

Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Vorlagen-Nr: 04/0720	öffentlich
Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt		
Beratungsfolge: Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Bericht:

Die FDP-Fraktion bittet mit Schreiben vom 20.09.2004 um Aufnahme des Tagesordnungspunktes "Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt" für die nächste Sitzung des ASB und stellt den Beschlussantrag, die Verwaltung zu einem zusammenfassenden Sachstandsbericht über anstehende und laufende Einzelhandelsprojekte außerhalb der Innenstadt zu erstellen und bis zur Vorlage dieses Berichtes keine weiteren Baurechte zu schaffen.

Die Verwaltung berichtet hierzu wie folgt:

1. Grundsätzliches

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Baugesetzbuch u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen. Um diesem Belang fundiert gerecht werden zu können, wurde 1998 das Einzelhandels-Entwicklungskonzept (EEK) erarbeitet und im Jahr 2000 vom Rat beschlossen. Zielsetzung des EEK war es, ein maßnahmenorientiertes Konzept zur Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Dabei sollten die Chancen zur Entwicklung der Innenstadt, zur Erweiterung bestehender Fachmarktstandorte und der Bedarf für die Wohngebietsversorgung ausgelotet werden. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass die Versorgung im periodischen Bedarf sichergestellt ist aber insbesondere im Warenbereich Möbel ein Zuwachs anzustreben ist.

Aufbauend auf das EEK wurden Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels erstellt, die der ASB in seiner Sitzung im November 2003 zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Wichtige Zielsetzung der Leitlinien ist die Stärkung der oberzentralen Funktion Oldenburgs mit der Innenstadt als dem wichtigsten Einkaufsbereich. Diese Funktion wird ergänzt durch vier Fachmarktstandorte, die gesichert und im Umfang begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen. Die für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsamen Stadtteilzentren und linearen Versorgungsstrukturen werden in den Leitlinien nach Anzahl im Wesentlichen auf den Bestand unter Berücksichtigung von konkreten Planungen festgeschrieben. Zur Sicherung der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung der Bevölkerung aber auch aus Gründen der Wettbewerbsneutralität soll lt. den Leitlinien die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten bis 700 m² Verkaufsfläche in allen Gebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, möglich sein, wenn die verkehrlichen und sonstigen planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und das Vorhaben sich stadtgestalterisch einfügt. Der Ansammlung von Betrieben ist bauplanungsrechtlich entgegenzuwirken.

2. Verkaufsflächen

Die Gesamtverkaufsfläche in Oldenburg betrug 1998 295 800 m². Bis zum Jahr 2002 wuchs die Fläche an auf 321 700 m².

Zurzeit wird außerhalb der Innenstadt die Umsetzung folgender größerer Einzelhandelsprojekte angestrebt:

Möbelmarkt Bremer Heerstraße/Oldeweg

	Verkaufsfläche in m ²	Planungsrecht	Baugenehmigung
Möbelmarkt Bremer Heerstraße/ Oldeweg	26 000	B-Plan S-709 rechtsverbindlich	Erteilt im Okt. 2004

In einem 2. Bauabschnitt sind weitere 17 000 m² Verkaufsfläche genehmigungsfähig. Der Anteil an (z. T. innenstadtrelevanten) Randsortimenten ist insgesamt auf 20 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Fachmarktstandort/regionales Einkaufszentrum

	Verkaufsfläche in m ²	Planungsrecht	Baugenehmigung
Einkaufszentrum Wechloy (familia)	6 000	B-Plan N-403 I rechtsverbindlich, Änderung Nr. 1 im Verfahren	-

Im Bereich des derzeitigen Sondergebietes "Einkaufszentrum und Verbrauchermarkt" sind ca. 27 000 m² Verkaufsfläche vorhanden. Aktuell geplant ist die Erweiterung des Hauptgebäudes um ca. 6 000 m² Verkaufsfläche. Der gültige Bebauungsplan N-403 I lässt allein ebenerdig eine Verdoppelung der vorhandenen Verkaufsflächen zu. Das EEK empfiehlt zu diesem Standort einschränkende Festsetzungen, so dass ein Spielraum von ca. 12 000 m² Verkaufsfläche zur Weiterentwicklung des Grundstücks verbleibt. Weitere Fachmärkte mit zusammen 26.000 m² Verkaufsfläche und weitgehend innenstadtrelevanten Sortimenten sind im bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich vorhanden. Gemäß EEK ist der bestehende Branchenmix zu sichern. Die eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten sollten nur für nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen werden.

Nahversorgungszentren/Discounter

	Verkaufsfläche in m ²	Planungsrecht	Baugenehmigung
1. Alexanderstr. (ehemaliges VWG-Gelände)	6 900	B-Plan N-646 im Verfahren	-
2. Donnerschweer Str. (ehemaliges VfB-Platz)	4 900	Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15 im Verfahren	-
3. Bremer Heerstr. (ehemals Bunjes)	1 150	Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 im Verfahren	-
4. Hundsmühler Str. (ehemals Braas)	2 760	B-Pläne W-386/W-471 C rechtsverbindlich	Erteilt für Discoun- ter und Backshop (1 100 m ²) Mai 2004

Zu 1.:

Ein Verbrauchermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter sollen gemeinsam mit kleineren zentrenrelevanten Fachmärkten und Fachgeschäften ein Stadtteilzentrum mit 6 900 m² Verkaufsfläche bilden. Lt. EEK ist das Gelände nicht als Fachmarktstandort geeignet. Nahversorgungsbetriebe können hier unter Berücksichtigung der Verlagerungspotentiale (Aldi, Extra) entwickelt werden. Innenstadtrelevanter Einzelhandel und Fachmärkte über 700 m² Verkaufsfläche sind auszuschließen. Lt. Gutachten Dr. Lademann vom Juni 2003 ist die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Größe vertretbar. Verlagerung Aldi und Extra sind notwendige Voraussetzungen für die Einfügung.

Zu 2.:

Geplant ist ein Verbrauchermarkt mit ca. 4 250 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Ladenflächen mit 650 m² Verkaufsfläche. Lt. EEK ist außer kleinflächigem Einzelhandel an der Donnerschweer Straße kein Einzelhandel anzusiedeln. Unter den gegebenen städtebaulichen Bedingungen erscheint Dr. Lademann (Februar 2004) eine Integration von rd. 4 000 m² Verkaufsfläche (noch) möglich. Der Lebensmittelanteil sollte dabei etwa 2 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Zu 3.:

Auf dem Grundstück ist bereits ein Discounter mit Backshop und ein Getränkemarkt mit zusammen über 1 200 m² Verkaufsfläche vorhanden. Außerdem ist ein Baufachmarkt und ein Raiffeisenmarkt vorhanden. Geplant sind zusätzlich ein Textilfachmarkt und ein Schuhfachmarkt mit 1 150 m² Verkaufsfläche. Allerdings handelt es sich bei diesen Märkten im Wesentlichen um eine Verlagerung.

Zu 4.:

Geplant ist ein Discounter und ein Backshop mit zusammen über 1 100 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind weitere 1 360 m² Verkaufsfläche durch den Investor geplant, u. a. zwei Textilfachmärkte und ein Getränkemarkt. Nördlich angrenzend ist ein Verbrauchermarkt mit über 1 500 m² Verkaufsfläche vorhanden, der auf ca. 1 800 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll. Damit würde der Standort insgesamt 4 260 m² Verkaufsfläche erreichen.

Discounter

	Verkaufsfläche in m ²	Planungsrecht	Baugenehmigung
Melkbrink (östlich der Bahnlinie)	1 100	B-Plan M-752 im Verfahren	Erteilt im Nov. 2004

Geplant ist ein Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Ladenflächen, Büros und Wohnungen. Das Vorhaben überschreitet die Größenordnung eines Nahversorgers um 100 m².

Mit den obengenannten Vorhaben wird im Stadtgebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 363 700 m² erreicht (Innenstadt 2004: Ca. 100 000 m² Handel und Dienstleistungen in Läden und Ladenlokalen).

Aktuelle Einzelhandelsflächen im kommunalen Vergleich:

	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in m ² pro Einwohner
Oldenburg 2002 (157 400 Einwohner)	321 700	2,04
Wolfsburg 2004 (124 000 Einwohner)	272 800	2,20
Osnabrück 2004 (165 000 Einwohner)	340 000	2,06
Braunschweig 2004 (239 000 Einwohner)	464 400	1,96

Die Umsetzung der oben genannten Vorhaben ergibt folgende Werte:

	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in m ² pro Einwohner
Oldenburg 2006 (164 900 Einwohner)	363 700	2,21

Bei der oben genannten Flächenentwicklung ist allerdings festzustellen, dass im kommunalen Vergleich auch in den übrigen, oben angeführten Städten weitere Einzelhandelsflächenzuwächse bis 2006 bereits bekannt bzw. zu erwarten sind.

In einer Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass sich derzeit eine Reihe von Erweiterungen und Neubauten von Vollsortimentern und Discountern in verschiedenen Ständen der Planung befinden. Teilweise sind dies Vorhaben, die in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen explizit zulässig oder bereits bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Die Größenordnung dieser Vorhaben beläuft sich nach vorsichtiger Schätzung auf 5 000 bis 6 000 m² Verkaufsfläche. Demgegenüber werden von Marktbetreibern jedoch kleinere Standorte aufgegeben, aktuell sind dies die Märkte an der Alexanderstraße/Sachsenstraße und am Trommelweg. Mit weiteren Schließungen ist zu rechnen.

In Krusenbusch im Bereich des Bebauungsplanes S-702 und in Eversten-West im Bereich des Bebauungsplanes W-750 B bemüht sich die Stadtverwaltung aktiv um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Nahversorgung.

3. Gesamtszenario

Das seit Jahrzehnten bundesweit bestehende Wachstum der Einzelhandelsflächen wird nach herrschender Meinung weiter anhalten. Dabei wird im Rahmen einer Neustrukturierung auf eine Vergrößerung der Betriebseinheiten an alten oder neuen Standorten gesetzt. Eine umfangreiche Zunahme von Verkaufsflächen ist besonders bei großflächigen Einkaufszentren auch in Innenstädten zu verzeichnen. Noch mehr Zuwächse ergeben sich bei den Discountern, die seit einiger Zeit ihre Sortimente und Standorte optimieren und dabei kleine und unrentable Läden aufgeben.

Auf eine Fehlentwicklung in der Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsstandorten macht die EDEKA AG mit Schreiben vom 19.10.2004 an Bundes- und Landesminister sowie an Bürger- und Oberbürgermeister von über 80 Großstädten des Landes aufmerksam. Hier wird die Verhinderung von attraktiven Supermärkten mit einem breiten Sortiment und gutem Service in der wichtigen Nahversorgungsfunktion bemängelt, die sich aufgrund der bestehenden Gesetzesgrundlage (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) ergibt. Die geltende Regelung bevorzuge Betriebsformen (Discounters), die den derzeitigen Marktanteil von 40 % in den nächsten fünf Jahren auf 50 % ausbauen werden. Es wird in dem Schreiben darum gebeten, sich in der künftigen Strukturpolitik für eine Stärkung zukunftsweisender Vertriebskonzepte einzusetzen.

Die Strategie der Betreiber von Lebensmittelmärkten und SB-Warenhäusern zielt allerdings auch auf eine Standort- und Betriebsoptimierung verbunden mit Flächenwachstum ab.

Die Entwicklung zu immer mehr Verkaufsflächen führt, wie vielerorts schon zu beobachten ist, vielfach zu einer Senkung des Qualitäts- und Preisniveaus im Warenangebot, einfacherer Geschäftsausstattung, Verminderung der Zahl der Beschäftigten und letztlich zu Leerständen. Räumlich allgemein betroffen sind Innenstädte, hier insbesondere Randlagen, Stadtteilzentren, lineare Versorgungsstrukturen aber auch unattraktive Fachmarktstandorte auf der grünen Wiese.

4. Folgerungen

Um mit den künftigen Einzelhandelsentwicklungen in Oldenburg umgehen zu können, ist zunächst zu entscheiden, welche Strukturen erhalten, geändert oder aufgegeben werden sollen. Die bisherige Zielsetzung, formuliert im EEK und in den Leitlinien (siehe 1.), beinhaltet die hierarchische Gliederung in Innenstadt, vier Fachmarktstandorte, Stadtteilzentren und flächendeckende Nahversorgung. Aktuelle Ansiedlungsbestrebungen (siehe Pkt. 2 Nr. 2 - 5) verlassen diese Linie mehr oder weniger. Um qualifizierte Entscheidungen über die künftige Entwicklung des Einzelhandels treffen zu können, die städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern sollen, ist die Neuaufstellung eines EEKs unentbehrlich. Die Erarbeitung könnte, wie 1997/98 erfolgreich praktiziert, durch einen Arbeitskreis erfolgen, der sich zusammensetzt aus Vertretern des Rates, des Einzelhandels sowie der Verwaltung und gutachterlich begleitet wird. Unentbehrlich wird sein, die Ergebnisse konsequent in der Genehmigungspraxis und in der Bauleitplanung umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für ein Erarbeitung eines Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

In Vertretung


Dr. Pantel