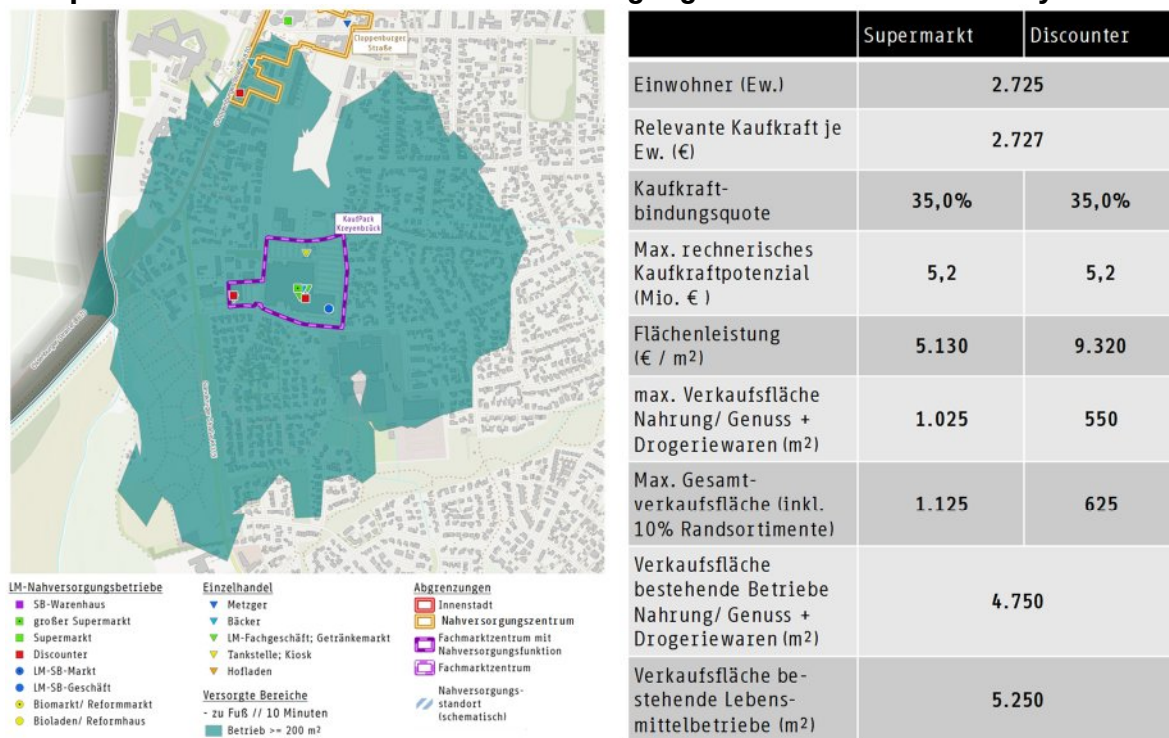
Quelle: Eigene Einzelhandelerhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Bezogen auf das Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion Emsstraße/ Stedinger Straße errechnet sich eine maximale Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren in Abhängigkeit der angesetzten Betriebsform von rund 850 beziehungsweise 1.150 m² Verkaufsfläche. Inklusive Randsortimente in einer Größenordnung von 10% bedeutet dies eine Verkaufsfläche für einen Lebensmittelbetrieb von rund 925 beziehungsweise 1.275 m².

Die Verkaufsfläche des am Standortbereich ansässigen Lebensmittelbetriebs liegt mit rund 1.100 m² innerhalb dieser Spannweite inklusive Randsortimente. Jedoch beträgt das Angebot in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren des Fachmarktzentrums mit Nahversorgungsfunktion auf Grund weiterer Einzelhandelsbetriebe mit Angebot in diesen Sortimenten 1.900 m² Verkaufsfläche. Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebs oder zusätzliche Lebensmittelbetriebe - oder auch ein zusätzlicher Drogeriemarkt - stehen nicht im Einklang mit einer maßstabs-/ standortgerechten Dimensionierung und sind daher nicht konzeptkonform.

Beispiel Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion KaufPark Kreyenbrück



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Bezogen auf das Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsfunktion KaufPark Kreyenbrück errechnet sich eine maximale Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren in Abhängigkeit der angesetzten Betriebsform von rund 550 beziehungsweise 1.025 m² Verkaufsfläche. Inklusive Randsortimente in einer Größenordnung von 10% bedeutet dies eine Verkaufsfläche für einen Lebensmittelbetrieb von rund 1.125 beziehungsweise 625 m².

Die Verkaufsfläche der an diesem Standortbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe liegt mit rund 5.250 m² deutlich über dieser Spannweite inklusive Randsortimente. Auch beträgt das Angebot in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren des Fachmarktzentrums mit Nahversorgungsfunktion rund 4.750 m² Verkaufsfläche. Eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelbetriebe oder gar zusätzliche Lebensmittelbetriebe stehen nicht im Einklang mit einer maßstabs-/ standortgerechten Dimensionierung und sind daher nicht konzeptkonform. Stattdessen ist perspektivisch eine Verringerung dieses Angebots anzustreben.

9.5.2 Möglichkeiten zur Stärkung der räumlichen Nahversorgung auf Stadtbezirksebene

Nachfolgend werden die Möglichkeiten zur Stärkung der räumlichen Nahversorgung in den einzelnen Stadtbezirken dargestellt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere analysiert und aufgezeigt, ob es Standortbereiche für zusätzliche Lebensmittelbetriebe gibt, durch die Nahversorgungslücken geschlossen oder zumindest signifikant verkleinert werden können. Dabei wird zum einen auf die maßstabs-/ standortgerechte Dimensionierung abgestellt, die in den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung bei Vorhaben von Lebensmittelbetrieben ein wesentliches Kriterium darstellt. Zum anderen werden die bestehenden Angebotsstrukturen berücksichtigt: Bei Nahversorgungslücken in der Nachbarschaft großer Lebensmittelbetriebe (große Supermärkte, SB-Warenhäuser) oder von Mehrfachstandorten von Lebensmittelbetrieben (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) ist die Ansiedlung eines standortgerecht dimensionierten Lebensmittelbetriebs aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht plausibel.

Vorab werden die (Mindest-)Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Verkaufsfläche, Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und Grundstücksfläche dargestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Anforder-



derungen mehrerer - auch in der Stadt Oldenburg - ansässiger Betreiber für verschiedene Betriebstypen. Die Angaben wurden den Homepages der jeweiligen Betreiber entnommen.

Tabelle 10: (Mindest-)Standortanforderungen für Lebensmittelbetriebe in Oldenburg ansässiger Betreiber

Betreiber	Konzept	Verkaufsfläche (m²)	Einwohnerzahl Einzugsgebiet	Grundstücksfläche (m²)
Aldi Nord	Innenstadtlage, EKZ-Standort	600		
Aldi Nord	Stand alone		10.000	3.500
Lidl	urbanes Gebiet	600		2.000
Lidl	sonstige, FMZ	1.000	5.000	
Penny		800	3000	4.000
Netto	City	400		
Netto	Standard	800	3.500	4.500
Edeka		800	2.000	6.000
E-Center		2.300	10.000	15.000
Marktkauf		4.500	20.000	25.000
nah&gut		700	2.000	4.000
Rewe	City	500		
Rewe	Supermarkt	1.000		
Rewe	Center	3.500		
nahkauf		300		
combi		1.600		7.000
famila		3.000		15.000
Kaufland		2.500	10.000	6.000
denn's	Fahrlagen	400	30.000	2.000
denn's	Laufwegen, Frequenzlagen	300	10.000	

Quelle: Homepages verschiedener Betreiber von Lebensmittelbetrieben, Zugriff März 2023.

Nach den Darstellungen der Betreiber auf deren Homepages beträgt die (Mindest-) Verkaufsfläche außerhalb stark fußläufig frequentierter (Innenstadt-)Lagen bei Supermärkten und bei Lebensmitteldiscountern etwa 800 bis 1.000 m² (ohne Berücksichtigung kleinteiliger, inhabergeführter Betriebsformen wie zum Beispiel nahkauf). Gutachterliche Erfahrungen zeigen jedoch, dass die seitens der Betreiber in der Realität geforderten Verkaufsflächen mit mindestens rund 1.200 bis 1.500 m² bei Supermärkten und mit in der Regel mindestens 1.000 bis 1.200 m² bei Lebensmitteldiscountern - jeweils in Abhängigkeit des Betreibers - deutlich höher liegen.

Vor diesem Hintergrund wurden für die Suche nach Standortbereichen für zusätzliche Lebensmittelbetriebe (Supermarkt beziehungsweise Lebensmitteldiscounter), welche die Kriterien einer maßstabs-/ standortgerechten Dimensionierung erfüllen, zunächst die Kennzahlen "typischer" Oldenburger Supermärkte und Lebensmitteldis-

counter ermittelt. Dabei wurden sowohl Durchschnitts- als auch Maximalwerte berücksichtigt.

Tabelle 11: Kennzahlen von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern in Oldenburg

Betriebsform	durchschnittl. Produktivität	Verkaufsfläche		Verkaufsfläche Nahrung/ Genuss + Drogerie		Umsatz Nahrung/ Genuss + Drogerie	
		durchschnittl.	maximal	durchschnittl.	maximal	durchschnittl.	maximal
Supermarkt	4.300	1.225	2.000	1.150	1.875	4,9	8,1
Discounter	6.300	825	1.350	725	1.100	4,6	6,9

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung 2021; EHI; IFH; IfH Köln; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Auf Basis des durchschnittlichen Umsatzes im den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren (und sonstiger durchschnittlicher Werte) konnte

- für Lebensmitteldiscounter eine Mindestzahl von rund 2.100 Einwohnern und
- für Supermärkten von rund 2.275 Einwohnern

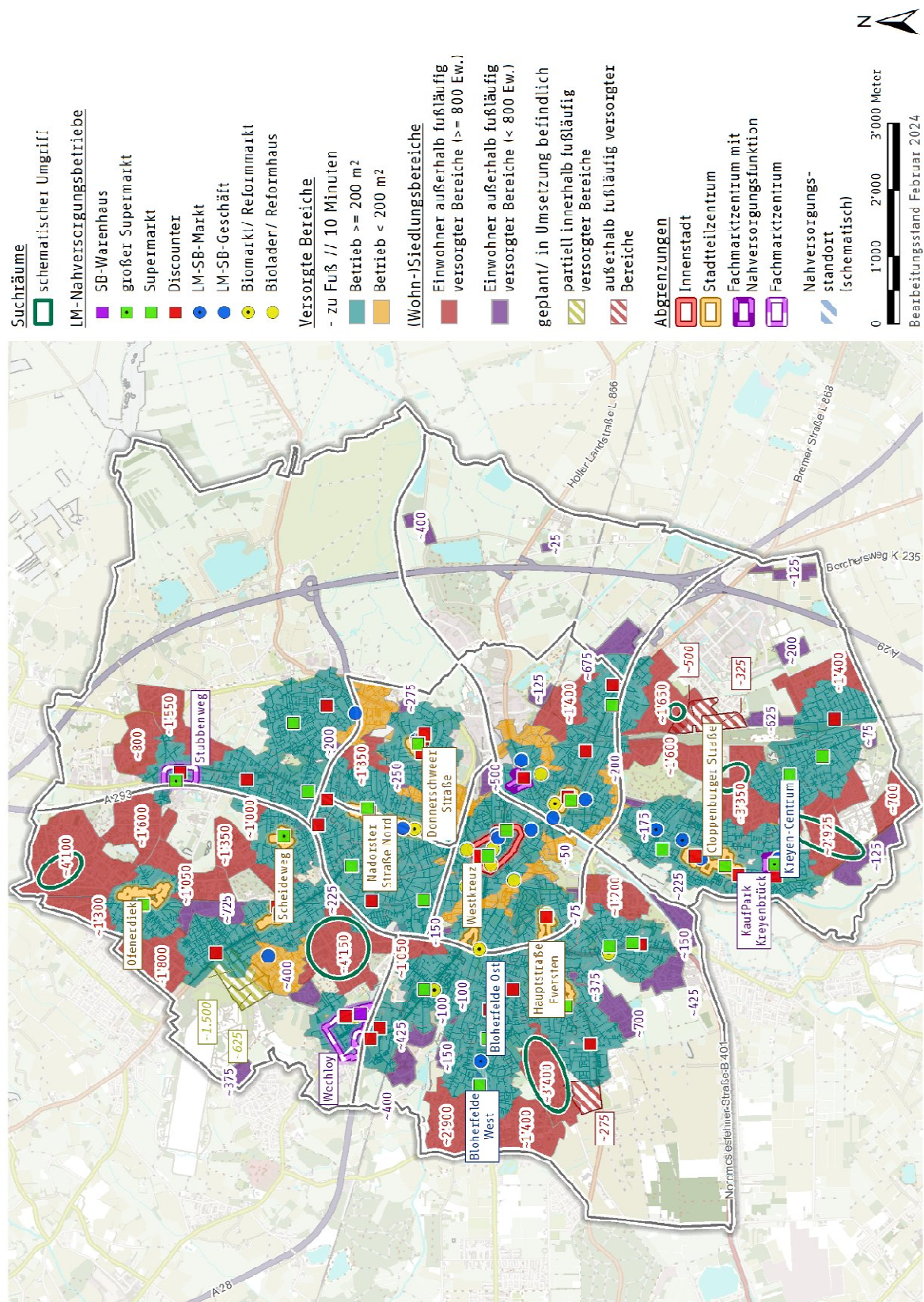
im fußläufigen Umfeld (700 Meter-Fußweg-Isochrone) ermittelt werden. Bei Nahversorgungslücken mit geringerer Einwohnerzahl erfüllt ein zusätzlicher Supermarkt beziehungsweise Lebensmitteldiscounter das Kriterium einer maßstabs-/ standortgerechten Dimensionierung nicht und ist daher nicht konzeptkonform. Diesbezüglich sei angemerkt, dass die herangezogenen durchschnittlichen Verkaufsflächen Oldenburger Lebensmitteldiscounter und Supermärkte von rund 825 beziehungsweise 1.225 m² die untere Grenze der entsprechenden Betreiberanforderungen darstellen (siehe oben).

Bei den nachfolgenden Analysen hinsichtlich Standortbereichen beziehungsweise Suchräumen für zusätzliche Lebensmittelbetriebe wurde somit insbesondere auf räumliche Nahversorgungslücken mit mindestens 2.100 Einwohnern abgestellt.

Die folgende Karte 40 zeigt die gesamtstädtische räumliche Nahversorgungssituation. Anschließend erfolgte eine differenzierte Analyse auf Ebene der Bezirke.



Karte 40: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Oldenburg



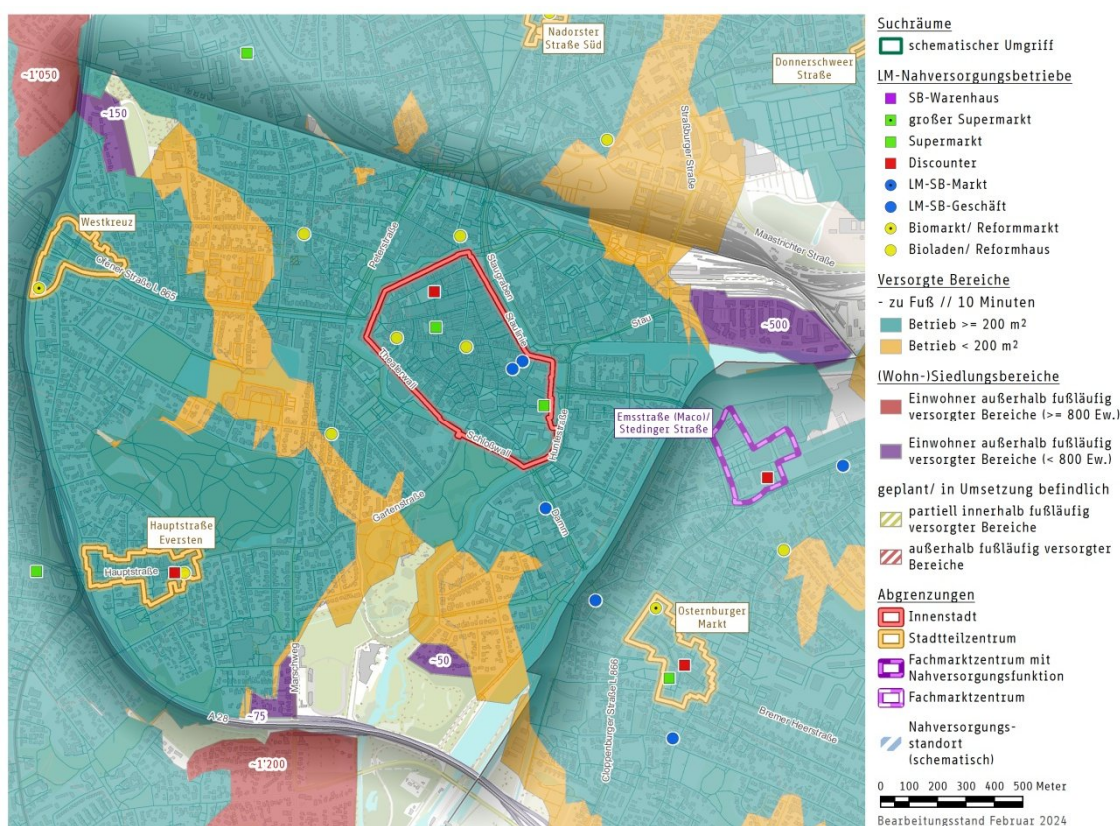
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Stadtbezirk 1 Zentrum, Dobben, Haarenesch, Bahnhofsviertel, Gerichtsviertel

Der Bezirk 1 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 107% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 127%) auf; per Saldo fließt in deutlichem Umfang Kaufkraft zu. Der Nahversorgungsanteil, das heißt, der Anteil der fußläufig durch einen oder mehrere Lebensmittelbetriebe versorgten Bevölkerung, beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Lebensmittelangebot rund 93% (und bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² rund 84%); damit ist nur ein geringer Teil der Bevölkerung nicht fußläufig nahversorgt.

Die einzige größere räumliche Nahversorgungslücke umfasst rund 850 Einwohner. Auf Grund der Ausdehnung dieser Nahversorgungslücke von knapp 2.000 Meter wäre eine vollständige Schließung durch einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb nicht möglich. Zudem besteht kein hinreichendes Einwohnerpotenzial für einen standortgerecht dimensionierten, durchschnittlich großen Lebensmittelbetrieb.

Karte 41: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 1



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



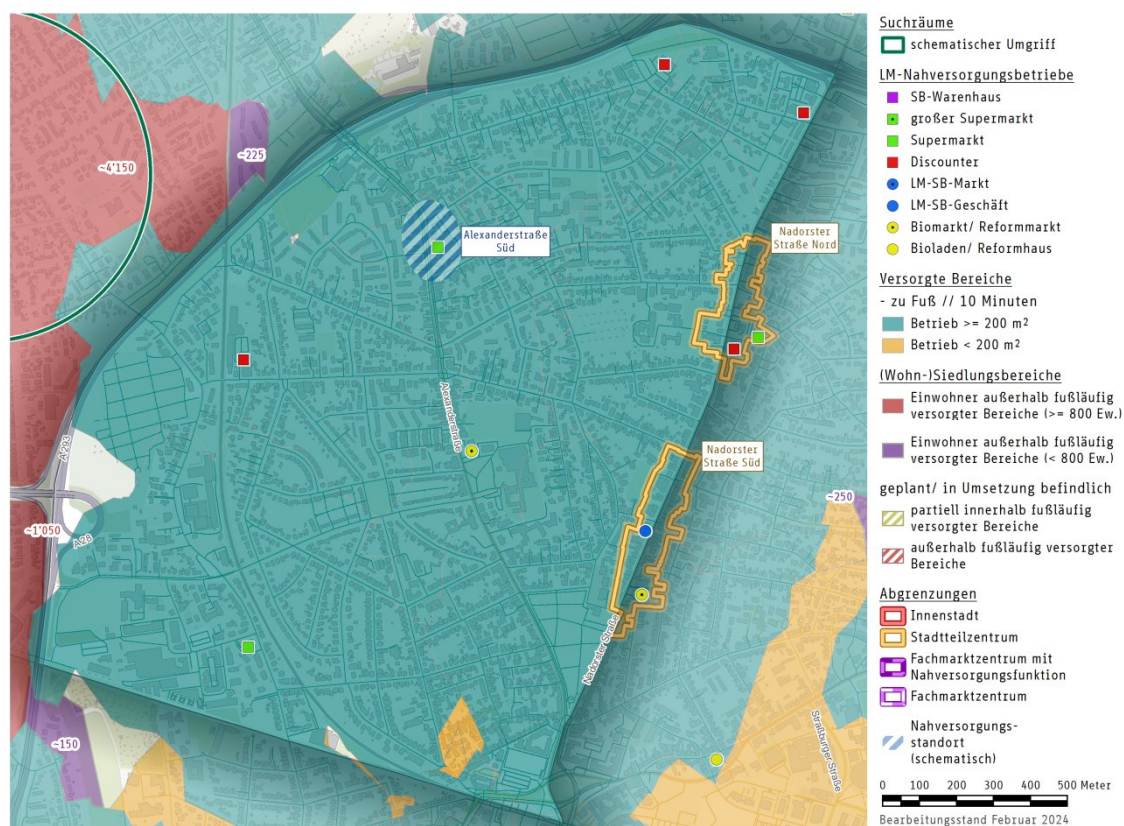
Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 1 besteht kein signifikanter Handlungsbedarf zur Verbesserungen der Nahversorgung. Allenfalls sollte im Bereich der festgestellten räumlichen Nahversorgungslücke die Nahversorgung durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) gestärkt werden.

Stadtbezirk 2 Ziegelhof, Ehnern

Der Bezirk 2 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 90% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 89%) auf; damit fließt per Saldo in relativ geringem Umfang Kaufkraft ab. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigem Lebensmittelangebot rund 100% (und bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² rund 98%). Es besteht somit für alle Einwohner die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung.

Eine räumliche Nahversorgungslücke ist nicht zu verzeichnen

Karte 42: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 2



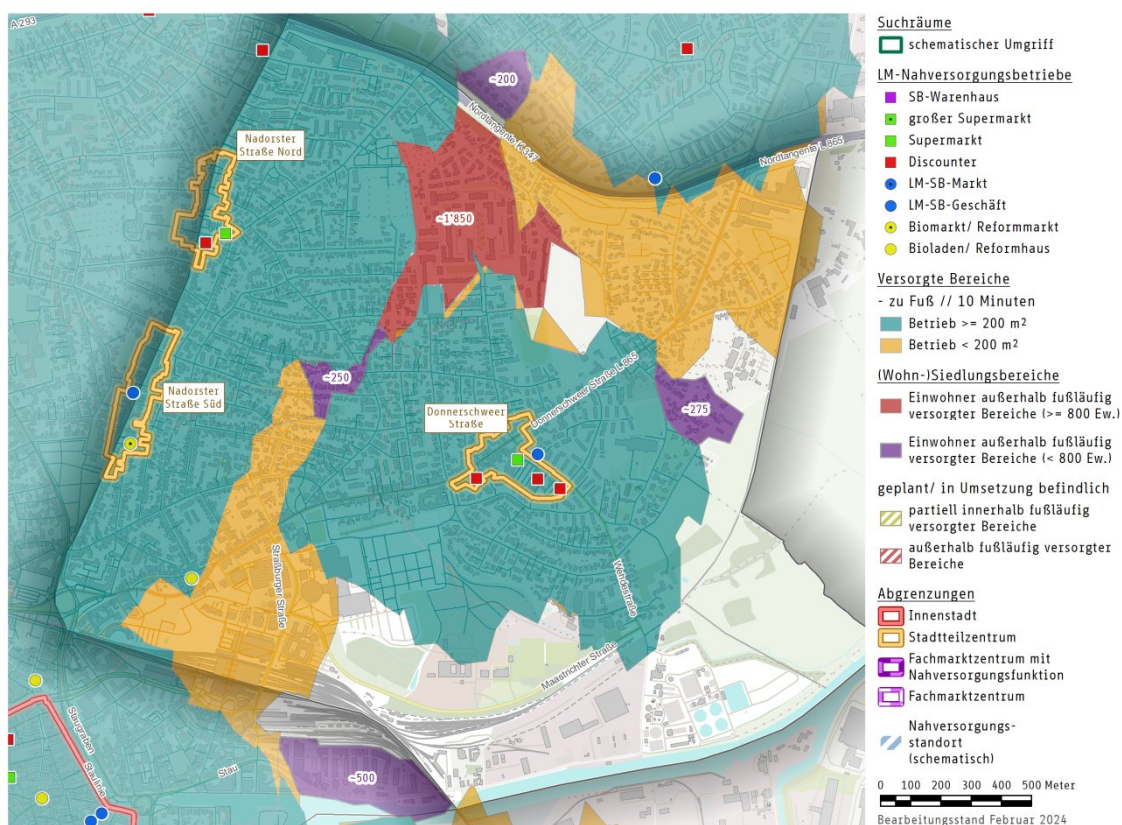
Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 2 besteht kein signifikanter Handlungsbedarf zur Verbesserungen der Nahversorgung.

Stadtbezirk 3 Bürgeresch, Donnerschwee

Der Bezirk 3 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 86% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 85%) auf. Per Saldo fließt somit Kaufkraft in einem noch relativ geringen Umfang aus dem Bezirk ab. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Lebensmittelangebot rund 83% (und liegt bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² mit rund 72% deutlich niedriger). Der Nahversorgungsanteil liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert von 65%.

Karte 43: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 3



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Die einzige größere räumliche Nahversorgungslücke umfasst rund 1.850 Einwohner. Damit wird der Grenzwert für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb von mindestens 2.100 Einwohnern, der das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung erfüllt, nicht erreicht.

Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 3 sollte gegebenenfalls eine Verbesserung der Nahversorgung - bezogen auf die bestehende räumliche Nahversorgungslücke - durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten angestrebt werden (vergleiche Kapitel 9.5.3).

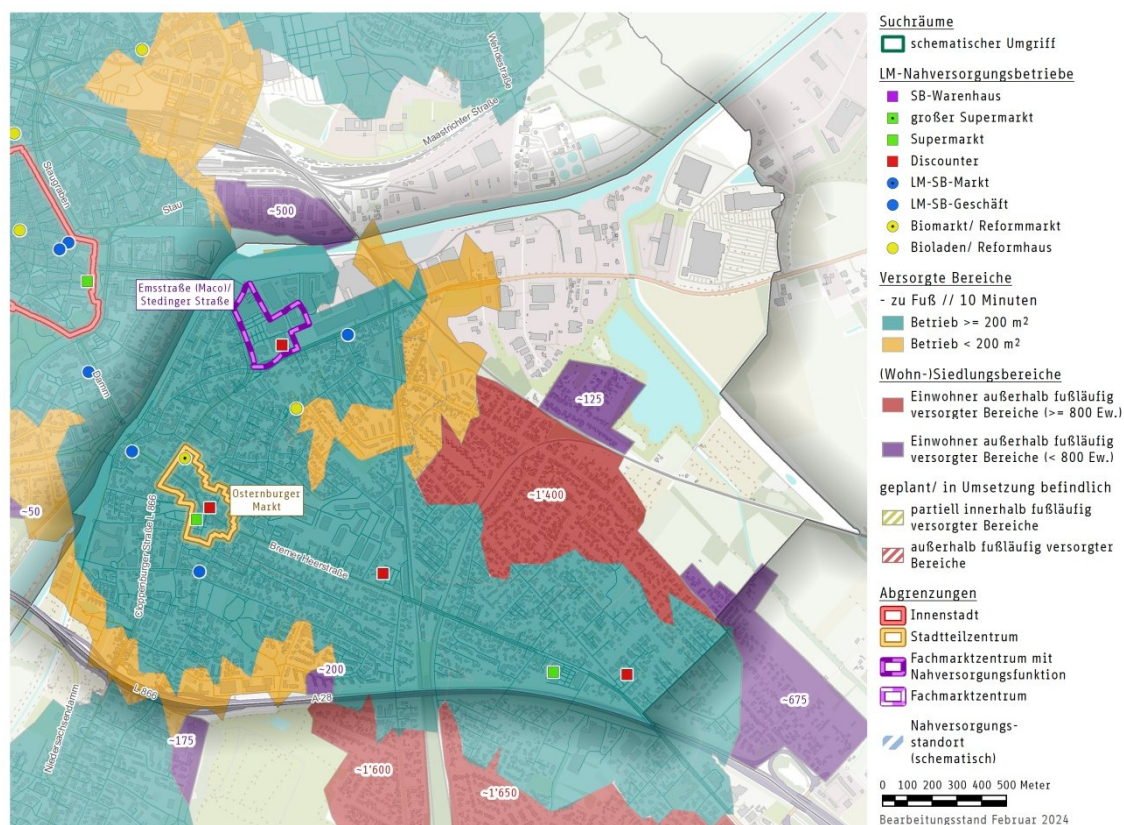
Stadtbezirk 4 Osternburg, Drielake

Der Bezirk 4 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 147% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 142%) und damit per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss auf. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Lebensmittelangebot rund 83% (und liegt bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² mit rund 70% deutlich niedriger). Der Nahversorgungsanteil liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert von 65%.

Die einzige größere räumliche Nahversorgungslücke umfasst rund 1.400 Einwohner. Damit wird der Grenzwert für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb von mindestens 2.100 Einwohnern, der das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung erfüllt, nicht erreicht.

Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 4 sollte gegebenenfalls eine Verbesserung der Nahversorgung - bezogen auf die bestehende räumliche Nahversorgungslücke - durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) angestrebt werden.

Karte 44: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 4



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Stadtbezirk 5 Eversten, Hundsmühler Höhe, Thomasburg, Bloherfelde, Haarentor, Wechloy

Der Bezirk 5 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 87% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 84%) und damit per Saldo einen noch relativ geringen Kaufkraftabfluss auf. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigem Lebensmittelangebot rund 62% (und liegt bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² ebenfalls bei rund 62%). Der leicht unterdurchschnittliche Nahversorgungsanteil bedeutet, dass annähernd 15.000 Einwohner des Bezirks außerhalb der 700 Meter-Isochronen der in Oldenburg erhobenen Lebensmittelbetriebe wohnen.

Im Westen des Bezirks sind drei größere räumliche Nahversorgungslücken zu verzeichnen, die in der Summe inklusive eines geplanten Wohngebiets knapp 5.000 Einwohner aufweisen. Innerhalb dieser räumlichen Nahversorgungslücken existiert auch ein Bereich, in dem ein Lebensmittelbetrieb eine Einwohnerzahl von mindestens 2.100 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (700 Meter-Isochrone) aufweisen würde und der damit das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung - bei entsprechender Verkaufsfläche - grundsätzlich erfüllt. Dieser Bereich beziehungsweise Suchraum erstreckt sich beidseitig des Osterkampswegs zwischen der Kennedystraße im Nordosten und einer Tennisanlage im Südwesten (vergleiche nachfolgende Karte 45).

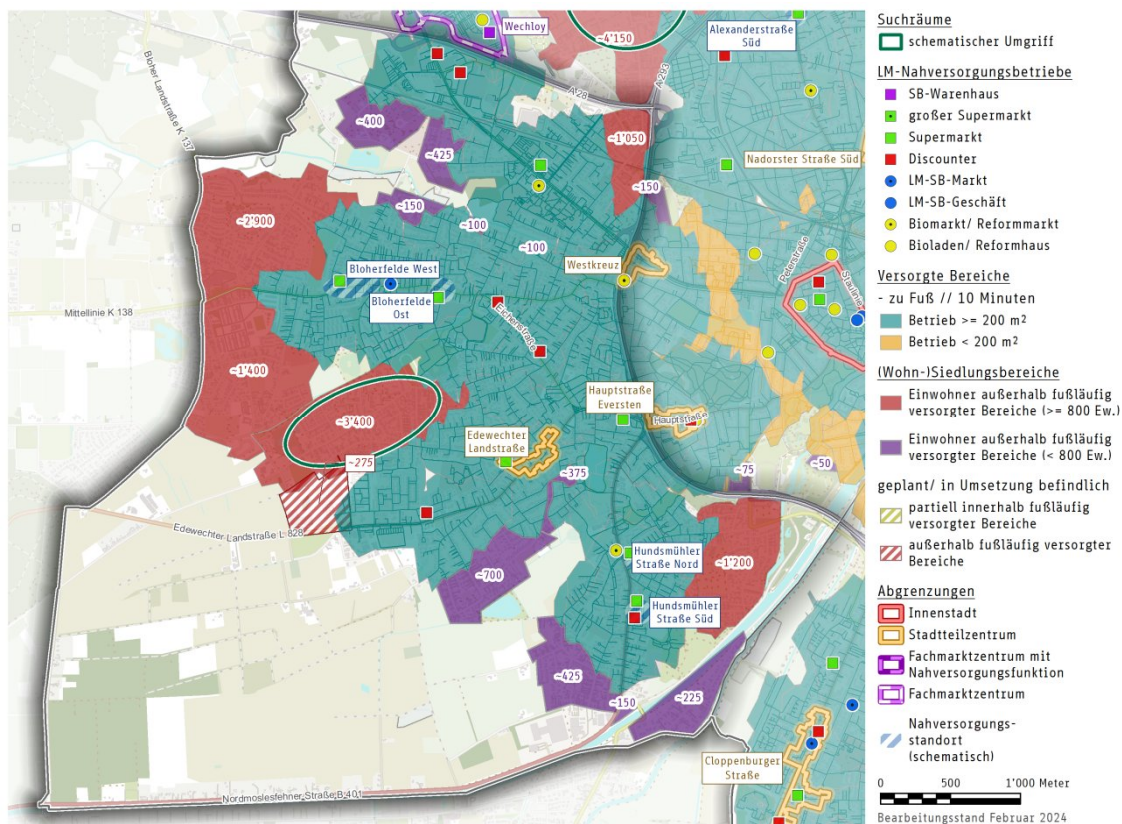
Hinsichtlich dieses Suchraums ist zudem zu prüfen, ob die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs in diesem auf Grund des großen Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel des im benachbarten Bezirk 6 gelegenen Fachmarktzentrums Wechloy plausibel ist. Hierzu wird auf die rechnerische Reichweite dieses Angebots abgestellt: Welche Wohnsiedlungsbereiche befinden sich innerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums Wechloy? Hierbei wird angenommen, dass der Umsatz des Fachmarktzentrums Wechloy vollständig aus der Kaufkraft der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche generiert wird, wobei eine Kaufkraftbindungsquote für die Bevölkerung dieser Bereiche von 50% (und ergänzend auch von 100%) angenommen wird. Karte 46 zeigt, dass der oben genannten Suchraum knapp außerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums Wechloy im Sortiment Nah-

rungs-/ Genussmittel liegt. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs innerhalb des Suchraums erscheint auch vor diesem Hintergrund plausibel.

Weiterhin befindet sich eine größere räumliche Nahversorgungslücke mit rund 1.200 Einwohnern im Südosten des Bezirks. Bei dieser wird der Grenzwert für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb von mindestens 2.100 Einwohnern, der damit das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung erfüllt, nicht erreicht.

Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 5 sollte eine Verbesserung der Nahversorgung durch eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs innerhalb des dargestellten Suchraums angestrebt werden. In den sonstigen räumlich nicht nahversorgten Bereichen sollte die Nahversorgung gegebenenfalls durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) verbessert werden.

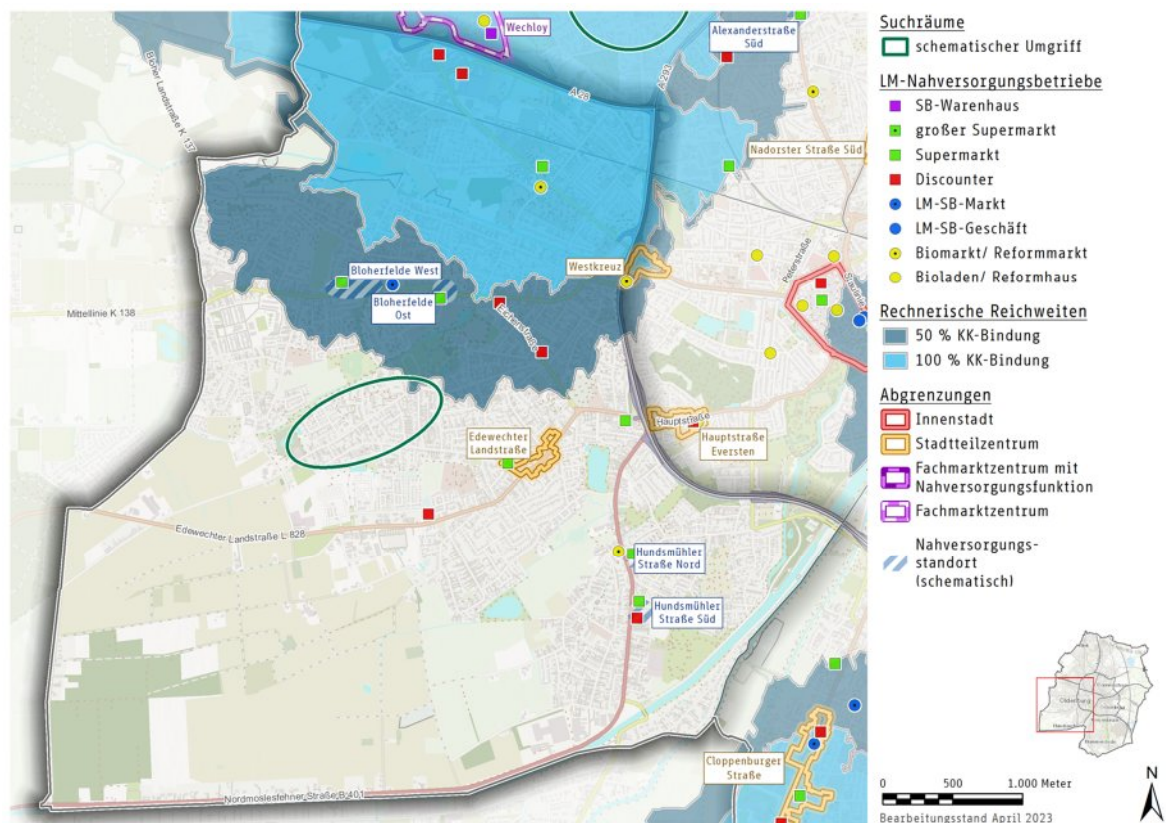
Karte 45: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 5 mit Suchraum für zusätzlichen Lebensmittelbetrieb



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Karte 46: Rechnerische Reichweite des Fachmarktzentrums Wechloy und Suchraum für zusätzlichen Lebensmittelbetrieb im Bezirk 5



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Stadtbezirk 6 Bürgerfelde, Rauhehorst, Dietrichsfeld, Flugplatz, Ofenerdiek, Nadorst

Der Bezirk 6 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 135% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 127%) und damit per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss auf. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Lebensmittelangebot lediglich rund 39% (und liegt bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² mit rund 35% sogar noch etwas niedriger). Der deutlich unterdurchschnittliche Nahversorgungsanteil bedeutet, dass annähernd 20.000 Einwohner des Bezirks außerhalb der 700 Meter-Isochronen der in Oldenburg erhobenen Lebensmittelbetriebe wohnen.

Innerhalb des Bezirks sind mehrere größere räumliche Nahversorgungslücken zu verzeichnen, wobei die Bevölkerungszahl in zwei Fällen etwas mehr als 4.000 Einwohner beträgt. die in der Summe inklusive eines geplanten Wohngebiets knapp

5.000 Einwohner aufweisen. Innerhalb dieser beiden räumlichen Nahversorgungslücken existiert jeweils auch ein Bereich, in dem ein Lebensmittelbetrieb eine Einwohnerzahl von mindestens 2.100 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (700 Meter-Isochrone) aufweisen würde und der damit das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung - bei entsprechender Verkaufsfläche - grundsätzlich erfüllt (vergleiche Karte 47):

- Bei der im Norden des Bezirks gelegenen Nahversorgungslücke mit mehr als 4.000 Einwohnern erstreckt sich dieser Suchraum entlang der Straße Am Strehl sowie des Süd- und Nordrings zwischen Immenweg im Süden und Norderdiek im Norden.
- Bei der im Süden des Bezirks gelegenen Nahversorgungslücke mit mehr als 4.000 Einwohnern erstreckt sich dieser Suchraum auf die Bereiche um die Straße Rauhehorst sowie um die Masurenstraße/ Siebenbürger Straße.

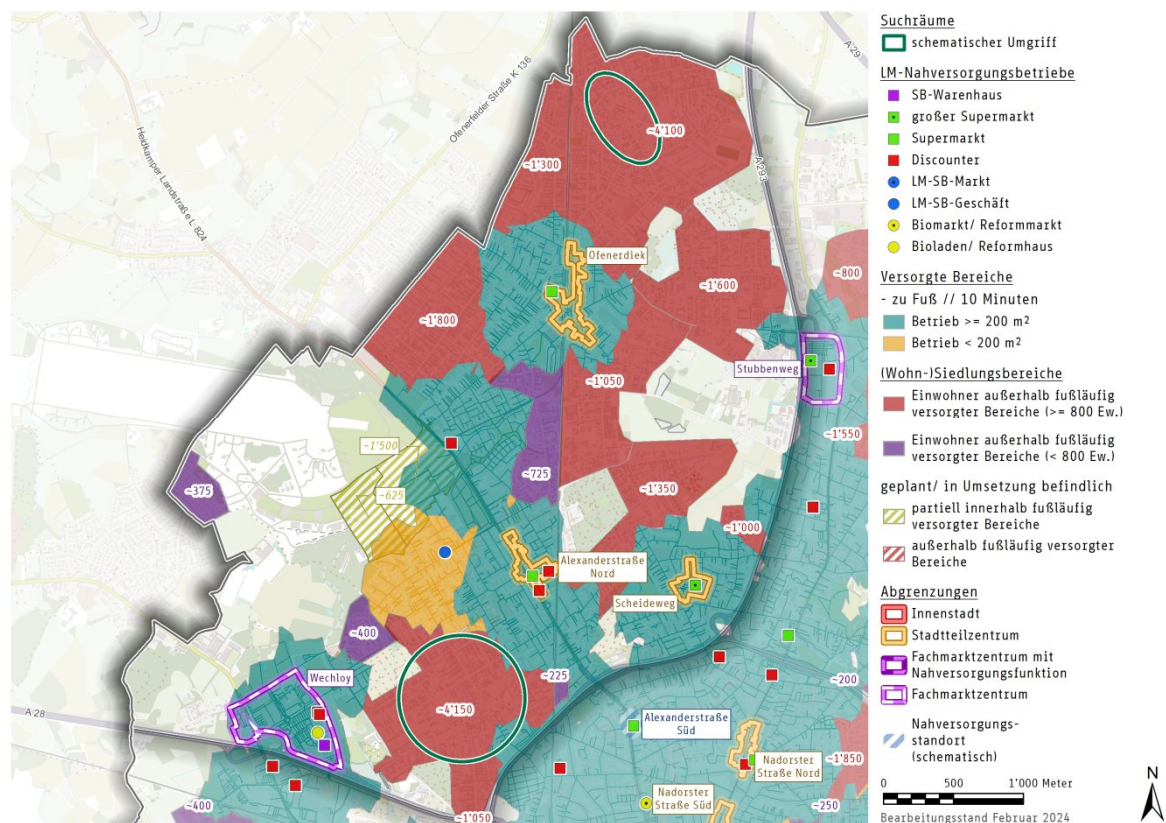
Hinsichtlich dieser beiden Suchräume wird - analog zu Bezirk 5 - geprüft, ob die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs auf Grund des großen Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel des im Bezirk 6 gelegenen Fachmarktzentrums Wechloy sowie des im benachbarten Bezirk 7 befindlichen Fachmarktzentrums Stubbenweg plausibel ist. Hierzu wird - wiederum analog zum Vorgehen beim Bezirk 5 - auf die rechnerische Reichweite dieser Angebote beziehungsweise die engeren Einzugsgebiete der beiden Fachmarktzentrums abgestellt. Karte 48 zeigt Folgendes:

- Der nördliche Suchraum liegt größtenteils außerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums Stubbenweg (und deutlich außerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums Wechloy) im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs innerhalb dieses Suchraums erscheint auch vor diesem Hintergrund plausibel;
- Der südliche Suchraum liegt vollständig innerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums Wechloy im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs innerhalb dieses Suchraums erscheint vor diesem Hintergrund nicht plausibel. Voraussetzung für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs wäre eine erhebliche Verringerung des Angebots im Fachmarktzentrum Wechloy.



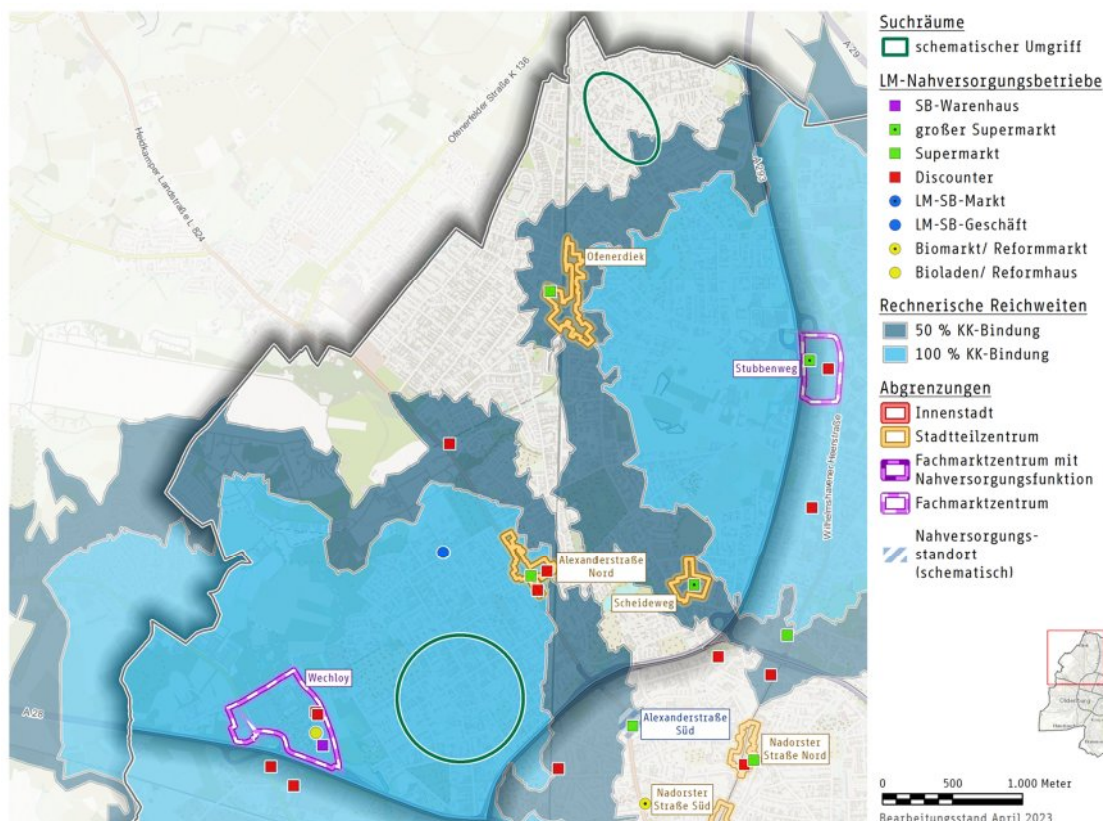
Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 6 sollte eine Verbesserung der Nahversorgung durch eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs innerhalb des dargestellten nördlichen Suchraums angestrebt werden. In den sonstigen räumlich nicht nahversorgten Bereichen sollte die Nahversorgung gegebenenfalls durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) verbessert werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im südlichen Suchraum wäre erst nach einer deutlichen Reduzierung des entsprechenden Angebots im Fachmarktzentrum Wechloy möglich.

Karte 47: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 6 mit Suchräumen für zusätzliche Lebensmittelbetriebe



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Karte 48: Rechnerische Reichweite der Fachmarktzentren Wechloy und Stubbenweg sowie Suchräume für zusätzliche Lebensmittelbetriebe im Bezirk 6



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Stadtbezirk 7 Etzhorn, Ohmstede, Bornhorst

Der Bezirk 7 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 137% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 135%) und damit per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss auf. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigem Lebensmittelangebot rund 70% (und liegt bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² mit rund 67% etwas niedriger). Der Nahversorgungsanteil ist somit leicht überdurchschnittlich.

Innenhalb des Bezirks sind zwei größere Nahversorgungslücken mit insgesamt rund 2.350 Einwohnern zu verzeichnen. Dabei wird der Grenzwert für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb von mindestens 2.100 Einwohnern, der das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung erfüllt, nur bei gemeinsamer Betrachtung der beiden Nahversorgungslücken erreicht. Ein Suchraum für einen maßstabs-/ stand-

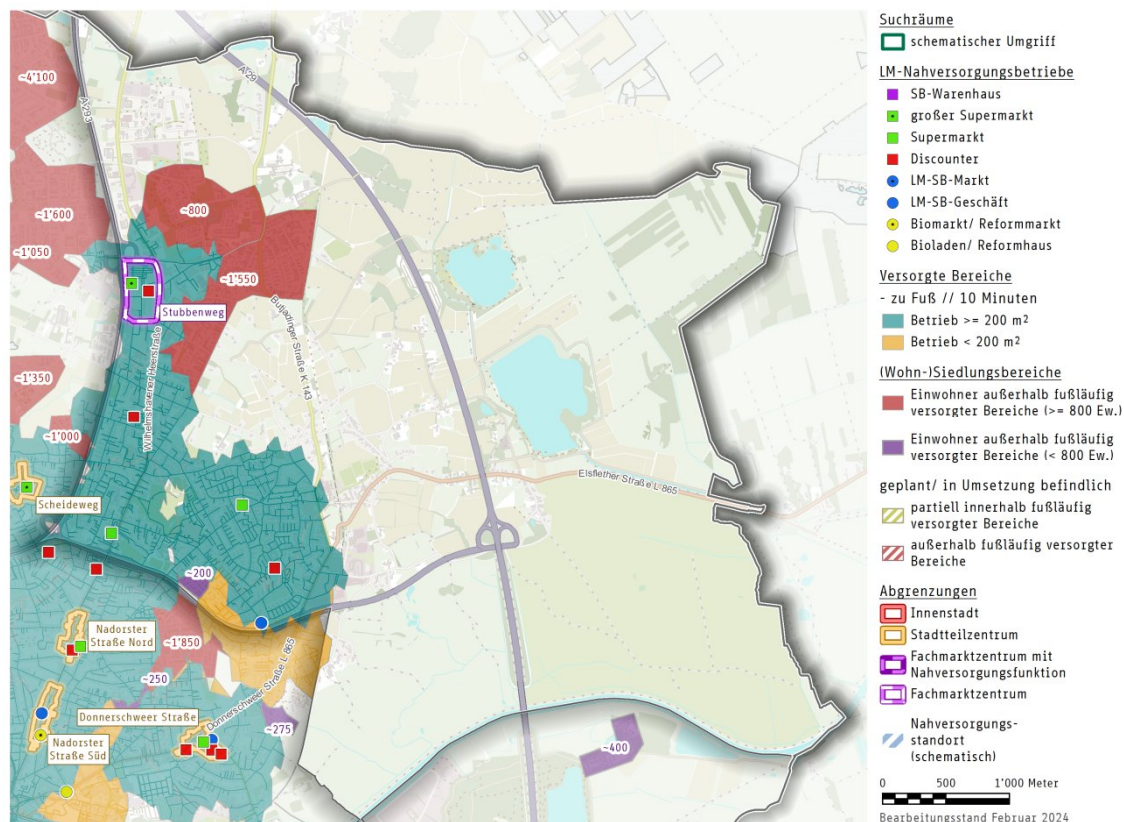


ortgerechten zusätzlichen Lebensmittelbetrieb ist jedoch nicht festzustellen (vergleiche Karte 49).

Weiterhin ist anzumerken, dass das engere Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Stubbenweg im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nahezu den gesamten Wohnsiedlungsbereich des Bezirks 7 abdeckt (vergleiche Karte 50). Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs wäre - ungeachtet eines fehlenden Kaufkraftpotenzials für eine standortgerechte Dimensionierung - nicht plausibel.

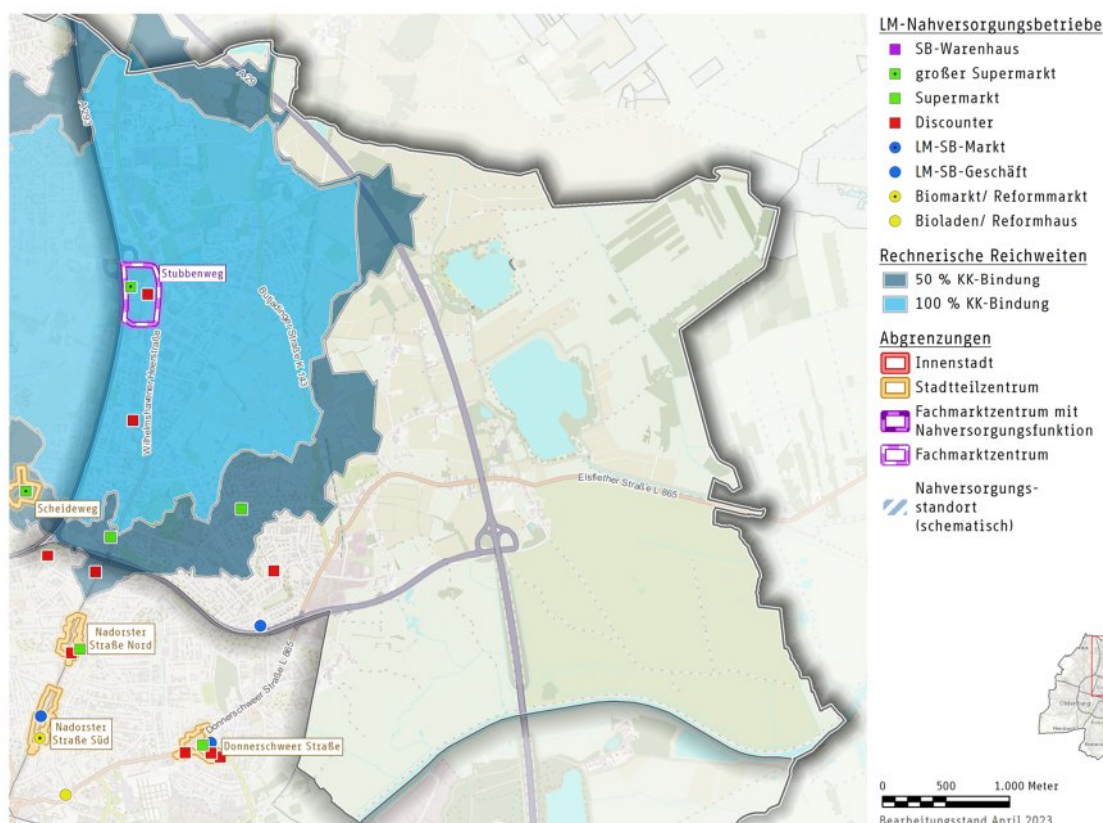
Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 7 sollte eine Verbesserung der Nahversorgung gegebenenfalls durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) angestrebt werden.

Karte 49: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 7



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Karte 50: Rechnerische Reichweite des Fachmarktzentrums Stubbenweg



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Stadtbezirk 8 Neuenwege, Kloster Blankenburg

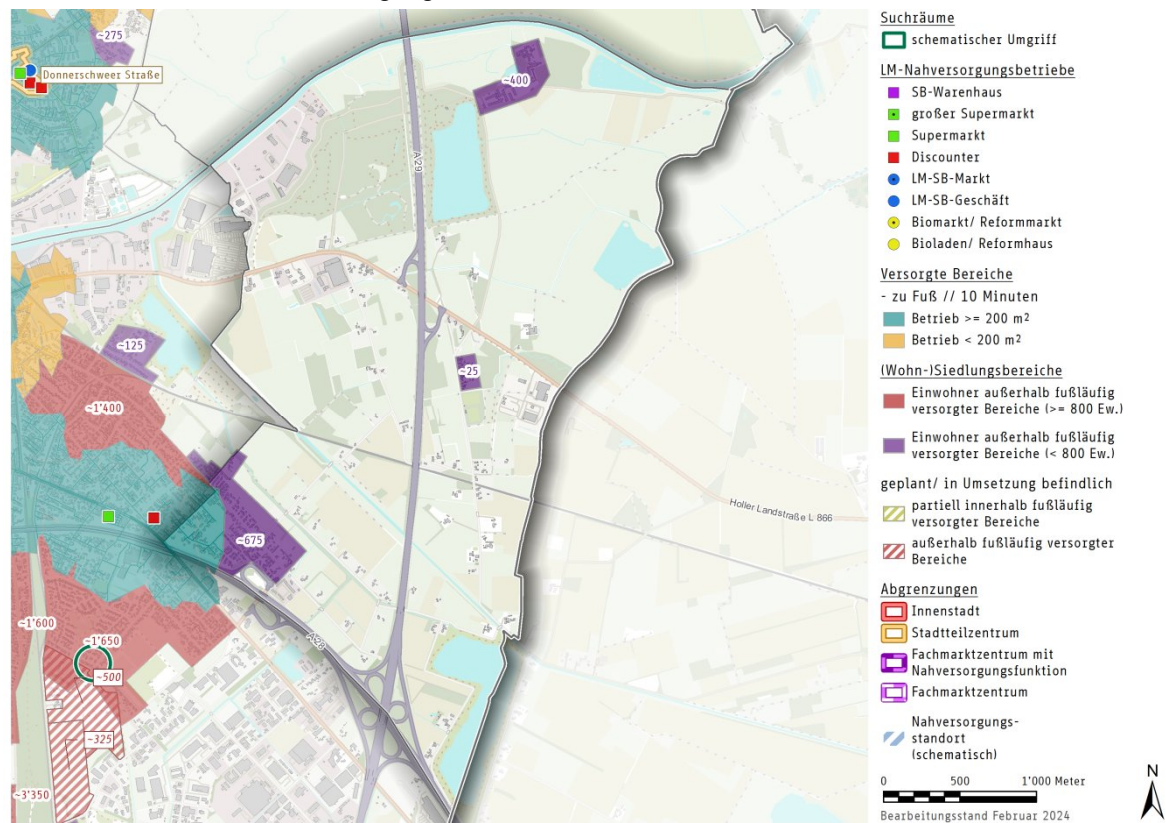
Der Bezirk 8 weist auf Grund des Fehlens eines signifikanten Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine Bindungsquote von rund 0% (inklusive Lebensmittelhandwerk ebenfalls von rund 0%) auf; per Saldo fließt die gesamte Kaufkraft ab. Dabei ist zu berücksichtigen dass die Bevölkerungszahl des Bezirks bei nur rund 1.700 Einwohnern liegt und diese zudem über größere Teile der Bezirksfläche verstreut sind. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigem Lebensmittelangebot rund 0% (und bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m² ebenfalls 0%). eine fußläufige Nahversorgung ist damit nicht gegeben.

Eine größere räumliche Nahversorgungslücke ist auf Grund der dispersen Siedlungsstrukturen ebenfalls nicht festzustellen.



Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 8 sowie seiner Siedlungsstrukturen sollte die Nahversorgung gegebenenfalls durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) gestärkt werden.

Karte 51: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 8



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Stadtbezirk 9 Kreyenbrück, Bümmerstede, Tweelbäke West, Krusenbusch, Drielakermoor

Der Bezirk 9 weist eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rund 75% (inklusive Lebensmittelhandwerk von rund 73%) und damit per Saldo einen relativ deutlichen Kaufkraftabfluss auf. Der Nahversorgungsanteil beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Lebensmittelangebot lediglich rund 57% (und liegt bei Berücksichtigung allein der Lebensmittelbetriebe ab 200 m^2 ebenfalls rund 57%). Der deutlich unterdurchschnittliche Nahversorgungsanteil bedeutet, dass annähernd 14.000 Einwohner des Bezirks außerhalb der 700 Meter-Isochronen der in Oldenburg erhobenen Lebensmittelbetriebe wohnen.

Innerhalb des Bezirks sind mehrere größere räumliche Nahversorgungslücken zu verzeichnen, wobei die Bevölkerungszahl in zwei Fällen rund 3.350 beziehungsweise 2.500 Einwohner beträgt. Innerhalb dieser beiden räumlichen Nahversorgungslücken existiert jeweils auch ein Bereich, in dem ein Lebensmittelbetrieb eine Einwohnerzahl von mindestens 2.100 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (700 Meter-Isochrone) aufweisen würde und der damit das Kriterium einer standortgerechten Dimensionierung - bei entsprechender Verkaufsfläche - grundsätzlich erfüllt. Ein weiterer derartiger Suchraum ist im Norden des Bezirks zu verzeichnen, wobei hier neben einer bestehenden Nahversorgungslücke mit rund 1.650 Einwohnern geplante beziehungsweise in der Umsetzung befindliche Wohnbauvorhaben für insgesamt rund 825 Einwohner zu einem hinreichenden Potenzial beitragen (vergleiche Karte 52):

- Bei der im Norden des Bezirks gelegenen Nahversorgungslücke befindet sich ein relativ kleiner Suchraum im Schnittpunkt von Storchweg, Kiebitzweg und Helmsweg.
- Bei der relativ zentral innerhalb des Bezirks gelegenen Nahversorgungslücke erstreckt sich ein Suchraum rund um den Kreuzungsbereich Klingenbergstraße/ Max-Beckmann-Straße.
- Bei der tendenziell im Süden des Bezirks gelegenen Nahversorgungslücke erstreckt sich ein Suchraum nördlich der Straße Bümmersteder Tredde und westlich des Harrewegs.

Hinsichtlich dieser Suchräume wird - analog zu Bezirk 5 - geprüft, ob die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs in diesen auf Grund des großen Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel des im Bezirk 9 gelegenen Fachmarktzentrums KaufPark Kreyenbrück plausibel ist. Hierzu wird - wiederum analog zum Vorgehen beim Bezirk 5 - auf das engere Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums abgestellt. Karte 53 zeigt Folgendes:

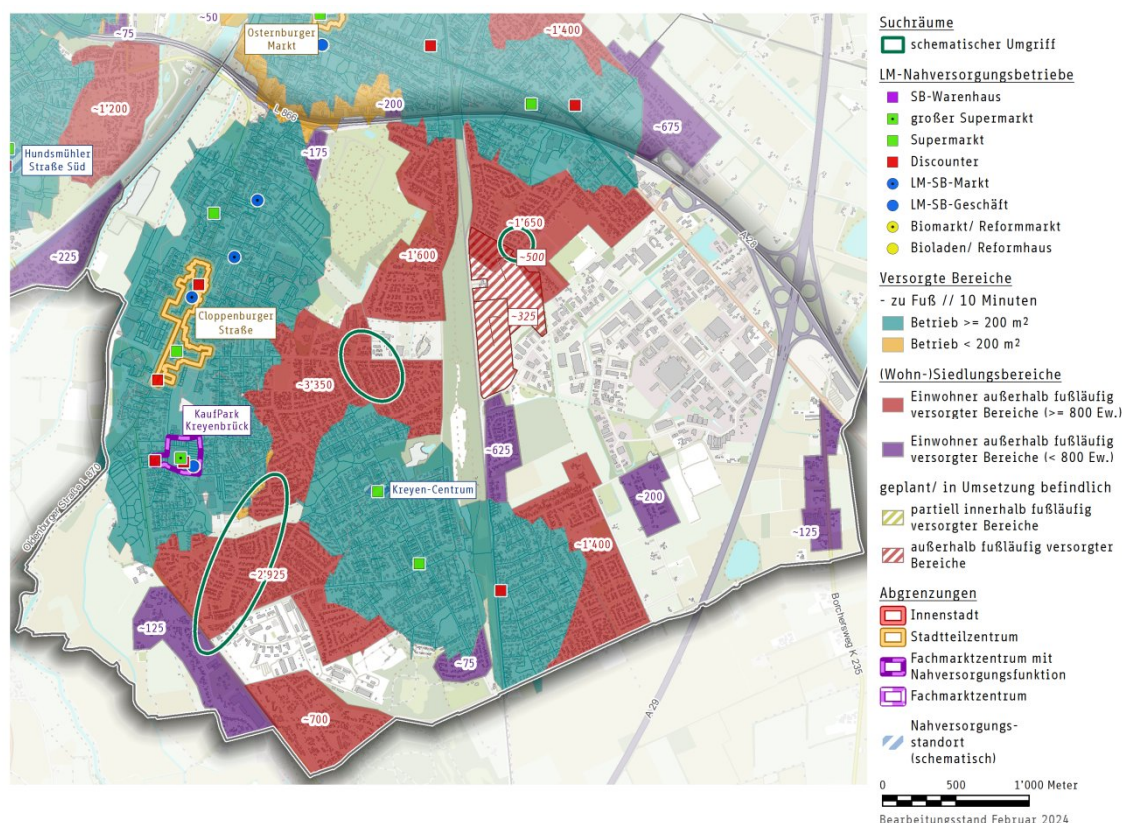
- Der nördliche Suchraum liegt außerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums KaufPark Kreyenbrück im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs innerhalb dieses Suchraums erscheint demzufolge auch vor diesem Hintergrund plausibel;
- Die beiden weiteren im Bezirk 9 festgestellten Suchräume befinden sich innerhalb des engeren Einzugsgebiets des Fachmarktzentrums KaufPark Kreyenbrück im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmit-



telbetriebs innerhalb dieser Suchräume erscheint derzeit nicht plausibel. Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in den beiden Suchräumen wäre eine deutliche Reduzierung des entsprechenden Angebots im KaufPark Kreyenbrück.

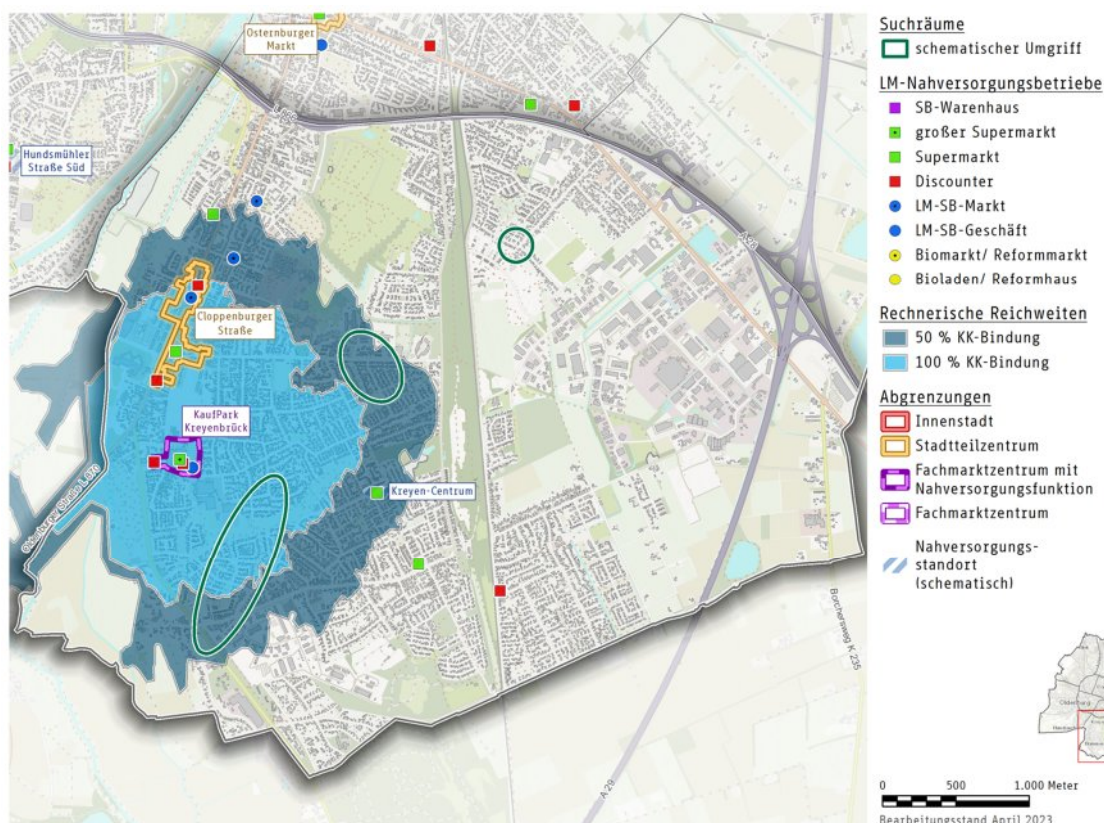
Vor dem Hintergrund der quantitativen und räumlichen Angebotsstrukturen im Bezirk 9 sollte eine Verbesserung der Nahversorgung durch eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs innerhalb des dargestellten nördlichen Suchraums angestrebt werden. In den sonstigen räumlich nicht nahversorgten Bereichen sollte die Nahversorgung gegebenenfalls durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vergleiche Kapitel 9.5.3) verbessert werden. Bei einer Verringerung des Angebots im KaufPark Kreyenbrück im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wäre eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in den beiden weiteren Suchräumen grundsätzlich möglich.

Karte 52: Räumliche Nahversorgungssituation im Bezirk 9 mit Suchräumen für zusätzliche Lebensmittelbetriebe



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Karte 53: Rechnerische Reichweite der Fachmarktzentren Wechloy und Stubbenweg sowie Suchräume für zusätzliche Lebensmittelbetriebe im Bezirk 9



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung August/ September 2021; eigene Darstellung/; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

9.5.3 Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation

Im voranstehenden Kapitel wurde in Zusammenhang mit den bestehenden räumlichen Nahversorgungslücken mehrfach auf die Verbesserung der Grund-/ Nahversorgung durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten hingewiesen. Im Folgenden werden diese beschrieben, wobei zwischen stationären und sonstigen alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten differenziert wird. Dabei werden auch die jeweils typischen Standorte beziehungsweise Standortanforderungen dargestellt und zudem geprüft, ob die jeweilige Angebotsform sich für Oldenburg eignet.

Stationäre alternative Nahversorgungsmöglichkeiten

Bei den stationären alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten wird vor allem auf diejenigen Angebots-/ Betriebsformen abgestellt, die zumindest häufig über ein für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältiges Angebot verfügen. Zudem kann die Nahversorgung durch Betriebe wie zum Beispiel Lebensmittelhandwerk oder ki-



oskähnliche Betriebe gestärkt werden. Kioskähnliche Betriebe sind in ihrer Sortimentsstruktur dabei sehr unterschiedlich: Teilweise werden nur Getränke, Süßigkeiten und Tabakwaren angeboten, teilweise - häufig in Verbindung mit weiteren Funktionen wie Paketservice - jedoch auch Frischeangebote (Obst, Gemüse) oder Backwaren.

Dabei ist festzustellen, dass für **Kleinflächenkonzepte** von Lebensmittelbetrieben und **Genossenschaftsläden** in Oldenburg auf Grund der bestehenden Angebots- beziehungsweise Wettbewerbsstrukturen die Standortanforderungen nicht gegeben sind. Derartige Betriebe werden in der Regel in ländlichen Räumen realisiert.

Integrationsmärkte, das heißt, Lebensmittelbetriebe mit einem hohen Personalanteil geistig oder körperlich behinderter Menschen, eignen sich grundsätzlich auch als alternative Nahversorgungsmöglichkeit in Städten. In Oldenburg erscheint eine Ansiedlung derartiger Betriebe auf Grund der Angebots- beziehungsweise Wettbewerbsstrukturen in hohem Maße problematisch:

- Es bestehen in den zahlreichen zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten - sowie auch an sonstigen integrierten Standorten - filialisierte Lebensmittelbetriebe (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter et cetera). Diese Standorte bilden ein wichtiges Grund-/ Nahversorgungsnetz.
- Daneben existieren insbesondere mit den Fachmarktstandorten erhebliche Angebotskonzentrationen, auch im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, wie bereits in Kapitel 9.5.2 veranschaulicht wurde.

Sogenannte **togo-Läden**, die in der Regel in stark frequentierten Bahnhofspassagen ansässig oder an Tankstellen angeschlossen sind, können zur Nahversorgung beitragen, sofern es sich um Standorte mit Bezug zur Wohnbebauung handelt. Dies ist bei Tankstellenstandorten jedoch oftmals nicht der Fall. Zudem ist das Angebot dieser Betriebe oftmals stark auf Getränke, Süßigkeiten und Convenience-Produkte ausgerichtet, während Frischeangebote (Obst, Gemüse) nur selten angeboten werden. Da es sich bei den in Kapitel 9.5.2 festgestellten Nahversorgungslücken in der Regel um typische Wohngebiete handelt, erscheint eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch derartige Angebote nicht plausibel.

24/7-Läden beziehungsweise **kontaktlose Läden** befinden sich derzeit noch in ihrer Anfangsphase und weisen dementsprechend ein sehr unterschiedliches Angebot auf. Zum einen werden Produkte aus einem oder mehreren Automaten verkauft, wobei es vorwiegend um Getränke oder für den raschen Verzehr vorgesehene Produkte handelt. Zum anderen gibt es kleine, personallose Lebensmittelgeschäfte mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Angebot (auch Frischeangebot), die mittels Smartphone oder Geldkarte betreten werden können. Der Verkaufsvorgang erfolgt allein durch den Kunden. Die Standorte von 24/7-Läden sind sehr unterschiedlich, befinden sich jedoch auch in Städten und hier meist in Bereichen mit hoher Frequenz beziehungsweise Einwohnerdichte. Perspektivisch können derartige Angebotsstrukturen jedoch in unterschiedlichen Raumtypen zur Sicherung beziehungsweise Stärkung der Nahversorgung beitragen.

Tabelle 12: Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten - stationär

Betriebsform	Verkaufsfläche von ... bis (m²)	Einwohnerzahl Einzugsgebiet	Standort/ Standortanforderungen etc.	Eignung für Oldenburg
Kleinflächenkonzept	100 - 600	1.000	- kein Mitbewerber im Umfeld - i.d.R. inhabergeführt - angeschlossen an Großhandel, Supermarktbetreiber	nein, i.d.R. in ländlichen Räumen
Integrationsmarkt	300 - 800	2.000	- kein Mitbewerber im Umfeld - filialisiert/ Franchisesystem	tendenziell ja, aber schwierige Wettbewerbssituation
Genossenschaftsladen	50 - 200	500	- kein Mitbewerber im Umfeld - i.d.R. Bürger als Anteilseigner	nein, i.d.R. in ländlichen Räumen
togo-Laden	100 - 300		- sehr frequentierte Lage (z.B. Bahnhof) oder angeschlossen an Tankstelle - filialisiert	ja, aber nur tlw. Nahversorgungsstandorte
24/7-Laden, kontaktloser Laden	25 - 100		- in Städten v.a. an Bahnhöfen und Standorten mit hoher Frequenz/ Einwohnerdichte (auch) in ländlichen Räumen - tlw. nur rudimentäres Angebot	ja, aber noch in Test-/ Entwicklungsphase

Quelle: Eigene Darstellung.

Sonstige alternative Nahversorgungsmöglichkeiten

Eine in Städten bereits relativ weit verbreitete Art der alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten sind Lieferdienste, wobei zwischen folgenden Formen zu unterscheiden ist:

Lieferservice mit Ladengeschäft: Dabei handelt es sich um Lieferdienste der typischen Betreiber von Supermärkten. Das Angebot ist vergleichsweise umfangreich und vielfältig, das heißt, für die Nahversorgung hinreichend, wenngleich signifi-



kant geringer als in den Ladengeschäften der Betreiber. Die Bestellung erfolgt in der Regel online, die Lieferung in einem vorher vereinbarten Zeitfenster, wenn gewünscht am gleichen oder darauffolgenden Werktag.

Kurier-Lieferservice ohne Ladengeschäft: Hierbei handelt es sich meist um Fahrrad-/ E-Bike-Kurierdienste, die innerhalb einer Stadt von einem oder mehreren Lagern aus die Kunden beliefern. Bei den Lagern handelt es sich häufig um leerstehende Ladengeschäfte in zentraler Randlage. Das Angebot ist vergleichsweise umfangreich und vielfältig, das heißt, für die Nahversorgung hinreichend. Die Bestellung erfolgt üblicherweise online, die Lieferung erfolgt in der Regel zeitnah nach der Bestellung. Neben Anbietern mit umfassendem Angebot gibt es auch Anbieter, die sich auf bestimmte Produkte, beispielsweise Getränke, spezialisiert haben.

Online-Lieferdienste ohne Ladengeschäft: Im Gegensatz zum Kurier-Lieferservice erfolgt die Zustellung durch Paketdienste wie DHL, Hermes oder UPS. Der Lieferzeitraum ist dadurch länger, in der Regel ein bis zwei Werktage. Das Angebot enthält meist keine Frischeprodukte.

Derzeit entwickeln sich in Städten insbesondere Lieferdienste mit Ladengeschäft und Kurier-Lieferdienste ohne Ladengeschäft als alternative Nahversorgungsmöglichkeiten. In Oldenburg bestehen derzeit bereits alle genannten Angebotsformen.

Abholstationen sind an Lebensmittelbetriebe (Supermärkte) angeschlossen. Die in der Regel online bestellte Ware kann zu einem vereinbarten Zeitfenster an der Abholstation vom Kunden geholt werden. Das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ist dabei sehr umfangreich und enthält auch Frische- und Kühlprodukte. Vergleichbare Abholstationen gibt es in Metropolstädten auch unabhängig von Supermarktstandorten. Eine andere Form der Abholstationen umfassen eine stark begrenzte Produktpalette, zum Beispiel Teigwaren oder Fleisch- und Wurstwaren (also auch gekühlte Produkte). Diese Abholstationen sind tendenziell in ländlichen Räumen vorzufinden, zum Teil auch in Verbindung mit weiteren Direktvermarktungsstrukturen.

Fahrdienste zu Lebensmittelbetrieben - oder auch in zentrale Versorgungsbereiche sowie zu anderen Arten der Grundversorgung - werden meist ehrenamtlich unter

dem Dach sozialer Einrichtungen betrieben, wobei das Angebot in diesem Fall meist für körperlich Behinderte und/ oder Senioren zur Verfügung gestellt wird. Zum Teil handelt es sich um kommunale Angebote (zum Beispiel Marktbus, Anrufsammeltaxi), die der gesamten Bevölkerung zugänglich sind. Derartige Angebote finden sich jedoch vorrangig in ländlich strukturierten Räumen.

Der Vorteil von Fahrdiensten gegenüber Lieferdiensten liegt in der Beibehaltung des Einkaufens oder ähnliches. als Möglichkeit zur Kommunikation und gesellschaftlichen/ sozialen Teilhabe.

Die **Bereitstellung von Transportfahrzeugen** (Anhänger, Lastenfahrrad, Pkw/ Kleintransporter), die seit längerem beispielsweise von Baumärkten praktiziert wird, wird mittlerweile in Einzelfällen auch von anderen Einzelhandelsbranchen oder - insbesondere bei Lastenfahrrädern - seitens öffentlicher Einrichtungen angeboten. Transportfahrzeuge erleichtern beziehungsweise ermöglichen die Überwindung längerer Strecken mit den gekauften Waren. Insgesamt gibt es zu diesem Angebot jedoch erst wenige (Modell-)Projekte, die zudem nicht unmittelbar mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden sind oder gar von Betreibern stationärer Lebensmittel initiiert und betrieben werden.

Tabelle 13: Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten - sonstige

Betriebsform	Verkaufsfläche von ... bis (m²)	Ew.-Zahl	Standort/ Standortanforderungen etc.	Eignung für Oldenburg
Lieferservice mit Ladengeschäft	---	---	- insbesondere in Städten - Bestellungen i.d.R. online - v.a. Supermarktbetreiber	ja
Kurier-Lieferservice ohne Ladengeschäft	---	---	- insbesondere in Städten - Bestellungen i.d.R. online	ja
Online-Lieferservice ohne Ladengeschäft	---	---	sowohl verdichtete als auch ländliche Räume	ja
Abholstation	---	---	- in Städten - noch nicht verbreitet bzw. an Ladengeschäfte angeschlossen	ja
Fahrdienste	---	---	- oftmals ehrenamtlich unter dem Dach sozialer Einrichtungen - tlw. kommunale Angebote (z.B. Marktbus oder Anrufsammeltaxi) - Angebot meist für körperlich Behinderte und Senioren - sowohl verdichtete als auch ländliche Räume	ja
Bereitstellung von Transportfahrzeug (Pkw, Lastenfahrrad, Fahrradanhänger)	---	---	- insbesondere in Städten - meist kommunale Einrichtungen oder gemeinnützige Vereine - bisher wenige (Modell-)Projekte/ geringe Verbreitung	ja

Quelle: Eigene Darstellung.



9.6 HANDLUNGSLEITFADEN ZUR BAULEITPLANERISCHEN UMSETZUNG DER ZIEL-VORSTELLUNGEN

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption entgegenstehen, sind "gefährdete" Gebiete nach § 34 BauGB sowie Baugesuche im Einzelfall zu prüfen. Darüber hinaus sind die Fehlallokationen in Oldenburg, insbesondere die nicht integrierten Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung gegenüber einer weiteren, nicht konzeptkonformen Entwicklung zu überprüfen und gegebenenfalls zu überplanen. Nachfolgender Handlungsleitfaden zeigt die wichtigsten Prüfschritte und die anschließende bauleitplanerische Umsetzung zur Sicherung der Ziele der Einzelhandelskonzeption auf.

Überplanung "gefährdeter" Gebiete

Es ist offensichtlich, dass nicht integrierte Standorte mit zentrenrelevantem Einzelhandel den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts widersprechen. Sofern diese Standorte auf der Basis von Bebauungsplänen entwickelt wurden, ist zu prüfen, ob und welche planerischen Interventionen möglich sind. Ausgehend davon, dass sowohl der bestehende Bebauungsplan als auch die entsprechende(n) Baugenehmigung(en) weiterhin Bestand haben, ist zu prüfen, ob ein entschädigungsfreier Eingriff in den bestehenden Bebauungsplan beziehungsweise eine Neuplanung möglich ist. Sofern eine planerische Intervention entschädigungsfrei möglich ist, sollten die entsprechenden Planungsschritte eingeleitet werden. Dies sollte mit den jeweiligen Eigentümerinnen - wenn möglich - abgestimmt werden.

Des Weiteren ist zu prüfen, welche Bereiche in Oldenburg noch durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen.

Bei Gebieten, die nach § 34 (in Verbindung mit § 8 beziehungsweise § 9 BauNVO) zu klassifizieren sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Mit dem Aufstellungsbeschluss sind auch die Anfangsvoraussetzungen geschaffen, um gegebenenfalls mit den Sicherungsinstrumenten § 14 und § 15 BauGB bei Anfragen mit nicht

konzeptkonformen Bauvorhaben reagieren zu können. Es empfiehlt sich, für die Aufstellungsbeschlüsse eine Rahmenbegründung zu entwickeln, die dann ortsspezifisch ergänzt werden kann.

Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen im betreffenden Gebiet, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die den konzeptionellen Zielen des Einzelhandelskonzepts widersprechen. Zu beachten ist, dass Veränderungssperren auch aus anderen als den hier angesprochenen städtebaulichen Gründen möglich sind.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept allgemein und auf die damit verfolgten Ziele, insbesondere in Bezug auf die verfolgte funktionale und räumliche Entwicklung der Zentren, der Sicherung der Nahversorgung sowie der Sicherung der Gewerbegebiete Bezug nehmen. Es ist jedoch zu prüfen, welche der spezifischen Ziele im jeweiligen Bebauungsplan relevant sind. Auch für die Begründung empfiehlt es sich, einen allgemeinen Teil zu verfassen und mit den jeweils gebietsspezifischen Inhalten zu ergänzen.

Zur Bewältigung des Arbeitsaufwands sollte eine Prioritätenreihung zur Bearbeitung der Gebiete erstellt werden, von der jedoch gegebenenfalls durch akute Handlungsnotwendigkeiten (in Folge von Bauvoranfragen oder Bauanträgen) abgewichen werden muss. Die allgemeinen Textbausteine sollten jedoch als erstes entwickelt werden, so dass diese, insbesondere bei akuten Interventionsnotwendigkeiten, kurzfristig angewendet werden können.

Baugesuch

Nicht jedes Baugesuch widerspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Bei einem konkreten Baugesuch ist zunächst anhand der Bewertungsmatrix zu klären, ob der Standort für das entsprechende Vorhaben geeignet ist oder nicht:

Mit der Abgrenzung der Zentren, den Grundsätzen zur räumlichen *Einzelhandelsentwicklung* sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Oldenburg somit flächendeckend nahezu jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmit-



telbar bewertet werden: Wie schon bisher ist anhand der Ziele und Grundsätze sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Ein erster Abgleich zwischen der angefragten Dimension des Bauvorhabens und den Prognosedaten zeigt zudem den „Gefährdungsgrad“ des Planvorhabens bezüglich der Einhaltung der Konzeptziele auf. Dies ersetzt jedoch keine gegebenenfalls notwendige Verträglichkeitsprüfung.

Nach der ersten Würdigung des Planvorhabens bezüglich seiner Konzeptkonformität ist die bau- und planungsrechtliche Situation für die Immobilie und für den jeweiligen Planstandort hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu prüfen. Diese Prüfung zieht gegebenenfalls einen planerischen Handlungsbedarf nach sich. Bei Planvorhaben in den Zentren ist zusätzlich zu prüfen, ob es sich hierbei um eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt, was möglicherweise ein Planverfahren entbehrlich macht. Ein Lebensmittelmarkt in einem GE erfüllt in den überwiegenden Fällen die städtebaulichen und betrieblichen Kriterien für die Atypik nicht.

Verträglichkeitsgutachten

Es gibt keine Normierung für die Inhalte von Verträglichkeitsgutachten, es gibt lediglich Vorgaben/ Hinweise aus der Rechtsprechung, welche Inhalte Verträglichkeitsgutachten haben sollten. Diese Unklarheit führt zwangsläufig dazu, dass es in der Verantwortung der Autoren von Verträglichkeitsgutachten liegt, die rechtlichen Vorgaben einzuhalten. Um sicherzustellen, dass die Erkenntnisanforderungen seitens der Stadt Oldenburg in den Gutachten enthalten sind, gibt es zwei Möglichkeiten:

- Die Stadt Oldenburg ist regelmäßig Auftraggeberin, bei Kostenträgerschaft des Vorhabenträgers, für solche Gutachten und kann so die gewünschten Inhalte in der Aufgabenbeschreibung für das Gutachten festschreiben.
- Nur wenige Städte setzen diese Vorgehensweise um (zum Beispiel Erfurt), so dass alternativ seit dem Jahr 2018 ein sehr konkretes Pflichtenheft durch die Stadt Oldenburg vorgegeben wird, in dem sehr genau die erwünschten Methoden, Bearbeitungsinhalte und Ergebnisformate beschrieben sind.

- Die Erfahrung zeigt, dass die Beschreibung einer atypischen Fallgestaltung nach § 11 (3) BauNVO in Einzelhandelsgutachten nicht immer sachgerecht erfolgt, so dass insbesondere für diese Gutachten ein gesondertes Pflichtenheft zu erstellen ist.

9.7 FAZIT

In der Stadt Oldenburg gibt es auf Grund der allgemeinen und spezifischen Situation im Einzelhandel prognostisch betrachtet, keinen Spielraum für standort- und größenbezogene Fehlentscheidungen. Dies bedeutet, dass das Ausmaß der nicht konzeptkonformen quantitativen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg entscheidend von der verwaltungsseitig und politisch sach- und zeitgerechten Umsetzung der Konzeptinhalte abhängig ist.

Das Konzept in der vorliegenden Form ist als städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Oldenburg geeignet. Notwendig sind die planerische Umsetzung und die dauerhafte Konsistenz der planerischen Entscheidungen. Jede Abweichung vom Konzept miniert die Belastbarkeit der städtebaulichen Begründung bis hin zur „Entmachtung“ des Konzepts. Dabei gilt: je gewichtiger beziehungsweise je häufiger bewusst von den Grundsätzen abgewichen wird, desto schwächer wird das Konzept als städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib).

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes, schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, zum Beispiel Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, zum Beispiel Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, zum Beispiel Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, zum Beispiel Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Mög-

lichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Ortszentrum/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vergleiche unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (zum Beispiel Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen et cetera) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten



der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebiets ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz (U) in einem Gebiet ergibt sich aus der Kaufkraft (KK) in diesem Gebiet, vermindert um Abflüsse (A) in andere Regionen, vermehrt um Zuflüsse (Z) von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Als **Lebensmittelbetriebe** werden im Einzelhandelsentwicklungskonzept nur Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel bezeichnet, die ein für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend breites und tiefes Angebot in diesem Sortiment sowie ergänzende, nahversorgungsrelevante Randsortimente, insbesondere Drogeriewaren, anbieten. Entsprechende Lebensmittelbetriebe sind u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäuser.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, das heißt, die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (zum Beispiel Obst, Gemüse,



Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** zum Beispiel im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB kann mehr als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt muss nicht jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁵⁸.

⁵⁸ Vergleiche hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tabelle A - 1: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Millionen €

Sortiment	Jahr	2030		2035	
		untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante
Nahrungs-/ Genussmittel		402,0	424,7	399	434
Drogerie/ Parfümerie		50,9	53,7	50	55
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		13,2	14,0	13	14
Blumen/ Zoo		21,2	22,4	21	23
kurzfristiger Bedarf		487,3	514,9	484	527
Bekleidung und Zubehör		84,3	89,0	84	91
Schuhe/ Lederwaren		21,7	22,9	21	23
Sport/ Freizeit		38,5	40,7	38	42
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25,5	26,9	25	28
Bücher		15,9	16,8	16	17
GPK/ Geschenke/ Hausrat		11,9	12,6	12	13
Haus-/ Heimtextilien		12,6	13,3	13	14
mittelfristiger Bedarf		210,3	222,2	209	227
Uhren/ Schmuck		12,7	13,5	13	14
Foto/ Optik und Zubehör		15,5	16,4	15	17
Medien		66,8	70,6	66	72
Elektro/ Leuchten		34,5	36,4	34	37
Teppiche/ Bodenbeläge		5,9	6,3	6	6
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		110,7	117,0	110	120
Möbel		66,3	70,1	66	72
Sonstiges		85,2	90,1	85	92
langfristiger Bedarf		397,7	420,3	395	430
Summe		1.095,4	1.157,4	1.087	1.184

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2021); BBE; eigene Berechnungen