

Beschlussvorlage

24/1766-02

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

**Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede
- Beschluss über den Endbericht**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

17.02.2026

Sachbearbeitung:

Stefan Hots

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Wirtschaftsausschuss ()

Sitzungstermin

02.03.2026

Status

Ö

Verwaltungsausschuss ()

10.03.2026

N

Rat der Stadt Westerstede ()

17.03.2026

Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Westerstede beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Westersteder Innenstadt und der städtebaulichen Beurteilung von entsprechenden Bauanträgen, in der als Anlage 1 beigefügten Fassung.

Soweit es im städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Interesse der Stadt Westerstede liegt, bleibt es in begründeten Fällen dem Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beteiligung des zuständigen Fachausschusses vorbehalten, abweichende Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Sachverhalt:

Die Stadt Westerstede unterstützt durch das Einzelhandelskonzept die Entwicklung ihres Zentrums und trägt insbesondere zur Stärkung und zum Schutz ihrer Innenstadt bei. Die Erarbeitung der Fortschreibung wurde an das Planungsbüro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, vergeben, das bereits im Jahre 2023 mit der Bestandsanalyse begonnen hat. Die Analyseergebnisse wurden im Rahmen eines Zwischenberichts in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses im Oktober 2024 vorgestellt. Daran anschließend fand im Februar 2025 jeweils ein Besprechungstermin mit dem Wirtschaftsforum sowie mit Vertretern des Landkreises und der IHK statt. Im Anschluss wurden am 18.11.2025 im Wirtschaftsausschuss die Kerninhalte des Konzepts präsentiert und mit dem vorläufigen Endbericht wurde das an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB angelegte Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingeleitet. Die Beteiligung hat im Zeitraum vom 19.12.2025 bis zum 20.01.2026 stattgefunden.

Während des Beteiligungszeitraumes sind Stellungnahmen vom Landkreis Ammerland, der IHK, dem Wirtschaftsforum und einer Privatperson eingegangen, die keine erheblichen

Auswirkungen auf den Endbericht haben (vgl. Abwägungstabellen).

Zusammenfassend hat die IHK eine Reduzierung der räumlich abgegrenzten städtebaulich integrierten Lage, um sich auf den Innenstadtkern zu beschränken, angeregt. Dem sollte nicht nachgegeben werden und an der Einbindung der „Pole“ in den zentralen Versorgungsbereich festgehalten werden, da es sich um wichtige Einzelhandelsstandorte handelt, die aufgrund der geringen Entfernung Teile ihrer Frequenzen in den verkehrsberuhigten Ortskern lenken können. Diese wechselseitige funktionale Verflechtung ist für die Belebung des Ortskerns wichtig, auch wenn das Nutzungsband nicht überall durchgehend ist.

Das Wirtschaftsforum hat u.a. angeregt, dass das Thema „Einzelhandel“ als Bestandteil eines Gesamtentwicklungskonzept anzusehen und dass eine globalere Betrachtung und Strategieplanung erforderlich sei. Nach Ansicht der Verwaltung sollte das verwaltungsrechtliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend der Anlage beschlossen werden. Weiterhin wird vorgeschlagen, sich außerhalb dieses Verfahrens an das Wirtschaftsforum zu wenden, um zusammen in einen Austausch einzusteigen und eine entsprechende Innenstadtstrategie aufzustellen.

In der Stellungnahme der Privatperson wurde auf die örtliche Stadtgestaltung und –entwicklung eingegangen. Auch hier wird vorgeschlagen, sich außerhalb dieses Verfahrens mit dem Thema „Innerstädtische Gestaltung“ auseinanderzusetzen. Hierfür wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W5 "Peterstraße, Lange Straße, Kirchenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, gefasst.

Als Anlage 1 ist der Endbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beigefügt. Darin sind die rechtlichen Rahmenbedingungen, das methodische Vorgehen sowie die wesentlichen Konzeptinhalte beschrieben. Im Vordergrund steht das Zentrenkonzept für die Stadt mit ihrem Zentralen Versorgungsbereich und die Westersteder Sortimentsliste. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche (insb. die Innenstadt) vor städtebaulich nachteiligen Entwicklungen zu schützen, indem großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieser Bereiche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurde die Nahversorgungssituation untersucht und analysiert. Ergänzt wird das Konzept durch strategische Zielsetzungen und Ansiedlungsleitlinien, die sowohl den Bestand stärken als auch die Ansiedlung neuer Betriebe steuern.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die an das Vorläuferkonzept anknüpft, soll als Gesamtkonzept angelegt werden, das alle erforderlichen verwaltungsrechtlichen Inhalte bündelt und somit die Anforderungen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt.

Die Rechtswirkung eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entspricht der eines beschlossenen Fachbeitrages, der im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens zu würdigen wäre. Dies könnte beispielsweise in der Form geschehen, dass der Rat bei einer künftigen Entscheidung sich darüber bewusst ist, mit der Ansiedlung eines entsprechenden Vorhabens außerhalb der städtebaulich integrierten Lage Folgen für die Innenstadt auslösen zu können. Dies bedeutet jedoch keine unüberwindbare Hürde, sondern bei der anstehenden Entscheidung, dass im Rahmen der Planungshoheit ein erhöhtes Abwägungserfordernis besteht.

Mit dem Beschluss sichert sich die Stadt weiterhin eine verlässliche, aber auch eine flexible Grundlage für zielgerichtete handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen sowie eine Steuerung der Entwicklung zur Stärkung des Zentrums und der Innenstadt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Westerstede die Stellungnahmen, entsprechend der Anlage 2 zur Kenntnis zu nehmen und den Endbericht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept wie in Anlage 1 beigefügt zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Investitionen	Auswirkungen Ergebnishaushalt
---------------	-------------------------------

Einzahlungen (+) / Auszahlungen (-)	Haushaltsjahr 2026	Gesamtinvestition -€-	Erträge (+)/ Aufwendungen (-)	-€-
Planungskosten			Gesamtaufwand lt. Auftrag	- 25.404,60
Anschaffungs-/ Herstellungskosten			Bereits abgerechnet	- 25.404,60
			Unterhaltungsaufwand	
Zuwendungen			Betriebsaufwand	
Zuwendungen			Auflösungserträge	
			Entgelte/Gebühren	
			Lfd. Zuwendungen	
Gesamtsumme			Gesamtsumme	0,00

Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

Ja ☐ Nein ☐

Investitionsmaßnahme:	
Produkt:	57110.427110

Anlagen:

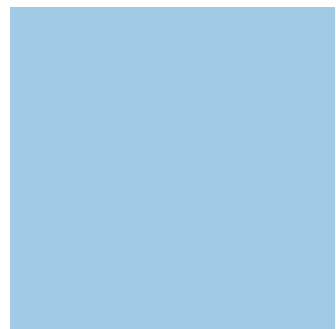
Anlage 1 Endbericht Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (nachgereicht 23.02.2026 – Änderungen des Berichts sind hervorgehoben)

Anlage 2 Abwägungstabellen (nachgereicht 23.02.2026)

Unterschrift Amtsleiter



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Stadt Westerstede
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, November 2025 (unter Berücksichtigung von Anregungen angepasst 19.02.2026)



**Geschäftsführende
Gesellschafter:innen:**
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Aufgabenstellung und Bearbeitungsablauf	1
1.2	Methodisches Vorgehen	2
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtliche Vorgaben	5
2.1.1	Bauplanungsrecht	5
2.1.2	Landesrecht Niedersachsen	5
2.1.3	Vorgaben in der Region	6
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel	7
2.2.1	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	7
2.2.2	Entwicklungen auf der Angebotsseite	9
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	19
3	Rahmenbedingungen am Einzelhandelsstandort Westerstede	20
3.1	Lage im Raum	20
3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	21
3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	23
4	Einzelhandelsstandort Westerstede	26
4.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	26
4.2	Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet	29
4.3	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	29
4.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede	30
4.5	Kongruenzraum, Verflechtungsraum und Kaufkraft	31
4.6	Zentralität des Westersteder Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen	34
4.7	Rückblick und Perspektiven der Verkaufsflächenentwicklung	35
5	Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede	39
5.1	Grundsätzliche Anmerkungen	39
5.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	39
5.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	40
5.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	41
5.2	Zentrenhierarchie in Westerstede	42
5.3	Hauptzentrum Westerstede Innenstadt	43
5.3.1	Räumliche Verteilung und Erreichbarkeit	43
5.3.2	Nutzungsstrukturelle Veränderungen seit 2010	44
5.3.3	Aktuelle Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur	45
5.3.4	Prüfstandorte zur Arrondierung des Geschäftsbesatzes	48
5.3.5	Städtebauliche Situation und räumliche Abgrenzung	49
5.3.6	Stärken-Schwächen-Profil	50

5.3.7	Handlungsempfehlungen	50
5.4	Ocholt als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung	51
5.5	Westersteder Sortimentsliste	53
6	Nahversorgungssituation	59
7	Fachmarktstandorte und sonstige Lagen	64
8	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	66
8.1	Übergeordnete Zielsetzungen	66
8.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	67
8.3	Leitlinien zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben	69
9	Zusammenfassung der Untersuchung	71

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechts-spezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Bearbeitungsablauf

Die Stadt Westerstede ist die Kreisstadt des Landkreises Ammerland und zählt rund 24.000 Einwohner:innen. Landesplanerisch wird Westerstede die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet, als Wettbewerbsstandort für den Einzelhandel ist dabei neben den umgebenden Mittelzentren das circa 20 km südöstlich liegende Oberzentrum Oldenburg relevant.

Die letzten Grundlagen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Westerstede unter räumlich-funktionalen Kriterien wurden im Jahr 2010 durch unser Büro vorgelegt, basierend auf Daten aus 2009. Auf der Grundlage einer Analyse des Einzelhandelsgefüges der Gesamtstadt wurden zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente benannt. Hinweise auf Entwicklungspotenziale des örtlichen Einzelhandels und standortbezogene Steuerungsmöglichkeiten ergänzten das Konzept. Umfassende Befragungsaktionen wurden durchgeführt, um Verhalten und Bewertungen unterschiedlicher Nachfragegruppen, aber auch aus der Perspektive der Händlerschaft einzubinden.

Seit dem Jahr 2010 haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Einzelhandels auf Angebots- und Nachfrageseite deutlich verändert. Zunächst war es die wachsende Marktbedeutung des Onlinehandels, die den stationären Einzelhandel in vielen Branchen unter erhöhten Wettbewerbsdruck setzte, seit 2020 folgten nach den pandemiebedingten Einschränkungen, damit einher gehenden Lieferengpässen, mit der Energiekrise und Inflation weitere Herausforderungen.

Mit dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 wurden zudem in Niedersachsen neue Rahmenbedingungen insbesondere für den großflächigen Einzelhandel gesetzt, die bundesweit ergangene Rechtsprechung nimmt weiteren Einfluss auf Einzelhandels- und Standortentwicklungen. Aktuell stehen mit der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Ammerland

und dem Änderungsentwurf zum Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen auch für den Einzelhandel neue Vorgaben zur Diskussion.

Im Zusammenhang mit den Erweiterungen des örtlichen Einzelhandelsangebots in der Vergangenheit, weiteren vorliegenden Planungen und Veränderungen im regionalen Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte stellt sich somit die Frage, wie die aktuelle Situation des Einzelhandelsstandorts Westerstede zu bewerten ist, und welche Handlungsbedarfe sich perspektivisch zur Sicherung der Versorgung ergeben.

Daher hatte die Stadt Westerstede unser Büro zum Jahreswechsel 2022/23 mit der Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beauftragt. Parallel erging der Auftrag zur Erstellung einer Wirkungsanalyse zu neuen Festsetzungen für die Einzelhandelsnutzungen im B-Plan Nr. 14h „Familia“.

Die Planungen zur Umstrukturierung und bauplanungsrechtlichen Begleitung des Familia-SB-Warenhauses standen dabei zunächst im Vordergrund, um eine zeitnahe Umsetzung zu unterstützen. Im Sommer 2023 erfolgte die Bestandserhebung, die Kontrolle der Daten bzw. der Abgleich mit den Bauakten erstreckte sich im Anschluss über einen längeren Zeitraum und konnte erst im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden. Daran anknüpfend erfolgten die Berechnungen und konzeptionellen Überlegungen. Parallel konkretisierten sich in diesem Zeitraum die Vorgaben auf regionalplanerischer Ebene.

Ende Oktober 2024 wurden die Analyseergebnisse und Konzeptvorschläge im Wirtschaftsausschuss der Stadt Westerstede vorgestellt. In Ergänzung der Kenntnisnahme forderte das Gremium, in Form einer frühzeitigen Beteiligung auch von der Händlerschaft und den Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Landkreis Ammerland und der Industrie- und Handelskammer Oldenburg, Rückmeldungen zu den geplanten künftigen Vorgaben zu erhalten. Diese Termine fanden im März 2025 statt. Die Ergebnisse der Anregungen und Diskussionen vor Ort konnten im Anschluss einfließen in die Berichterlegung.

Mit der Vorlage dieses Berichtsentwurfs im August 2025 soll die abschließende Entscheidungsfindung nach folgendem Zeitplan eingeleitet werden:

- Vorlage und Beschluss der Offenlage in Bau- und Verwaltungsausschuss im November 2025
- Formelle Offenlage und Träger- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung voraussichtlich ab Dezember, parallel Erarbeitung der Abwägung – wenn erforderlich
- Vorlage des Einzelhandelskonzepts in Wirtschaftsausschuss und Rat der Stadt Westerstede mit dem Ziel einer Beschlussfassung des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Westerstede März 2026

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bildet eine vollständige Erfassung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet Westerstede, die im Sommer 2023 durch Mitarbeiter:innen von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt wurde.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden i. d. R. solche Betriebe, die ihren Warenverkauf in erster Linie an den privaten Endverbraucher richten. Hierzu zählen u. a. Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte und Factory-Outlets. In Abgrenzung dazu werden bspw. Schuh- und Schlüsseldienste, Frisöre und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da ihre Umsatzschwerpunkte im Service liegen und i. d. R. nur sehr geringe Einzelhandelsanteile aufweisen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Wochenmärkte und Betriebe, die nur über sehr unregelmäßige bzw. geringe Öffnungszeiten an Werktagen verfügen sowie Autohäuser, deren Standortstruktur sich maßgeblich von den hier im Fokus stehenden Einzelhandelsnutzungen unterscheidet.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden vor Ort Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mittels Messgeräten aufgezeichnet und teilweise durch Heranziehung der Baugenehmigungen überprüft. Es erfolgte eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen und

rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1). Im Hinblick auf die Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 29.01.2009 – BVerwG 4 C 16.07 – BVerwG 133, 98 Rn. 13 m. w. N.) ist eine solche Feindifferenzierung in der Bestandserfassung erforderlich. Bspw. kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass alle relevanten Nebensortimente eines Betriebs berücksichtigt werden, die ergänzend zu den Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen übernehmen. Auch wenn diese Nebensortimente i. d. R. Produkte enthalten, die das Kernsortiment ergänzen und somit in einer engen Nutzungsbeziehung zum Kernsortiment stehen, können diese Randsortimente an nicht geeigneten Standorten schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen haben.

Als Verkaufsfläche wird die für Kund:innen und Besucher:innen zugängliche Fläche definiert (gemäß Urteilen vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009), die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich der einsehbaren Fläche von Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kund:innen nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Flächen vor den Pfandrücknahmeautomaten sind ebenso wie Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereiche gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zuzurechnen. Treppen, Rolltreppen und Aufzüge, die verschiedene Ebenen miteinander verbinden, werden je zur Hälfte der Etagenverkaufsfläche zugerechnet, unabhängig davon, ob sich die Flächen innerhalb oder außerhalb des Betriebsgebäudes befinden. Flächen, die zwar nicht ganzjährig, aber wiederholt bzw. in einem erheblichen zeitlichen Umfang dem Verkauf dienen, werden ebenfalls als Verkaufsfläche eingestuft – unabhängig davon, ob sie innerhalb oder außerhalb des eigentlichen Verkaufsraums liegen.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Warengruppen zusammengefasst:



- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet. Tabelle 1 listet Sortimente und ihre Zuordnung zu übergeordneten Warengruppen und Bedarfssparten auf.

Alle nachfolgenden Analysen und Berechnungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts basieren auf der im Sommer 2023 durchgeführten Einzelhandelsbestandserhebung. Die Erhebung bildet den methodischen Referenzzeitpunkt für sämtliche Betrachtungen zur Angebotsstruktur und zur räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Westerstede. Größere bzw. potenziell relevante Veränderungen am Marktgeschehen werden – sofern bekannt – im Text kommentierend ergänzt, jedoch nicht in den quantitativen Auswertungen berücksichtigt. Hintergrund sind zum einen nicht vollständige Informationen über Zu- und Abgänge. Eine unabhängige Prüfung auf Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit war im Rahmen der Konzepterstellung nicht vorgesehen. Zum anderen liegen für geplante oder jüngst umgesetzte Vorhaben häufig keine belastbaren Angaben zu möglichen Marktwirkungen vor, sodass eine fundierte Integration in die Berechnungen methodisch nicht gerechtfertigt wäre. Darüber hinaus basiert die für die Analysen verwendete Kaufkraftberechnung ebenfalls auf dem Stand von Sommer 2023 und ist mit der Systematik der Einzelhandelsbestandserhebung abgeglichen.

In Ergänzung zu den Betrieben des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seiner Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen erfolgte eine Zuordnung zu folgenden fünf Gruppierungen:

- Bildungseinrichtungen
- Publikumswirksame Dienstleistungen
- Freizeit/Kultur
- Gastronomie/Hotellerie
- Gesundheitseinrichtungen

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten. *(Hinweis zur Methodik: Es wurden solche Ladeneinheiten als Leerstände erfasst und als solche im Folgenden benannt, für die entsprechend der äußeren Begutachtung keine aktive Nutzung festgestellt werden konnte.)*

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Back- Fleisch-, Reformwaren)
	Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege/Drogerieartikel
		Parfümerie/Kosmetik
		Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
		Pharmazeutische Artikel
	Sanitätswaren/Orthopädie (Hörgeräte-) Akustik, Optik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen, Zimmerpflanzen Zoobedarf, Tiernahrung	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel Bücher
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Bekleidung, Wäsche
		Schuhe
		Uhren Schmuck (inkl. Modeschmuck)
		Lederwaren, Taschen, Koffer
	Sport, Freizeit, Spiel	Fahrräder und Zubehör
		Spielwaren, Baby- und Kinderartikel
		Kleinteilige Camping- und Sportartikel
		Großteilige Camping- und Sportgeräte
Musikinstrumente		
Waffen, Jagd, Angelbedarf		

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren)
		Kommunikations- und Unterhaltungselektronik
		Computer
		Lampen/Leuchten
		Foto/Film
	Möbel, Einrichtung	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik (Einrichtungszubehör)
		Haus-, Heimtextilien
		Spiegel, Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör)
		Bettwaren
		Matratzen und Lattenroste
		Teppiche (ohne Teppichböden)
		Möbel (ohne Küchen)
		Küchen
		Kunst/Antiquitäten, Kunstgewerbe
		Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör
	Maschinen, Werkzeuge	
	Baustoffe, Bauelemente	
	Sicht- und Sonnenschutz	
	Gartenartikel und -geräte, Pflanzengefäße	
Pflanzen, Samen Outdoor		
Kfz-Zubehör		



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Erstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Westerstede empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

2.1.2 Landesrecht Niedersachsen

Im Februar 2017 ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten. Das LROP enthält unter Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ in den Ziffern 01 bis 10 Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Niedersachsen. In Ziffer 01 wird zunächst der raumordnerische Grundsatz

der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse aufgegriffen, dessen Umsetzung durch die Bereitstellung adäquater Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen des Landes Niedersachsen unterstützt werden soll. Darüber hinaus werden folgende Regelungen getroffen:

- 02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, sofern sie den Anforderungen der (folgenden) Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren gelten die Festlegungen entsprechend für räumlich konzentrierte, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen bzw. ausgehen können (Agglomeration).
- 03 Der Einzugsbereich neuer Einzelhandelsgroßprojekte darf in Grundzentren den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten, selbiges gilt in Mittel- und Oberzentren in Bezug auf die periodischen Sortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kongruenzgebot grundzentral). Zudem sollen in Mittel- und Oberzentren die Einzugsgebiete von Einzelhandelsgroßprojekten bezüglich der aperiodischen Sortimente den maßgeblichen mittel- bzw. oberzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).
- 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ausschließlich in den zentralen Siedlungsgebieten des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- 05 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), wobei eine Ausnahme für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem hohen Anteil periodischer Sortimente unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich ist.
- 06 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen zu-

lässig, sofern bestimmte Voraussetzungen – z. B. eine Verkaufsflächenbegrenzung zentrenrelevanter Randsortimente – erfüllt sind.

- 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind (grenzüberschreitend) abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- 08 Bestehende und geplante Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Weitere Festlegungen betreffen die verträgliche Kombination von touristischen Großprojekten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide (Ziffer 09) sowie spezifische Regelungen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, deren Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche der periodischen Bedarfsstufe zuzuordnen sind (Ziffer 10) und die somit primär Nahversorgungsaufgaben übernehmen.

Zur Unterstützung der Umsetzung der neuen Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 im Bereich des insbesondere großflächigen Einzelhandels wurde ebenfalls im Jahr 2017 vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe erstellt und veröffentlicht, welche die Vorgaben konkretisiert und operationalisiert.

Aktuell befinden sich mit dem LROP-Änderungsentwurf Niedersachsen 2025 auch veränderte Vorgaben Einzelhandel in der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, die sich primär auf den großflächigen Einzelhandel richten, aber im Zuge einer Agglomerationsregelung auch kleinere Einzelhandelsbetriebe umfassen, die dem großflächigen Einzelhandel vergleichbare Wirkungen entfalten. Sie betreffen zum einen die Festlegung der Kongruenzräume für zentrale Orte, damit auch für das Mittelzentrum Westerstede. Diese Zuordnungen waren bereits im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises

Ammerland in der regionalen Abstimmung. Zum anderen erweitern sie die zulässigen Räume bzw. Standorte für Nahversorgungsbetriebe und die Regelungen für den Bestandsschutz innerhalb zentraler Siedlungsgebiete.

2.1.3 Vorgaben in der Region

Neben den im Landes-Raumordnungsprogramm festgeschriebenen Zielen der Landesplanung sind regionalplanerische Vorgaben zu beachten.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland 1996 und Regionales Einzelhandelskonzept

Als kreisangehörige Stadt im Landkreis Ammerland gelten für Westerstede die Festlegungen RROP des Landkreises Ammerland, dessen derzeit gültige Fassung aus dem Jahr 1996 stammt. Mit Blick auf die Ziele der Vorläuferfassung des LROP zum Erhalt einer guten Versorgung der Ammerländer Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels hat der Landkreis Ammerland im Jahr 2010 zudem ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet, das u. a. Abgrenzungen der städtebaulich integrierten Lagen in den Grund- und Mittelzentren des Landkreises enthält.

In der Stadt Westerstede sind die Stadtteile Westerstede und Ocholt im RROP 1996 als Standorte von Mittel- und Grundzentren festgelegt; im Regionalen Einzelhandelskonzept werden hierfür städtebaulich integrierte Lagen in den beiden Stadtteilen abgegrenzt.

Darüber hinaus werden im regionalen Einzelhandelskonzept Vorgaben hinsichtlich der Gesamtausstattung einer Kommune mit Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel getroffen. Es liegen keine Informationen darüber vor, ob dieses Konzept aktualisiert und an diesbezüglichen Vorgaben festgehalten wird.

Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Ammerland in Verbindung mit dem LROP

Die Absicht zur Neuaufstellung des RROP wurde im Mai 2017 veröffentlicht. Für die Entwicklung der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenstrukturen, damit auch für die Planung und Steuerung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben

(dazu zählen neben Ansiedlungen auch Erweiterungen und Verlagerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe), sind folgende Inhalte relevant, um auch die übergeordneten Vorgaben des LROP einhalten zu können:

- Auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit können in Agglomerationen oder an Standorten in enger Nachbarschaft zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojekts entfalten.
- Die Versorgungsfunktion von Mittelzentren richtet sich im periodischen Bedarf auf das eigene Stadtgebiet und im aperiodischen Bedarf auf den Kongruenzraum. Dieser wurde zunächst auf der regionalen Ebene abgestimmt und sollte im RROP festgelegt werden. Er wird nun – ausgelöst durch ein Urteil – mit einer Änderung im LROP verankert, dessen Entwurf wie ausgeführt derzeit in der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist. Der Kongruenzraum des Mittelzentrums wird in Abschnitt 4.5 behandelt.
- Innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets können neben den zentralen Versorgungsbereichen auch andere integrierte Einzelhandelslagen unter bestimmten Voraussetzungen Nahversorgungsfunktionen für das Wohnumfeld übernehmen. Außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets ermöglicht nur die Einstufung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ eine auch auf benachbarte Orts-/Stadtteile ausgelegte Versorgungsfunktion. Der **zu versorgende Bereich** dieser Standorte wird interkommunal abgestimmt und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen verankert. Auch an diese Standortkategorie richten sich gesonderte Anforderungen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können ergänzende Versorgungsfunktionen auch an anderen Standorten ausüben. Wesentlich jedoch ist die Lage im zentralen Siedlungsgebiet. Für städtebaulich integrierte Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen ergeben sich jedoch wiederum unterschiedliche Anforderungen an Dimensionierung und Sortimentsstruktur.

Auszüge aus der Entwurfsfassung des neuen RROP Landkreis Ammerland (Stand: 13.06.2025) treffen folgende für die künftige Einzelhandelsentwicklung und -steuerung relevante Inhalte:

- Das zentrale Siedlungsgebiet konzentriert sich auf die Kernstadt südlich der Autobahntrasse, soll aber nach neuen Überlegungen erweitert werden um einen schmalen Streifen nördlich entlang der Autobahntrasse. Dies ist von hoher Relevanz für die dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Abbildung 1: Künftiges zentrales Siedlungsgebiet Westerstede



Quelle: Entwurf RROP Landkreis Ammerland, Stand 13.06.2025

- Der Ortsteil Ocholt erhält den Status als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“, der zugeordnete **zu versorgende Bereich** definiert die räumlichen Grenzen der Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort und setzt damit den Rahmen für die Dimensionierung von Einzelhandelsbetrieben.

2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel

2.2.1 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit und dem Fokus auf das Einkaufsverhalten, insbesondere im Spannungsfeld zwischen stationärem Einzelhandel und Onlinehandel,

rücken die primären Rahmenbedingungen des Einzelhandels ein wenig in den Hintergrund. Dabei zählen Bevölkerungs- und Kaufkraftdaten zu den entscheidenden Parametern – bundesweit, aber auch für die regionalen wie kommunalen Teilmärkte.

In demografischer Hinsicht wurde in der Vergangenheit lange eine perspektivische Schrumpfung der Bevölkerung angenommen, jedoch zwischenzeitlich durch Wachstumsprognosen für viele Städte und Regionen im Bundesgebiet ersetzt. In den aktuellen Berechnungen geht das Statistische Bundesamt in den meisten Varianten von einem Bevölkerungswachstum bis 2030 und einem leichten Bevölkerungsrückgang bis 2050 aus (*Quelle: Statistisches Bundesamt 2025*). Angesetzt wurde hierbei ein mittlerer oder geringer Wanderungssaldo. Die Prognosen der Bertelsmann Stiftung aus dem Jahr 2024 zeigen ähnliche Ergebnisse auf: Bezogen auf das Basisjahr 2020 wird die Bundesbevölkerung bis 2040 um 0,6 % auf rund 83,7 Mio. Einwohner:innen wachsen. Dabei wird der Anteil der älteren Bevölkerung weiterhin zunehmen (*Quelle: Bertelsmann Stiftung 2025: Wer, wo, wie viele – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040*).

Nahezu unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung scheinen die privaten Konsumausgaben zu steigen. Seit 2005 beläuft sich der Anstieg auf rund 915 Mrd. € bzw. rund 74 %. (zu jeweiligen Preisen) (vgl. Abbildung 2). Auch preisbereinigt ist ein Ausgabenzuwachs zu erkennen, jedoch in geringerem Ausmaß. Auffallend ist, dass sich der einzelhandelsrelevante Ausgabenanteil an den Konsumausgaben nach einer geringfügigen Steigung während der Pandemie aktuell rückläufig entwickelt. Gestiegen sind aktuell hingegen die Anteile, die auf die Nutzung von Verkehrsmitteln und Kommunikationsdiensten, Freizeit, Unterhaltungs- und Kulturangebote sowie auf Ausgaben im Gastgewerbe entfallen. Die übrigen Ausgabenbereiche zeigen geringe Veränderungen, selbst die öffentliche Diskussion um höhere Ausgaben für den Bereich Wohnen (u. a. Mieten, Energiepreise) findet sich in den Daten nur begrenzt wieder.

Neben den demografischen Veränderungen sowie den stagnierenden Ausgabenanteilen des privaten Konsums für den Einzelhandel sind es die gesellschaftlichen Prozesse, die das Einkaufsverhalten be-

einflussen. Viele Einzelhandelsbetriebe und -standorte erreichen ihr Profil über eine Zuordnung zu den Polen „Discountorientierung“ oder „(Einkaufs-)Erlebnis“, die den „hybriden Kunden“ jedoch gleichermaßen erreichen. Für den stationären Einzelhandel, insbesondere in den Innenstädten, gilt es dabei jedoch zunehmend, die Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, an Emotionalität, umfassenden Service und Individualität zu erfüllen.

Dass diese Qualität sowohl von inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben mit meist individuellem Konzept als auch von Filialisten erreicht werden kann, zeigt sich in vielen Branchen. Auch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter entwickeln neue Betriebs- und Flächenkonzepte, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind. Gestiegen ist zudem der mediale Aufwand zur Vermittlung der Service- und sonstigen Qualitäten.

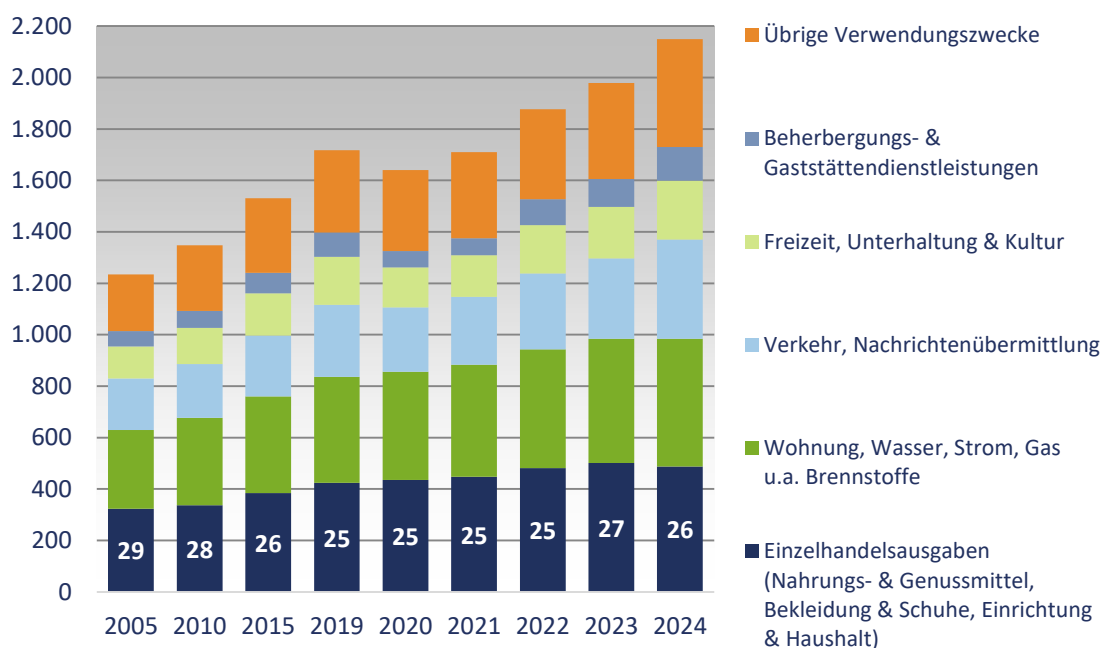
Bezüglich der Wahl des Verkehrsmittels für den Einkauf ist allerdings festzustellen, dass die weltweite Debatte um Umwelt- und Energiethemen primär das Verhalten in urbanen Räumen beeinflusst. Für Einkäufe im ländlichen Raum wird weiterhin der Pkw bevorzugt. Damit erhöht sich in den Verdichtungsräumen der Anteil integrierter Einzelhandelsstandorte, während in ländlichen Regionen häufig weiterhin Einkaufsplätze am Siedlungsrand als Alternativen zur Diskussion stehen.

Stärker ausgeprägt hingegen hat sich die „Convenience-Orientierung“ der Verbraucher:innen, allerdings profitieren nun andere Wettbewerber als früher: Wurde der Begriff vormals auf die Neigung zum „One-Stop-Shopping“ bezogen und als Begründung für steigende Marktanteile von Großflächenbetrieben mit einem breiten und tiefen Warenspektrum zum Beispiel Kaufhäuser, SB-Warenhäuser und große Supermärkte herangezogen, zeigen sich die Bequemlichkeitsaspekte an einer weiterhin wachsenden Online-Orientierung im Einkaufsverhalten. Dank digitaler Endgeräte können Konsument:innen jederzeit und überall kaufvorbereitende Informationen einholen und Käufe abschließen. Preisvergleiche, eine umfassende Angebotsvielfalt und einfache Zahlungsmöglichkeiten verleiten daher Konsument:innen stärker und häufiger zum Einkauf im Internet.

Einige der in diesem Abschnitt für Angebots- wie Nachfrageseite dargestellten Entwicklungstendenzen lassen vermuten, dass sich das Einkaufsverhalten in der Phase der verstärkten Restriktionen im Einzelhandel während der Corona-Pandemie (insbesondere die Jahre 2020 und 2021) nur kurzfristig angepasst haben könnte. Es wird allerdings vor dem Hintergrund weiterer, das Verbraucherverhalten beeinflussender Rahmenbedingungen (u. a. Energiekrise,

Inflation) zunehmend schwieriger werden, künftiges Nachfrageverhalten und die damit einhergehende quantitative und qualitative Einzelhandelsentwicklung zu prognostizieren. Dies gilt auch für die seit längerer Zeit parallel zu beobachtenden Entwicklungsprozesse hinsichtlich Re-Urbanisierung, Klimawandel sowie der damit verbundenen Nachhaltigkeitsdiskussion.

Abbildung 2: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland in Mrd. EUR und anteilig in %



Quelle: Daten: Statistisches Bundesamt (VGR des Bundes) 2025;

Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

2.2.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Neben Veränderungen auf der Nachfrageseite werden in der Zukunft auch eine Reihe handelsendogener Faktoren die Einzelhandelsentwicklung beeinflussen.

Das aus der Vergangenheit bekannte intensive Verkaufsflächenwachstum im stationären Einzelhandel ist seit dem Jahr 2020 nicht mehr zu verzeichnen, es folgten eine kurze Phase der Stagnation und ein nun erkennbarer tendenzieller Rückgang. Die durch das Statistische Bundesamt und den Handelsverband Deutschland für das Jahr 2023 ermittelte Gesamtverkaufsfläche von rund 124,5 Mio. m² beschreibt gegenüber dem für das Jahr 2019 ermittelten Wert von 125,1 Mio. m² Verkaufsfläche einen Rückgang um

0,5 %, das entspricht etwa 600.000 m² Verkaufsfläche. Es ist davon auszugehen, dass sich der Abbau der Verkaufsfläche seitdem verstärkt hat.

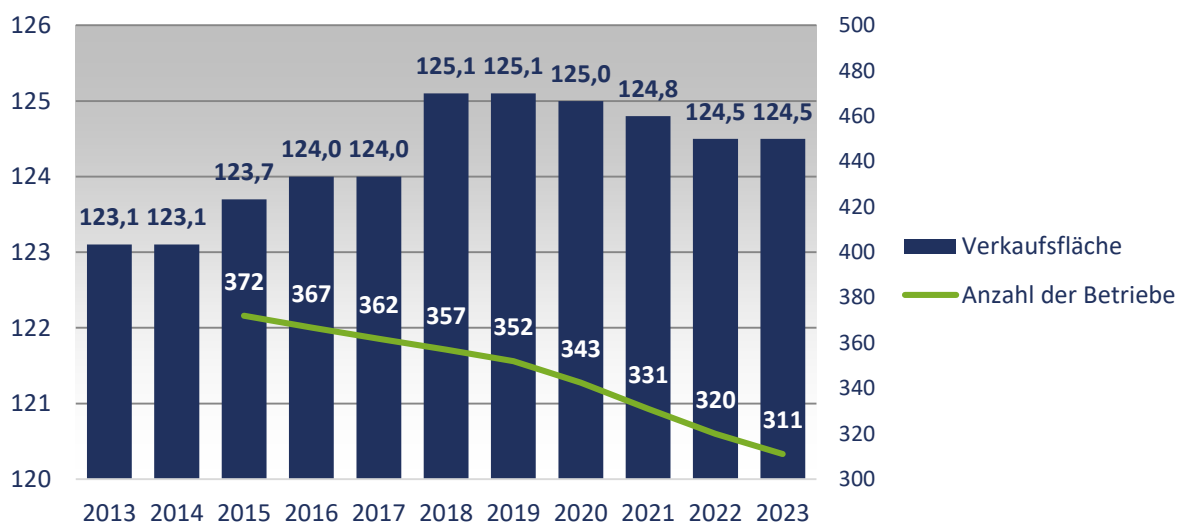
Drastisch gesunken ist zudem die Zahl der Betriebsstätten im Einzelhandel: Der Rückgang von rund 372.000 im Jahr 2015 auf 311.000 Betriebsstätten im Jahr 2023 entspricht einer Verringerung um 16,5 %. Damit wurde etwa jede sechste Betriebsstätte bzw. jedes sechste Ladenlokal in diesem Zeitraum geschlossen.

Gleichzeitig ist für den hier im Fokus stehenden Einzelhandel im engeren Sinne (d. h. ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) schon über einen langen Zeitraum ein steigender Umsatz festzu-

stellen. So hat sich der nominale Einzelhandelsumsatz im Jahr 2014 von rund 458,4 Mrd. € auf eine Umsatzleistung von etwa 663,8 Mrd. € im Jahr 2024 erhöht, das beschreibt ein Wachstum um rund 45 %. Für das Jahr 2025 prognostizieren das Statistische Bundesamt und der Handelsverband Deutschland ein weiteres Wachstum um 2,2 %.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Umsatzwachstum insbesondere in den Jahren 2021 bis 2023 zu großen Teilen auf den Anstieg der Einzelhandelspreise zurückzuführen ist. Das Jahr 2020 war durch pandemiebedingte Restriktionen auf der einen, Mehrwertsteuersenkung und vorgezogene langfristige Anschaffungen (u. a. Möbel, Elektrowaren, Fahrräder) in Verbindung mit der Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr auf der anderen Seite unterschiedlichen Einflüssen ausgesetzt.

Abbildung 3: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m² und Betriebsstätten in Tsd. im deutschen Einzelhandel seit 2013



Anmerkung: gesamter Einzelhandel

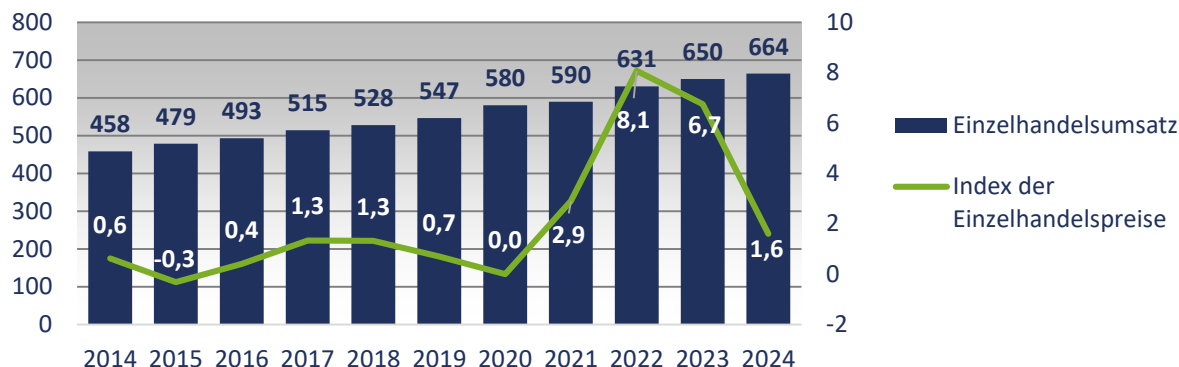
Quelle: Daten: EHI Retail Institute 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Da in den Gesamtumsätzen des deutschen Einzelhandels auch der Onlinehandel enthalten ist, kann der Einfluss der Verkaufsflächenstagnation auf die Flächenproduktivität nur unzureichend eingeschätzt werden. Auch wenn für den gesamten stationären Einzelhandel eher Rückgang oder Stagnation angenommen werden kann, versuchen die jeweiligen Marktführer in den meisten Branchen weiterhin, ihre

Flächenleistungen zu steigern und große zusammenhängende Verkaufsflächen zu belegen, um durch eine aufwändigere oder ausgedehntere Warenpräsentation ihre Leistungsfähigkeit gegenüber der digitalen Konkurrenz zu demonstrieren. Für einige Sortimente zeigen sich in Folge der Marktprozesse jedoch auch verringerte Flächennachfragen der Betreiber, z. B. Elektrowaren.



Abbildung 4: Entwicklung des Umsatzes in Mrd. EUR und der Einzelhandelspreise in % seit 2014



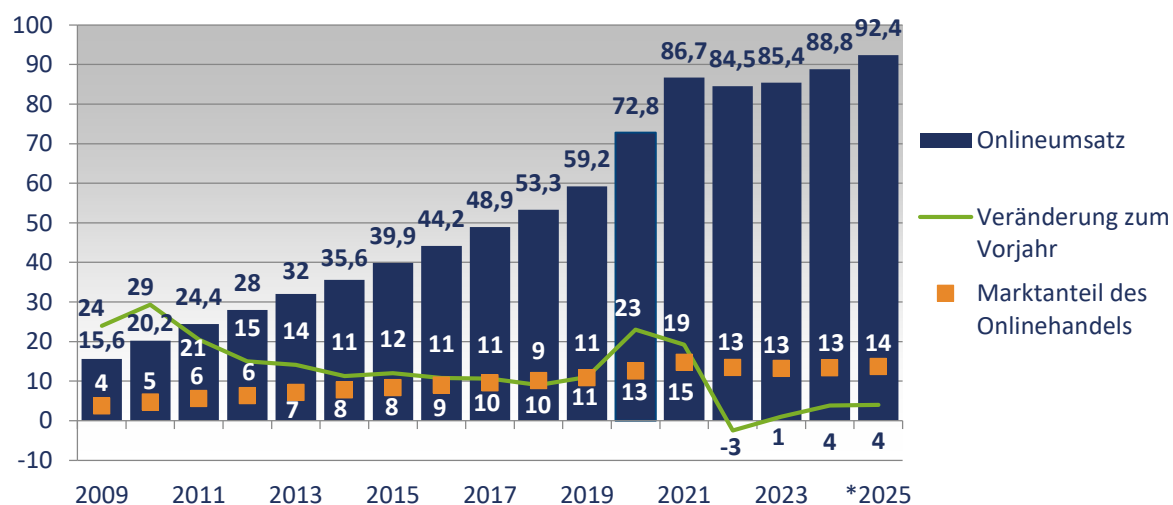
Quelle: Daten: Statistisches Bundesamt, EHI Retail Institute 2025;

Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Viele ehemals ausschließlich stationär agierende Händler:innen erweitern ihre Vertriebskanäle, während der umgekehrte Weg der Onlinehändler:innen in eigene stationäre Shops oder sogenannte Flagship-Stores derzeit noch auf wenige Standorte, meist in Großstädten, begrenzt bleibt. Diese zunehmenden Verflechtungen zwischen stationärem und digitalem Umsatz beeinträchtigen auch die Belastbarkeit von Aussagen zu den aktuellen Marktpositionen und zur Entwicklung der jeweiligen Sparte, insbesondere kleinräumig.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass – aufbauend auf Berechnungen des Handelsverbands Deutschland – der Onlinehandel im Jahr 2024 einen Marktanteil von rund 13,4 % am gesamtdeutschen Einzelhandel hält. Wie in der Abbildung 5 dargestellt, hat sich die Wachstumsdynamik des Onlinehandels in den vergangenen Jahren bereits deutlich reduziert – mit Ausnahme der Pandemiephase 2020/2021. Vor dem Hintergrund der weiterhin ansteigenden Marktanteile ist jedoch nicht von einer Reduzierung des Wettbewerbs für den stationären Einzelhandel auszugehen.

Abbildung 5: Entwicklung des Onlinehandels: Nettoumsatz in Mrd. EUR, Marktanteil in % und jährliche Entwicklung in %



*Anmerkung: Prognose

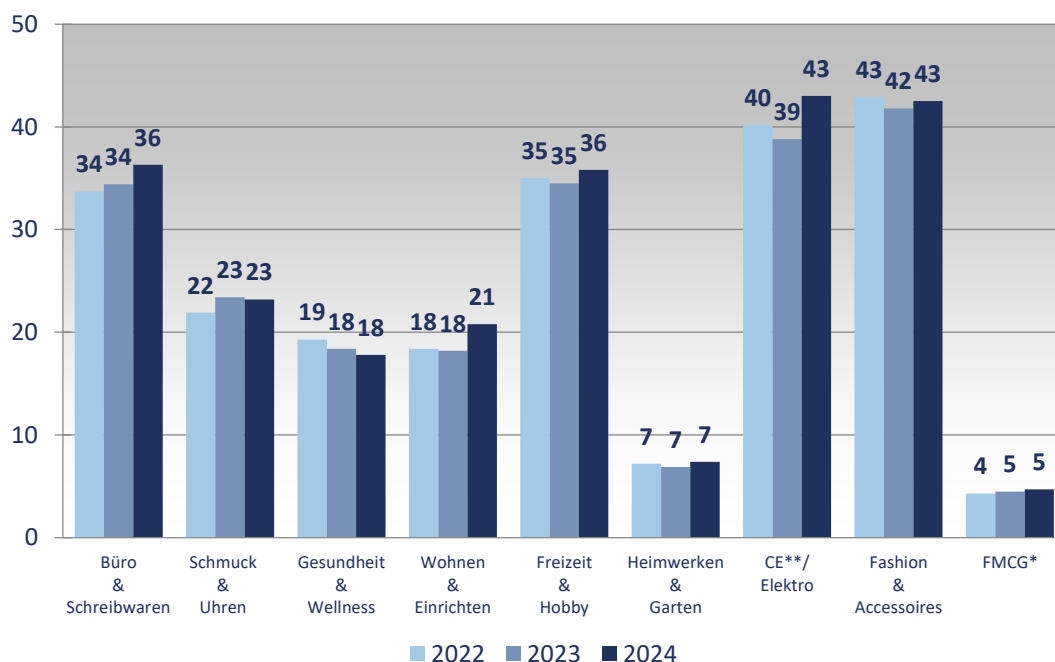
Quelle: Daten: EHI Retail Institute, Handelsverband Deutschland 2025; HDE Online-Monitor 2025;

Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Erkennbar ist zudem, dass der Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel zwischen den Branchen variiert (vgl. Abbildung 6). So zeigt sich, dass der stationäre Textil- und Elektronik Einzelhandel starken Wettbewerbseinflüssen ausgesetzt sind. Andere Branchen, so die zum kurzfristigen Bedarf zählenden „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG, das sind Lebensmittel, Getränke, Tabak-, Drogeriewaren) und der dem langfristigen Bedarf zuzuordnende Heimwerk- und Gartenbedarf, sind noch immer durch eine geringe Marktbedeutung des Onlinehandels geprägt. (Hinweis: Andere Institute, z. B. GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, veröffentlichen teilweise abweichende Daten als der Handelsverband Deutschland im Online Monitor 2025, auch nutzen viele stationäre Betriebe zusätzlich Onlinevertriebswege, wodurch eine Trennung zwischen stationärem- und Onlinehandel nur bedingt möglich ist.)

Unterschiedliche Zuordnungen von Sortimenten zu Branchen, fehlende Differenzierungen von Unternehmensangaben im Hinblick auf die Umsatzbedeutung der genutzten Vertriebswege usw. lassen es daher sinnvoll erscheinen, eher Tendenzen als verbindliche Aussagen bei der sich nachfolgend anschließenden branchenbezogenen Betrachtung aufzuzeigen. Die Einteilung der Branchen folgt der in Kapitel 1.2 erläuterten Methodik und greift ausgewählte Ergebnisse des Online-Monitors auf. (Hinweis: alle folgenden Daten sind dem HDE Online-Monitor 2025 sowie den Veröffentlichungen der Vorjahre entnommen.)

Abbildung 6: Entwicklung der Onlineanteile nach Branchen in % im Zeitraum 2022 bis 2024

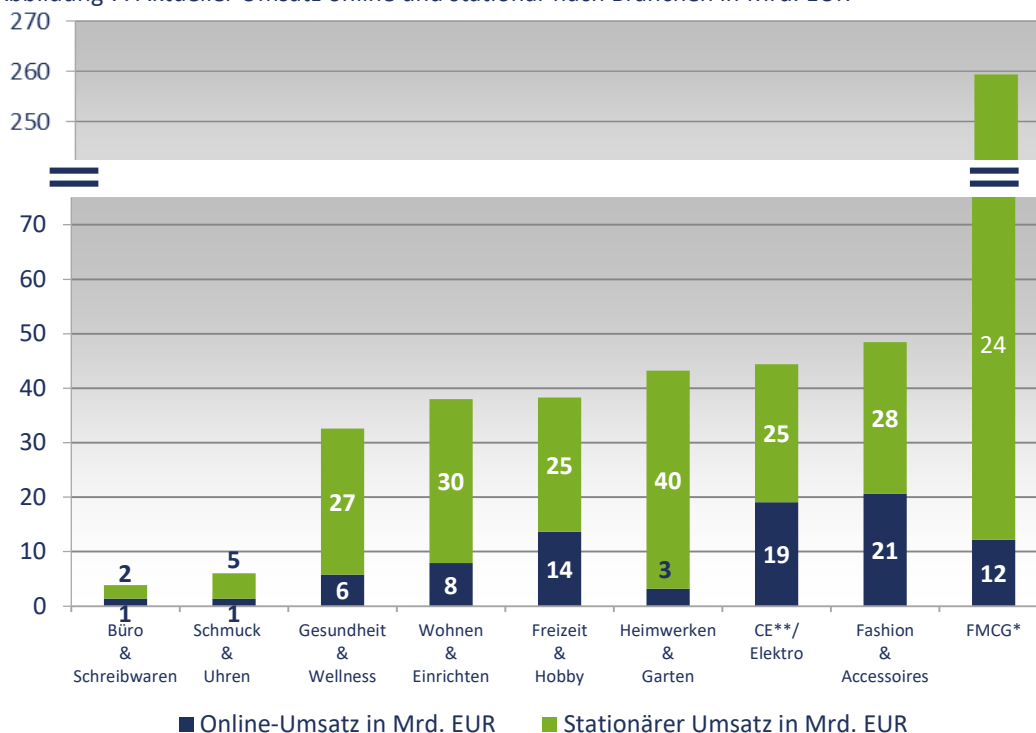


*Anmerkung: Fast Moving Consumer Goods: hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren

**Anmerkung: Consumer Electronics (=Unterhaltungselektronik)

Quelle: Daten: Handelsverband Deutschland. 2025: HDE Online-Monitor 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Abbildung 7: Aktueller Umsatz online und stationär nach Branchen in Mrd. EUR



Anmerkung: *Fast Moving Consumer Goods: hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren

**Consumer Electronics (=Unterhaltungselektronik)

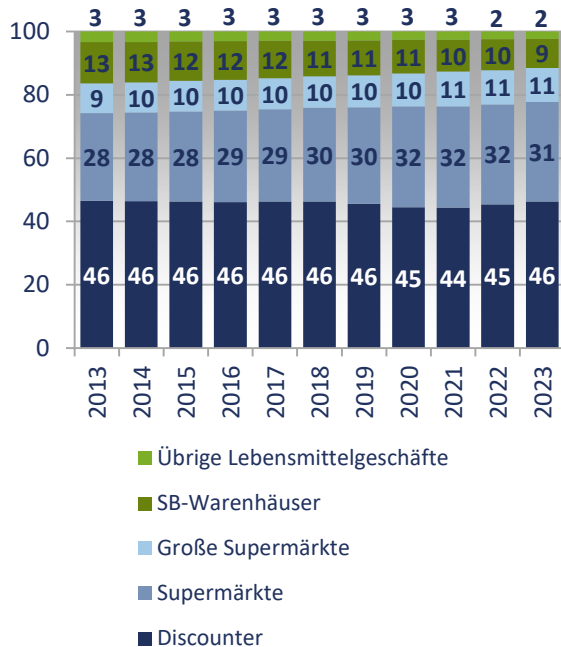
Quelle: Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland 2025; HDE Online-Monitor 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Nahrungs- und Genussmittel

Ein Großteil der Einzelhandelsumsätze ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, die durch eine häufige Bedarfsdeckung geprägt wird. Marktbestimmend war in den letzten Jahrzehnten das expansive Verhalten der Lebensmitteldiscounter, deren Standortwahlverhalten oftmals einer städtebaulich integrierten und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung entgegenstand. Bis auf geringe Bedeutungsverluste in den Jahren 2020 und 2021 stagnieren die Marktanteile der Lebensmitteldiscounter bei einem Wert von 46 %. (vgl. Abbildung 8). Moderne und attraktive Betriebskonzepte der Supermärkte sowie eine vermehrte Fokussierung der Gesellschaft auf Frische, Gesundheit, Nachhaltigkeit, Fair Trade etc. begründen ihrerseits Bedeutungsgewinne über den Zeitraum der letzten zehn Jahre. Diese gingen hauptsächlich auf Kosten der SB-Warenhäuser.

Sowohl für Lebensmitteldiscounter wie für Supermärkte gilt: die Anpassung der Verkaufskonzepte führt zu einem steigenden Flächenanspruch. Ansiedlungsplanungen unterhalb der städtebaurechtlich fixierten Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen. Wie in Abbildung 9 erkennbar, liegen insbesondere die Verkaufsflächeneinheiten der marktführenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Edeka deutlich über der Grenze zur Großflächigkeit. Es ist zu erwarten, dass die aktuell in der Beteiligung befindlichen planerischen Ausnahmeregelungen für zulässige Verkaufsflächengrößen bei wohnortnaher Lebensmittelversorgung dazu führen werden, dass nach ihrem Beschluss ein weiterer Verkaufsflächenzuwachs bei den meisten Betreibern erfolgt, da sich die Spielräume erhöhen.

Abbildung 8: Marktbedeutung der Betriebstypen im Einzelhandel in %



Anmerkung: Daten zum Jahr 2024 nicht verfügbar.

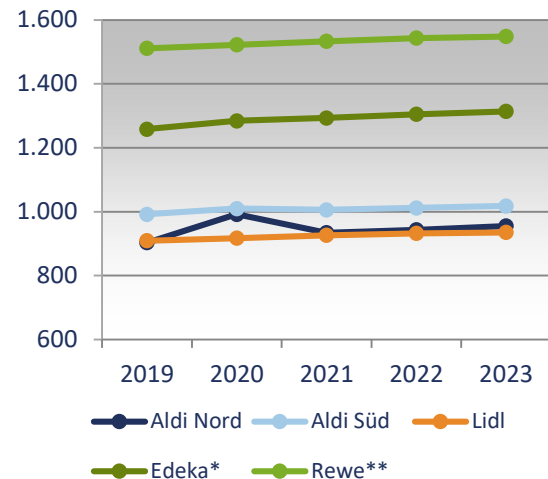
Quelle: EHI Retail Institute 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Aufgrund der Verderblichkeit der Produkte und der häufigen Bedarfsdeckung ist die Lebensmittel-Branche bislang nur durch geringe Marktanteile des Onlinehandels gekennzeichnet. Der Onlineumsatz für FMCG (Fast Moving Consumer Goods), zu dem neben den Lebensmitteln auch die Drogeriewaren zählen, lag im Jahr 2024 bei rund 12 Mrd. EUR. Nach Angaben des Handelsverbands Deutschland entspricht dies einem Onlineanteil von ca. 5 % (vgl. Abbildung 6). Unterstützt durch Innovationen im Bereich der Zustellung und der Warensystematik erreicht die Branche jedoch aktuell hohe Wachstumsraten. Der Gesamtmarkt bindet aktuell rund 259 Mrd. EUR, sodass auch geringe Marktanteilssteigerungen hohen Umsatzvolumina entsprechen.

Gesundheit und Körperpflege

Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird nach der Systematik von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durch verschiedene Angebotsformen bestimmt. Prägend im Hinblick auf Verkaufsfläche und Umsätze sind die Drogeriemärkte. Ergänzt werden diese von spezialisierten Anbietern wie Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäusern und Optikern/Akustikern.

Abbildung 9: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in m² im Zeitraum 2019 bis 2023



Anmerkung: *inklusive E-aktiv / E-Neukauf; ** inklusive Kaufpark

Quelle: Daten: HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG 2025; Retail Real Estate Report 2024/2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Diese kleinteiligen Anbieter sind im Hinblick auf die raumverträgliche Einzelhandelssteuerung im Regelfall unproblematisch, da zumeist eine Orientierung auf kleine Einzelhandelsimmobilien in städtebaulich integrierten Lagen erfolgt. Die Drogeriemärkte hingegen haben sich neben den Lebensmittel-SB-Betrieben als zweitwichtigste Kategorie der nahversorgungsrelevanten Anbieter etabliert. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker sind die branchenbezogenen Umsatzanteile der Lebensmittel-SB-Betriebe gestiegen. Der Markt wird aktuell bundesweit durch die beiden Betreiber dm und Rossmann dominiert. Auch deren Flächenansprüche sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen – im Einklang mit der Entwicklung bei den Lebensmittel-SB-Betrieben. Dieser Flächenanspruch sowie die Zielsetzung einer Ansiedlung im Standortverbund mit Lebensmittel-SB-Betrieben setzen oftmals städtebaulich nicht integrierte Standorte in das Zentrum der Expansionsplanungen. Sowohl aus Verbrauchersicht als auch aus Perspektive einer zentrenorientierten kommunalen Einzelhandelsentwicklung wird in Anlehnung an die ehemaligen Schlecker-Filialen derzeit der Betriebstyp eines kleineren Drogeriemarkts vermisst. Zwei weitere Betreiber, budni und der Drogeriemarkt



Müller, sind hinsichtlich ihrer Filialnetze, Marktbedeutung und Betriebskonzepte nur eingeschränkt mit den beiden Marktführern vergleichbar. Die mit Edeka kooperierenden budni-Märkte belegen kleine Ladengrößen, verbunden mit einer geringeren Angebotsbreite und -tiefe. Ihre Standorte konzentrieren sich auf den norddeutschen Raum mit Schwerpunkten in und um Berlin sowie Hamburg. Die Drogeriemärkte des Betreibers Müller hingegen belegen auch die Großflächigkeit deutlich überschreitende, z. T. auch mehrgeschossige Ladeneinheiten. Angeboten werden dort schwerpunktmäßig Drogeriewaren und Nahrungs- und Genussmittel wie bei dm und Rossmann, aber auch gesonderte Bereiche für u. a. Spiel- und Schreibwaren, Hausrat, Hobby und Basteln sowie – diese jedoch nur noch selten – Multi Media.

Die Marktanteile des Onlinehandels für „Gesundheit und Wellness“, in der die benannten kleinteiligen Anbieter zusammengefasst werden, liegen aktuell auf dem Niveau von ca. 18 %. Sie werden angeführt von Versandapotheken und Onlineplattformen für den Brillenkauf. In den letzten Jahren konnte zwar auch in dieser Branche ein tendenzieller Anstieg des Umsatzes beobachtet werden, allerdings war dieser verbunden mit einem Rückgang des Onlineanteils.

Blumen und Zoobedarf

Deutlich geringere Marktanteile hält die Branche Blumen und Zoobedarf im gesamtdeutschen Einzelhandel. Dies spiegelt auch die Datenlage wider, die sich mit diesem Markt kaum beschäftigt, sodass keine Vergleiche mit den anderen Einzelhandelsbranchen gezogen werden und an dieser Stelle eine eher qualitative Darstellung der Marktstrukturen erfolgt.

Blumengeschäfte mit Schwerpunkt auf Floristik und Topfpflanzen für den Wohnraum werden sowohl inhabergeführt betrieben als auch durch wenige Filialisten. Sie übernehmen dabei aktuell nur noch eine ergänzende Versorgungsfunktion.

Zoobedarf hingegen wird neben der Tiernahrung in Lebensmittel-SB-Betrieben und Drogeriemärkten in spezialisierten, teilweise großflächigen Fachmärkten von Betreibern wie Fressnapf, Zoo & Co., Futterhaus angeboten. Fachabteilungen in Raiffeisen-, Bau-/Heimwerker- und Gartenmärkten bilden eher die Ausnahme. Die spezialisierten Fachmarktbetreiber

orientieren ihre Standortplanung oftmals an bestehenden oder geplanten Agglomerationsstandorten, um von Kopplungseffekten bzw. einer hohen Kundenfrequenz insbesondere von Lebensmittel-SB-Märkten zu profitieren. Die branchenbezogene Bedeutung des Onlinehandels ist anhand der Situation der FMCG-Produkte nachzuvollziehen, sodass von einer „nachholenden“ Entwicklung mit höheren Wachstumsraten auszugehen ist.

Bücher, Schreibwaren, Büro

Die Einzelhandelsbetriebe der dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnenden Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro haben sich zunehmend spezialisiert und aktuell klar erkennbare Schwerpunkte bei Büchern oder Schreibwaren/Bürobedarf. Auch in dieser Branche ist bei einer Reduzierung der Fachgeschäfte die Tendenz zur Filialisierung zu erkennen. Der marktprägende Filialist Thalia, der im Jahr 2019 den ehemaligen Wettbewerber Mayersche Buchhandlung übernommen hatte, expandiert zwischenzeitlich auch an kleinere Einzelhandelsstandorte, meist durch Übernahme bisher inhabergeführter Buchhandlungen. Vergleichbare Entwicklungen sind bei den stationären Wettbewerbern, u. a. Hugendubel und Osiander, bisher nicht zu beobachten.

Stärkere Wettbewerbswirkungen gehen vom Onlinehandel aus, der gestützt durch die Akzeptanz der E-Books, von Beginn an eine hohe Wettbewerbsrelevanz entfaltete. Für das Jahr 2023 wird ein Anteil am Gesamtmarkt der Branche von rund 25 % beziffert.

Im Vergleich mit dem Jahr 2019 entspricht dies einem Wachstum von etwa 29,5 % und macht deutlich, dass die Entwicklungsdynamik anhält (*Quelle: Börsenverein des Deutschen Buchhandels 2024: Aktuelle Zahlen und Trends*).

Auch im Bereich Büro/Schreibwaren übt der Onlinehandel mit einem Marktanteil von rund 36 % im Jahr 2024 starken Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel aus, der in spezialisierter Form weiterhin primär kleinstrukturiert und an städtebaulich integrierten Standorten vertreten ist. Zudem bieten SB-Warenhäuser oder Sonderpostenmärkte oftmals Büro/Schreibwaren als Randsortimente an. Als bundesweit vertretener Fachmarkt richtet sich Staples neben gewerblichen Kund:innen auch an Endverbrauchernde.

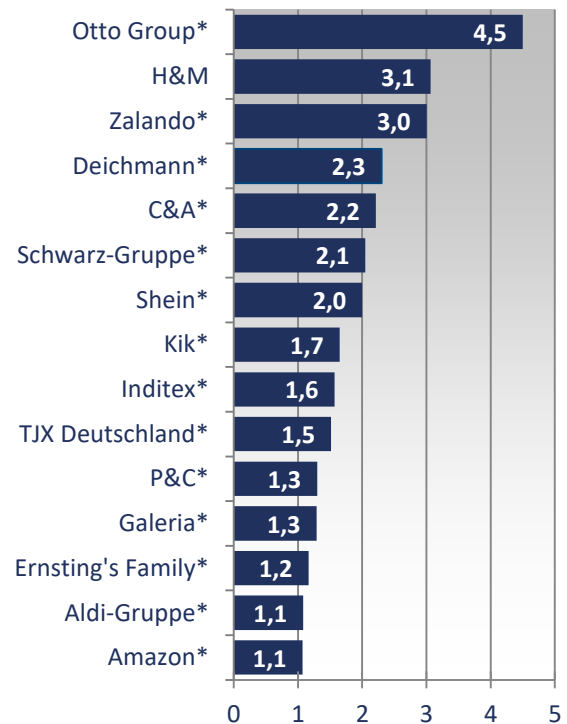
Bekleidung, Schuhe, Schmuck

Bekleidung und Schuhe (inkl. Sportbekleidung/ Sportschuhe) sowie Lederwaren und Schmuck sind als klassische Innenstadtleitsortimente oder auch „Shoppingsortimente“ zu bezeichnen, selbst wenn ihre Bedeutung in den 1 A-Lagen der größeren Städte rückläufig ist. Mit einem jährlichen Gesamtvolumen von rund 49 Mrd. EUR handelt es sich um den zweitgrößten Markt nach den Waren des täglichen Bedarfs. Seit der Pandemie sind Bekleidung und Schuhe am stärksten von strukturellen Veränderungen betroffen, die sich auf alle Segmente und Standortkategorien beziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der stationäre und online Wettbewerb auch durch Anbieter geprägt wird, die man zunächst nicht mit dem Facheinzelhandel in Verbindung bringt. So zählen Aldi (Aldi-Gruppe) und Lidl (Schwarz-Gruppe) zu den 15 umsatzstärksten Anbietern (vgl. Abbildung 10). Auch zeigt sich, dass eine Trennung zwischen stationärem und Onlinehandel aufgrund der Nutzung verschiedener Vertriebswege durch einzelne Händler nicht immer möglich ist.

Während der Wettbewerbsdruck auf den lokalen Märkten tendenziell nachlässt, nimmt die Marktbedeutung des Onlinehandels weiter zu: Marktanteile von rund 42 % bei Fashion und Accessoires sowie rund 23 % bei Uhren und Schmuck unterstreichen die hohe städtebauliche Relevanz des Onlinehandels.

Für den innerstädtischen bzw. zentrenorientierten Einzelhandel besteht die Herausforderung nicht nur im Wettbewerb mit dem Onlinehandel. Noch immer belegen viele Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe dezentrale Standorte. Häufiger als in den Innenstädten sind sie dort in Einkaufszentren oder Fachmarkt-agglomerationen eingebunden, in denen sie durch nahe gelegene Frequenzbringer des kurzfristigen Bedarfs unterstützt werden. Ausgelöst durch die Aufgabe vieler Kaufhäuser stellt sich damit für viele Innenstädte künftig auch die Aufgabe, alternative größere Selbstbedienungsformate anzubieten. Zudem bedürfen kleinteilige, insbesondere inhabergeführte Anbieter, die früher von den Synergien mit den Kaufhäusern profitieren konnten, nun entweder einer hohen Zahl von Wettbewerbern in ihrer Nachbarschaft oder Frequenzbringern des kurzfristigen Bedarfs.

Abbildung 10: Marktbedeutung der Textileinzelhändler in Deutschland im Jahr 2023 (Netto-Umsätze in Mrd. EUR)



*Anmerkung: Schätzwerte

Quelle: Daten: EHI Retail Institute 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Hohe Zielgruppenüberschneidungen und kompatibles Einkaufsverhalten können Drogeriemärkte leisten – wenn sie nicht (auch) am Stadtrand präsent sind. Mittelständische größere Textil- oder Bekleidungsanbieter, die das preisorientierte Fachmarktangebot ergänzen, haben sich auch während der Pandemie in vielen Innenstädten bewährt. Es handelt sich meist um Traditionshäuser, vielfach familiengeführt, die sich häufig im Laufe der Zeit vergrößert haben. Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich aktuell nur selten. Inhabergeführte Gründungen widmen sich häufig den Themen des Wiederverkaufs/ Secondhand und der Nachhaltigkeit, können sich jedoch nicht immer durchsetzen. Hier zeigt sich, dass das modische Segment – stärker als andere Einzelhandelsbranchen – vor der Herausforderung steht, einerseits Veränderungen aufzuzeigen und andererseits dem Thema der Nachhaltigkeit angemessen zu begegnen.



Sport, Spiel, Freizeit

Mit einem Marktanteil von fast 36 % im Jahr 2024 ist der Onlinehandel im Bereich Freizeit und Hobby zwar von hoher Wettbewerbsrelevanz für den stationären Einzelhandel, der Onlineumsatz verzeichnet im Vergleich zu den Vorjahren allerdings nur marginale Wachstumsraten. Diese Branche, die in der Systematik des Online-Monitors auch Bücher und den Bereich Auto und Motorrad (einschl. Zubehör) umfasst, bewegt ein Marktvolumen von rund 39 Mrd. EUR.

Einflussnehmend auf diese Veränderungen ist die Expansion des aus Frankreich stammenden Sportartikelherstellers und -händlers Decathlon, dessen Sportfachmärkte mit einer breiten Palette an Sportartikeln/Sportgeräten eine Angebotslücke im stationären Einzelhandel schließen konnten. Diese Sortimente wurden zuvor nur ausschnittsweise in Sportgeschäften angeboten, deren Angebotsschwerpunkte meist bei Sportbekleidung/Sportschuhen liegen. Da Decathlon auch mit diesen Sortimenten große Flächenanteile in seinen Fachmärkten belegt, korrespondiert die primär auf Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gerichtete Standortpolitik von Decathlon oftmals nicht mit den planerischen Zielsetzungen des Zentrenschutzes und setzte viele innerstädtische Sportfachgeschäfte unter hohen Wettbewerbsdruck. In Folge haben sich einige der in Einkaufsverbunden zusammengeschlossenen Sportgeschäfte mit größeren Filialen auf die Stadtränder orientiert. Im letzten Jahr hatte die Intersport-Gruppe, einer der wichtigsten Zusammenschlüsse von Sportfachgeschäften, Expansionspläne veröffentlicht, die flächendeckende Neuentwicklungen erwarten lassen. So sollten bis zum Jahr 2030 rund 100 neue Filialen eröffnet sowie ein neues Ladenkonzept für großflächige Märkte eingeführt werden (*Quelle: Pressemitteilung Intersport Deutschland eG 2024: Investments von über 60 Millionen Euro in Zukunftskurs unter der Marke Intersport. Heilbronn*).

Auch beim Einzelhandelsangebot von Spielwaren haben sich großflächige Fachmärkte und Onlinehändler bereits seit längerer Zeit gegenüber den kleinteiligen Fachgeschäften durchgesetzt und höhere Marktanteile erreichen können. Der ehemalige Fachmarktpionier in diesem Segment, der amerikanische Anbieter Toys „R“ Us, hat sich insolvenzbedingt aus dem deutschen Markt zurückgezogen; einige Filialen wurden durch den aktuellen Marktführer Smyths

Toys übernommen, andere selbst aufgebaut. Dass der Markt weiterhin schwierig ist, zeigt auch die 2023 erfolgte Aufgabe von myToys, einem zur Otto Group gehörenden Anbieter, der mit Filialen und Onlineshop beide Vertriebskanäle bediente. Im stationären Einzelhandel werden die Spielwaren neben dem Fachhandel verstärkt als Randsortimente oder Aktionswaren von Lebensmittel-SB- und Drogeriemärkten oder Sonderpostenmärkten bzw. Nonfood-Discountern vertrieben. Eine ähnliche Vertriebsstruktur findet sich bei Bastelartikeln; hier filialisiert die Fachmarktkette „Idee. Creativmarkt“ aktuell in deutschen Groß- und Mittelstädten.

Elektrowaren

Eine umfassende Produktpalette von Elektrowaren wird in der Regel durch die Elektrofachmärkte (Saturn, Media Markt, Medimax etc.) vorgehalten. Diese galten – und gelten grundsätzlich immer noch – als wichtige Frequenzbringer für Einzelhandelslagen, sodass in der Einzelhandelssteuerung das Ziel verfolgt wurde, innerstädtische Standorte mit Elektrofachmärkten zu belegen. U. a. unter Einfluss der besonders starken Marktposition des Onlinehandels hat sich das Expansionsverhalten der marktführenden Betreiber jedoch in den vergangenen Jahren verändert. Das Standortnetz wurde verkleinert und die Verkaufsfläche reduziert, sodass sich insgesamt eine Bedeutungsabnahme des stationären Einzelhandels mit Elektrowaren ergab. In den letzten Jahren ergaben sich – ohne Berücksichtigung der Pandemie – nur geringe Veränderungen in den Marktanteilen beider Vertriebswege, derzeit hält der Onlinehandel einen Marktanteil von rund 43 % und liegt damit auf gleichem Niveau wie bei „Fashion & Accessoires“.

Weitere prägende Betriebstypen sind Fachanbieter für Elektrohaushaltswaren (Elektrogroß- und/oder -kleingeräte), Telefon- und Fotoshops oder Computerfachgeschäfte. Dabei zeigt der Markterfolg der Fa. Apple die gelungene Kopplung von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien und Produktinnovationen sowie geschickter Markenführung. Unterstützt wird die Demonstration dieser Marktbedeutung aktuell durch die Eröffnung von Flagship-Stores in 1-A-Lagen von Oberzentren, meist in prägnanten Schlüsselimmobilien.

Möbel, Einrichtung

Die Warengruppe Möbel/Einrichtung setzt sich zusammen aus dem Möbel-/Küchensortiment und den ergänzenden einrichtungsaffinen Produkten. Während letztere (u. a. Glas/Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) in der Regel primär auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden, sind Möbelhäuser zumeist an Pkw-orientierten Standorten außerhalb zentraler Lagen zu finden. Für diese Möbelhäuser zeigen sich fortsetzende Konzentrationsprozesse, die durch Verkaufsflächengrößen von mehr als 40.000 m², einer Marktbherrschaft weniger großer Anbieter und die Aufgabe inhabergeführter (ehemals „großer“) Möbelvollsortimenter auch mit 15.000 bis 25.000 m² gekennzeichnet sind. Durch den Betriebstyp des „Möbelpalasts“ (Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m²) ebenso wie durch IKEA, eingestuft als Einrichtungshaus, werden jedoch nicht nur kleinere Möbeleinzelhändler unter Wettbewerbsdruck gesetzt. Vielmehr führen diese Häuser oft Randsortimente auf größeren Verkaufsflächen, die mit den innerstädtischen Fachanbietern von Leuchten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik usw. in Wettbewerb treten.

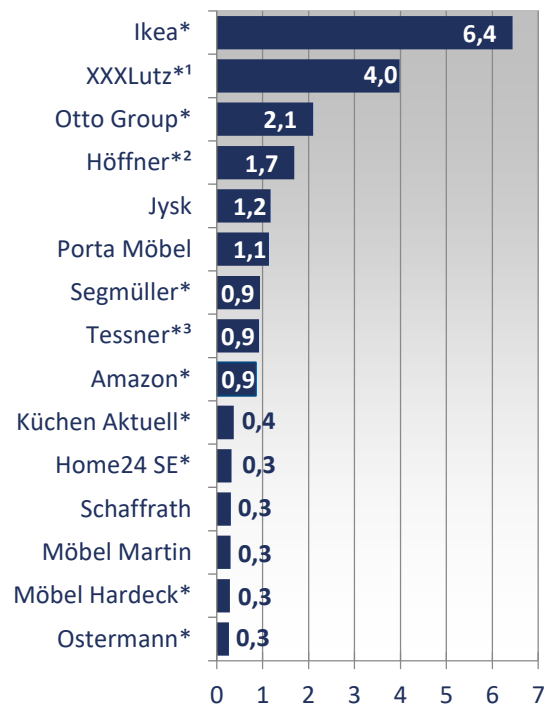
Möbelhäuser sind im Online-Monitor der Kategorie „Wohnen & Einrichten“ zuzuordnen. Sie verzeichnete während und nach der Corona-Pandemie höhere Wachstumsraten des Onlinehandels; dies wurde auch auf vorgezogene Käufe der langfristigen Bedarfsgüter zur Stärkung der eigenen Wohnqualität zurückgeführt. Seit 2022 hingegen lässt die Nachfrage jedoch sowohl im stationären Handel als auch online nach; als Ursache wird der nachlassende Wohnungsbau benannt. Der Onlinehandel konnte allerdings das letzte Jahr trotz Umsatzverlusten für einen Ausbau des Marktanteils nutzen. Er liegt aktuell bei rund 21 %, das entspricht einem Marktvolumen von 8 Mrd. EUR bei einem Gesamtvolumen der Branche von 38 Mrd. EUR.

Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

Nahezu unauffällig im Vergleich mit anderen Branchenentwicklungen zeigt sich die Stagnation von Betriebsstätten und Gesamtverkaufsfläche in der Bau- und Heimwerkerbranche: die Zahl der Fachmärkte ist um rund 150, das entspricht 6 bis 7 % des Bestands, gesunken, während die Gesamtverkaufsfläche nahezu gleich geblieben ist. Ähnlich wie das Möbelsortiment wird auch das Angebot mit Bau- und Gartenbedarf primär in großflächigen Fachmärkten

außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen präsentiert.

Abbildung 11: Marktbedeutung der Möbeleinzelhändler in Deutschland im Jahr 2023 (Netto-Umsätze in Mrd. EUR)



Anmerkung: *Schätzwerte; ¹inklusive Poco; ²inklusive Möbel Kraft AG & Sconto; ³inklusive Roller, Tejo/SB Lagerkauf & Meda

Quelle: Daten: Möbelkultur 2024; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

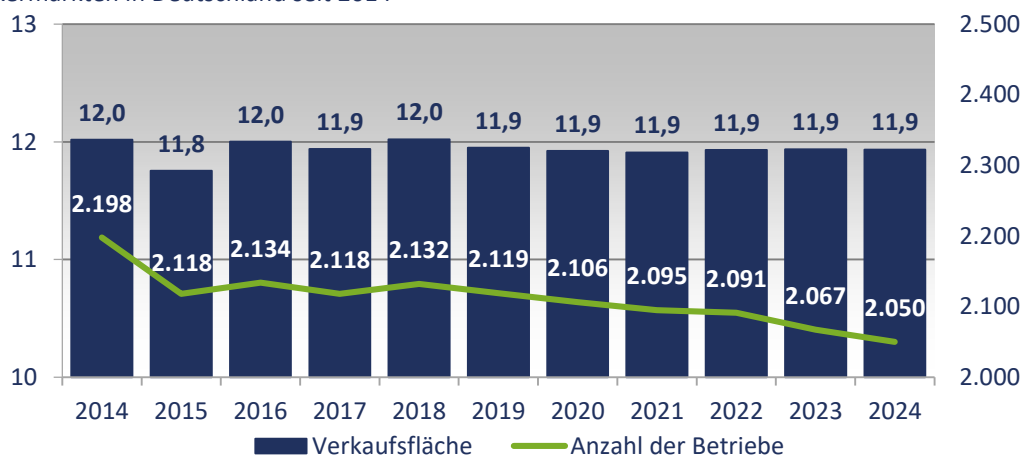
Insbesondere im Baustoffhandel wird die Einzelhandelsfunktion häufig mit einem gewerblich orientierten Angebot verknüpft. Auch in diesem Segment war lange Zeit ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf der Betreiber zu erkennen; die Marktführer belegen auch weiterhin Flächen mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche. In diesem Markt werden insgesamt 43 Mrd. EUR umgesetzt, davon ein deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von 7 % durch den Onlinehandel (Quelle: Handelsverband Deutschland: HDE Online-Monitor 2024).

Das Sortiment Autozubehör, das nicht im Online-Monitor, jedoch in unserer Systematik mit Bau- und Gartenbedarf als langfristige Branche zusammengefasst wird, zeigt sich weniger flächenintensiv. Es wird – wenn nicht gebunden an Autohäuser – über kleinere Fachmarktkonzepte wie z. B. den Marktführer A.T.U.

als Randsortiment in Baumärkten oder SB-Warenhäusern sowie über Tankstellen vertrieben. Die Flächenansprüche der Kernsortimente der benannten Betriebstypen bedingen Standortpräferenzen für Pkw-orientierte Einzelhandelslagen. In Ergänzung von Innenstädten und Nahversorgungslagen übernehmen sie dort wichtige Versorgungsfunktionen

und wirken sich nur dann negativ auf die integrierten Lagen aus, wenn zentrenrelevante Randsortimente überdimensioniert angeboten werden. Viele Betreiber haben daher ihre Konzepte an die planerischen Vorgaben angepasst.

Abbildung 12: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m² und Anzahl der Betriebsstätten in Bau- und Heimwerkermärkten in Deutschland seit 2014



Quelle: Daten: EHI Retail Institute 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Seit der Pandemie ist die Einzelhandelsentwicklung geprägt durch Unternehmens- und Betriebsaufgaben, die mit Ausnahme des kurzfristigen Bedarfs alle Warengruppen und Einzelhandelsbranchen betreffen. Während Innenstädte und andere integrierte Einzelhandelsstandorte zuvor durch dezentrale Einkaufsplätze und den Onlinehandel unter Wettbewerbsdruck gesetzt wurden, sind es nun verstärkt die strukturellen Veränderungen im Standortumfeld und die Gesamtattraktivität des Einkaufsplatzes, die das Einkaufsverhalten und das Interesse an den einzelnen Betrieben beeinflussen:

- Mit der Aufgabe oder Verkaufsflächenreduzierung der „Magneten“ (insbesondere Waren-/Kaufhäuser und Fachmärkte) sinken nicht nur Angebotsumfang und Frequenzen, sondern auch die Flanierqualitäten eines Standorts.
- Zusätzlich reduzieren viele Filialisten ihr Standortnetz, bekannte Marken ziehen sich so von den Einkaufsplätzen zurück.
- Neben dem Einzelhandel verringern auch einzelhandelsaffine Dienstleistungen und Handwerksbetriebe ihr Standortnetz. Nach den

Metzgereien, Post- und Bankdienstleistern werden aktuell viele Bäckereien und Schuh-/Schlüsseldienste geschlossen. Persönliche Dienstleister wie Friseure, Nagel- und Tattoo-Studios können weder die entstehenden Angebotslücken füllen, noch vergleichbare Frequenzen auslösen.

- Gastronomiebetriebe beeinflussen insbesondere in den Sommermonaten Aufenthaltsqualität und Atmosphäre, die Branche ist jedoch weiterhin von starker Fluktuation geprägt.

Stärker denn je sind alle Akteure vor Ort, einschließlich der Immobilieneigentümer:innen, zur Zusammenarbeit aufgefordert. Sie benötigen Konzepte für perspektivisch gefragte Innenstadtnutzungen, Standortqualitäten und Vermarktungsaktivitäten, aber auch zur Gestaltung des Transformationsprozesses. Insofern kann der Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums zur Steuerung des Einzelhandels zwar weiterhin die Schutzfunktion für integrierte Einzelhandelslagen, speziell Innenstädte, sichern, bedarf aber der Ergänzung durch zukunftsorientierte Strategien für Standorte, Nutzungsschwerpunkte und eine erfolgreiche Vermarktung.

3 Rahmenbedingungen am Einzelhandelsstandort Westerstede

Nachdem in den vorherigen Kapiteln die rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sowie ihr Einfluss auf die Stadtentwicklung vorgestellt wurden, sollen im Folgenden nun die untersuchungsrelevanten Ausgangsparameter in der Stadt Westerstede betrachtet werden.

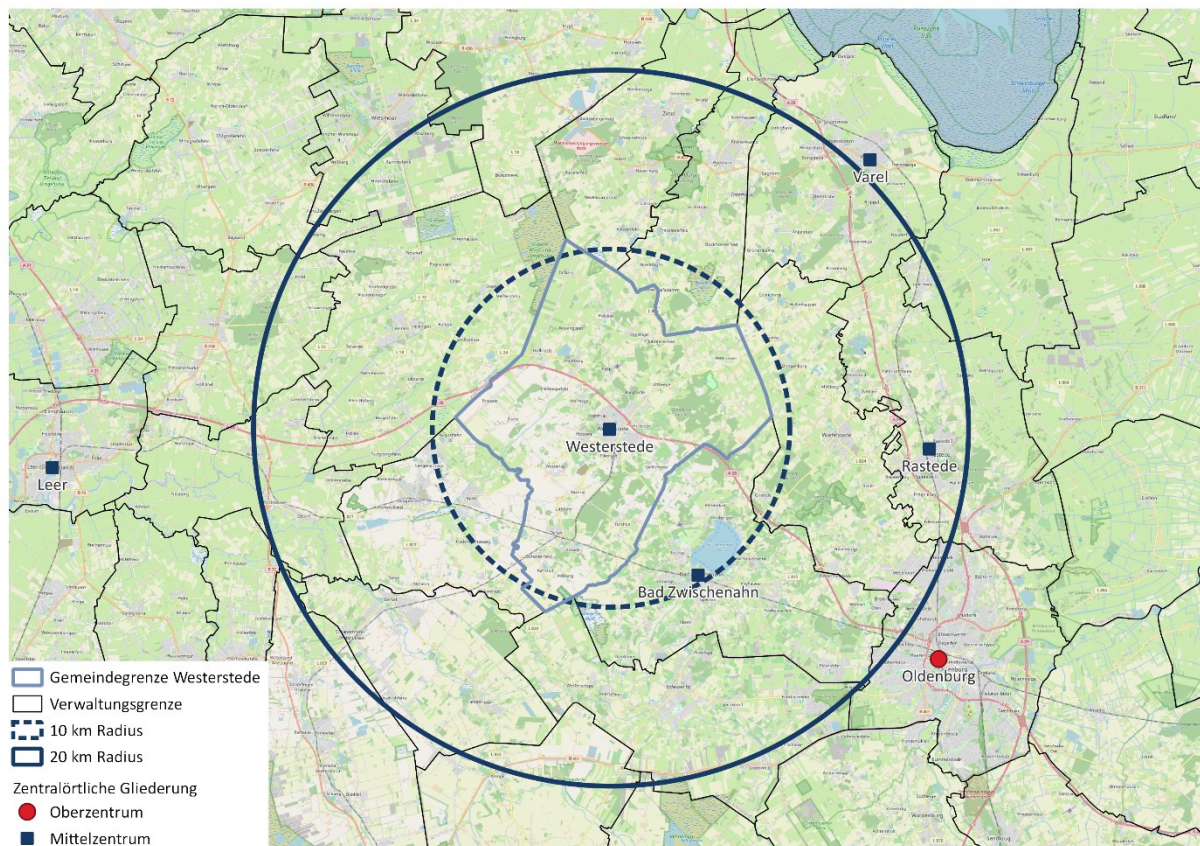
3.1 Lage im Raum

Die im Sommer 2023 rund 24.000 Einwohner:innen zählende Stadt Westerstede ist die Kreisstadt des Landkreises Ammerland und liegt im Nordwesten von Niedersachsen. Das Stadtgebiet grenzt im Westen an die Gemeinde Apen, im Süden an die Gemeinden Bad Zwischenahn und Edewecht sowie im Osten

an die Gemeinde Wiefelstede. Alle Gemeinden gehören dem Landkreis Ammerland an. Im Norden grenzen die Gemeinden Zetel und Bockhorn des Landkreises Friesland sowie die Gemeinde Uplengen aus dem Landkreis Leer an das Stadtgebiet.

Die dem Stadtgebiet nächstgelegenen zentralen Orte sind das Mittelzentrum Bad Zwischenahn, das Mittelzentrum Rastede und das Oberzentrum Oldenburg. Als konkurrierende Einkaufsstädte sind dabei Bad Zwischenahn und Oldenburg relevant, beide liegen südöstlich von Westerstede. Da somit im Südosten, Osten, Nordosten und Nordwesten in Folge einer dispersen Besiedlung attraktive alternative Einzelhandelslagen fehlen, besteht hier grundsätzlich die Möglichkeit eines ausgedehnten Einzugsgebiets für den Westersteder Einzelhandel.

Abbildung 13: Lage der Stadt Westerstede und zentralörtliche Gliederung in der Region



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; LROP Niedersachsen 2017; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025



Die Stadt Westerstede zeichnet sich insbesondere für den motorisierten Individualverkehr durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Neben der im westlichen Stadtgebiet bestehenden Anschlussstelle „Westerstede West“, die die Verbindung in das angrenzende Gewerbegebiet und benachbarte Gemeinden herstellt, sichert die Anschlussstelle „Westerstede“ im Norden der Kernstadt der Bundesautobahn A 28 (Bremen – Oldenburg – Leer) die Erreichbarkeit des Westersteder Stadtzentrums. Die A 28 bietet in östlicher Richtung auf der Höhe von Oldenburg die Verknüpfung mit der übergeordneten Nord-Süd-Verbindung A 1, in Richtung Westen besteht am Dreieck Leer Anschluss an die A 31, die eine bedeutende Verkehrsverbindung ins Ruhrgebiet darstellt. Über radial in den Stadtkern führende Land- und Kreisstraßen ist Westerstede mit den umliegenden Kommunen verbunden. Die L 815 verbindet Westerstede als wichtige Nord-Süd-Verbindungsachse mit Bad Zwischenahn.

Hinzuweisen ist auf die geplante Realisierung der Küstenautobahn A 20, die als nördlichste bundesdeutsche West-Ost-Autobahn die Erschließung der Küstenorte, insbesondere im nordwestdeutschen Raum, verbessern soll. Die Autobahn soll am künftigen Dreieck Westerstede enden und wird somit die überregionale MIV-Erreichbarkeit der Stadt deutlich verbessern.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs besteht am Bahnhof Westerstede-Ocholt ein Anschluss zu Intercity- und Regional-Expressverbindungen auf der Bahnstrecke Oldenburg-Leer. Die Innenstadt selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz, ist aber mit dem Bus vom Bahnhof

Westerstede-Ocholt in 16 Minuten zu erreichen. Die entsprechende Buslinie verkehrt wochentags im 60-Minuten-Takt.

In fußläufiger Entfernung zur Innenstadt befindet sich der Zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) Westerstede, an dem verschiedene überörtliche Buslinien zusammentreffen. Hier bestehen insgesamt 14 Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden, u. a. die Linie 350, die über Bad Zwischenahn nach Oldenburg führt, sowie die Schnellbuslinie S 35 (RhodoSprinter), die Westerstede direkt mit Oldenburg verbindet. Für die nördlich gelegenen Ortsteile wurde ein Bürgerbus eingerichtet, der die Verbindung zur Kernstadt herstellt.

3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die Einzelhandelssituation und die Entwicklungsspielräume des Westersteder Einzelhandels sind auch die Bevölkerungsverteilung und -entwicklung von Bedeutung.

Die Stadt Westerstede zählt im Juni 2023 eine Einwohnerzahl von insgesamt 24.037 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet, die sich auf 26 Ortsteile verteilen. Auf die Kernstadt Westerstede entfällt mit 49,8 % knapp die Hälfte der Einwohner:innen. Mit Ausnahme von Ocholt mit einem Einwohneranteil von ca. 11,1 % weisen die übrigen Ortsteile nur eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl auf. Die Bevölkerung der kleineren Ortsteile umfasst zwischen etwa 926 Einwohner:innen in Halsbek und 130 Einwohner:innen in Felde. Demnach ist eine deutliche Konzentration der Bevölkerung in der Kernstadt Westerstede erkennbar.

Tabelle 2: Einwohner:innen nach Ortsteilen in der Stadt Westerstede 2023

Ortsteil	Einwohner:innen*	
	absolut	in %
Westerstede (+Haarfurth)	11.975	49,8
Burgforde	302	1,3
Eggeloge	305	1,3
Felde	130	0,5
Fikensolt	321	1,3
Garnholt	255	1,1
Gießelhorst	520	2,2
Halsbek	926	3,9
Halstrup	450	1,9
Hollriede	435	1,8
Hollwege	518	2,2
Hüllstede	595	2,5
Ihausen	434	1,8
Ihorst	272	1,1
Karlshof	128	0,5
Linswege	471	2,0
Mansie/Lindern	402	1,7
Moorburg	510	2,1
Neuengland	136	0,6
Ocholt/Howiek/Howiekerfeld	2.668	11,1
Ocholterfeld	166	0,7
Petersfeld	218	0,9
Tarborg	258	1,1
Torsholt	721	3,0
Westerloy	678	2,8
Westerstederfeld	240	1,0
Gesamt	24.037	100,0

*Anmerkung: Stand 30.06.2023

Quelle: Daten: LSN 2024 und Stadt Westerstede 2023;

Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024

Im Zeitraum von 2013 bis 2023 verzeichnete die Stadt Westerstede einen Bevölkerungsanstieg von 2.068 Personen, was einem prozentualen Bevölkerungswachstum von 9,4 % innerhalb der vergangenen zehn Jahre entspricht (vgl. Tabelle 3).

Die Vorausberechnungen gehen weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung aus. So soll nach der Prognose des Landesamts Statistik Niedersachsen (LSN) die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2032 um

rund 10,3 % auf insgesamt ca. 26.500 Einwohner:innen ansteigen. Damit liegt das Bevölkerungswachstum in der Stadt Westerstede über den Durchschnittswerten des Landkreises Ammerland (ca. 7,1 %) und des Bundeslandes Niedersachsen (ca. 4,5 %). Auch der Vergleich mit den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnungen für die Umlandkommunen zeigt, dass Westerstede neben der Gemeinde Apen und der Stadt Leer die größten Bevölkerungszuwächse bis 2032 verzeichnen wird.



Tabelle 3: Einwohnerentwicklung der Stadt Westerstede (2013 – 2023)

Jahr	Einwohner:innen absolut*	2013 = 100
2013	21.968	100
2014	22.129	100,7
2015	22.135	100,8
2016	22.493	102,4
2017	22.538	102,6
2018	22.698	103,3
2019	22.905	104,3
2020	23.146	105,4
2021	23.487	106,9
2022	23.729	108,0
2023	24.037	109,4

*Anmerkung: Stand 30.06.2023

Quelle: Daten: LSN 2023 Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024

Neben einem Zuwachs in den Einwohnerzahlen wird sich in der Stadt Westerstede der demografische Wandel im zukünftigen Altersaufbau der Bevölkerung widerspiegeln. Derzeit weist die Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen auf einen im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt (16,7 % bzw. 17,1 %) überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen unter 18 Jahren (17,8 %) auf. Gleichzeitig liegt der Anteil an Personen über 65 Jahren in Westerstede mit 20,3 % unter dem Durchschnitt Niedersachsens (22,5 %) und der Bundesrepublik (22,1 %). Entsprechend der Vorausberechnungen ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen zukünftig verringern wird, wohingegen der Anteil älterer Menschen über 65 Jahren deutlich zunehmen wird.

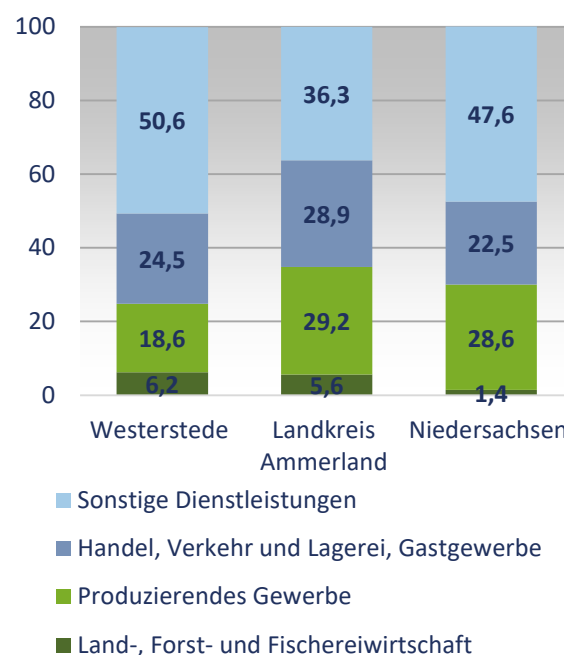
Die zu erwartende demografische Entwicklung wird zu Veränderungen in der Bedürfnisstruktur führen. Dies verstärkt bereits bestehende Tendenzen hinsichtlich der Anforderungen an eine wohnungsnahe Grundversorgung, eine autounabhängige Versorgung sowie die Anpassung des Einzelhandels an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen bzw. Singlehaushalte.

3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Stadt Westerstede bezieht ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion nicht allein aus dem in diesem Konzept thematisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, sondern auch aus dem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Sektor.

Im Jahr 2023 wurden in Westerstede insgesamt 11.592 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort im Stadtgebiet registriert, was im Vergleich zum Jahr 2013 einen Zuwachs von 24,6 % beschreibt. In demselben Zeitraum verzeichnete der gesamte Landkreis Ammerland eine (noch) positivere Entwicklung von 27,7 %, während der Anstieg der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im gesamten Bundesland Niedersachsen nur 17,2 % betrug.

Abbildung 14: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)

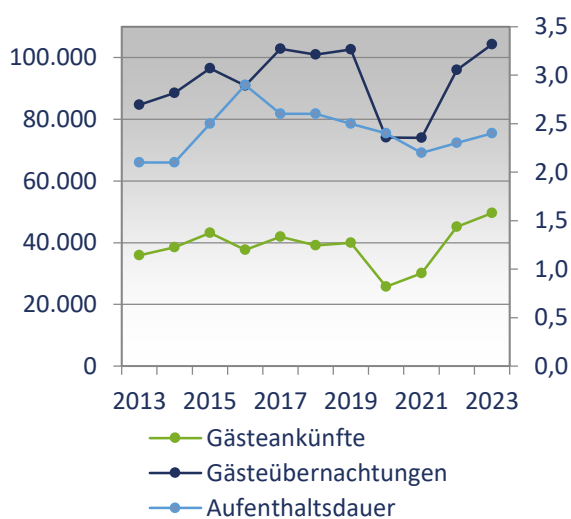


Quelle: Datengrundlage: LSN, Stand 30.06.2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Für den Beschäftigtenanteil von 24,5 % im Sektor Handel, Gastgewerbe, Verkehr ist nicht allein der Einzelhandelsstandort Westerstede bedeutsam, der Gegenstand dieses Gutachtens ist und nachfolgend spezifiziert wird. Auch das Gastgewerbe unterstützt die Wirtschaftsfunktion und die regionale wie bundesweite Bekanntheit von Westerstede. Dabei zeigt

sich zwischen 2013 und 2015 ein kontinuierliches Wachstum der Anzahl an Gästeankünften und -übernachtungen (vgl. Abbildung 15). Nach einem Rückgang der Gästeankünfte und -übernachtungen im Jahr 2016 stieg die Zahl im Folgejahr wieder an und blieb bis einschließlich 2019 auf einem konstant hohen Niveau von etwa 40.000 Gästeankünften und 102.000 Übernachtungen pro Jahr. Der starke Rückgang touristischer Ankünfte und Übernachtungen im Jahr 2020 lässt sich auf die Covid-19-Pandemie und damit einhergehenden Restriktionen zurückführen. Nach Aufhebung der Restriktionen zeigen sich eine deutliche Erholung und sogar ein Anstieg der Gästeankünfte über das Vorkrisenniveau auf etwa 49.600 Ankünfte im Jahr 2023 und 104.000 Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat seit 2014 in der Tendenz abgenommen und betrug im Jahr 2023 2,1 Tage.

Abbildung 15: Gästeankünfte und -übernachtungen sowie durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Stadt Westerstede



Quelle: Daten: LSN 2023; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

In der amtlichen Statistik sind für das Jahr 2023 insgesamt 13 Beherbergungsbetriebe mit mindestens zehn Betten bzw. Campingstellplätzen in Westerstede registriert. Dazu zählen vier Hotels, zwei Gasthöfe, zwei Schulungsheime sowie jeweils ein Hotel garni, eine Pension, ein Erholungs-/Ferienheim, ein Ferienhaus sowie ein Campingplatz.

Kleinere Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen werden in der Statistik nicht aufgeführt, weshalb von höheren als in der Statistik genannten Gäste- und Übernachtungszahlen auszugehen ist.

Gleichwohl können nur die Daten der amtlichen Statistik herangezogen werden, um die Kaufkraft der Touristen bei der Ermittlung kongruenter Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen. Hierzu wird in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP ein Rechenansatz vorgeschlagen, der die Zahl der Übernachtungstouristen durch 365 teilt. Die sich so ergebende Zahl für Westerstede von rund 285 Personen kann bei der Berechnung der Kaufkraft im Kongruenzraum berücksichtigt werden. *Nachrichtlich sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass vergleichbar auch die Übernachtungszahlen in den Kommunen/Ortsteilen des mittelenzentralen Kongruenzraums der Stadt Westerstede berücksichtigt werden können. Diese Berechnung wird in einem folgenden Abschnitt vorgenommen.*

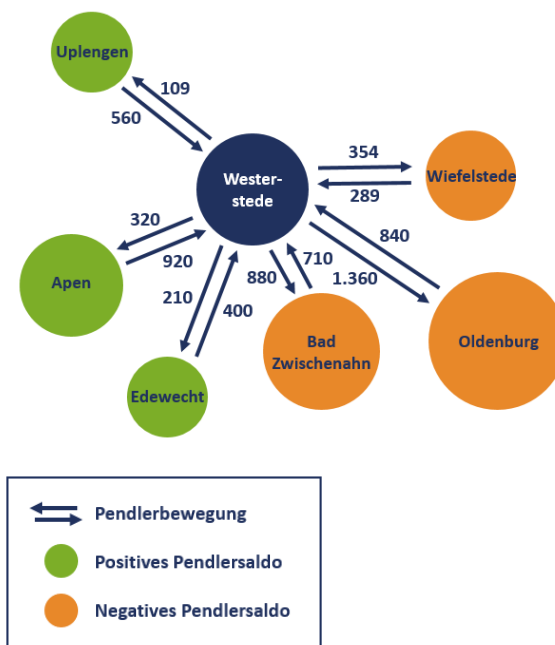
Bei den sonstigen Dienstleistungen ist neben der Verwaltungsfunktion auf den Gesundheitsstandort Westerstede hinzuweisen. Das Klinikzentrum Westerstede übernimmt dabei eine zentrale Bedeutung. Es besteht aus einem Verbund zwischen der Ammerland-Klinik, dem akademischen Lehrkrankenhaus der Medizinischen Hochschule Hannover und dem Bundeswehrkrankenhaus Westerstede, eins von fünf deutschen Bundeswehrkrankenhäusern und die größte militärischen Behandlungseinrichtung im nordwestlichen Raum. Insgesamt sind im Klinikzentrum Westerstede mehr als 2.100 Personen beschäftigt, und es werden jährlich rund 82.000 stationäre und ambulante Patient:innen behandelt (Quelle: Gemeinsamer Bundesausschuss 2023: Lesbare Version der an die Annahmestelle übermittelten XML-Daten des strukturierten Qualitätsberichts nach § 136b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB V über das Jahr 2023; Ammerland-Klinik Westerstede). Zusätzlich befindet sich auf dem Klinikgelände ein weiteres Klinikzentrum im Bau, das ab Fertigstellung im Jahr 2029 die bestehenden Kapazitäten erweitern wird (Quelle: Ammerland-Klinik GmbH 2025).

Sowohl das Gastgewerbe als auch die Gesundheitswirtschaft tragen somit dazu bei, dass viele mittelenzentral bedeutsame Angebote der Stadt Westerstede eine stärkere Auslastung erfahren.

Die Stadt Westerstede ist als Einpendlerstadt einzustufen. Insgesamt verzeichnete die Stadt im Jahr 2023 5.537 Auspendler:innen gegenüber 7.067 Einpendler:innen. Daraus ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von +1.530, der in der Vergangenheit gestiegen ist. Arbeitsorte der meisten Auspendler:innen sind die Stadt Oldenburg (24,6 %) sowie die Nachbarkommunen Bad Zwischenahn (15,6 %), Wiefelstede (6,4 %) und Apen (5,7 %). Die meisten Einpendler:innen stammen ebenfalls aus den direkten Nachbarkommunen Apen (13,0 %), Bad Zwischenahn (10,0 %) und Uplengen (7,9 %), aber auch die Stadt Oldenburg ist Wohnort von 11,8 % der in Westerstede Beschäftigten.

Pendlerbewegungen sind im Rahmen von Einzelhandelsuntersuchungen deshalb von hohem Interesse, weil viele Beschäftigte ihren Einkauf u. a. am Arbeitsort tätigen oder die Fahrten zum Arbeitsort mit dem Einkauf verbinden. Die hohe Zahl von Auspendelnden, insbesondere an den attraktiven Einkaufsstandort Oldenburg, stellt den Einzelhandel in Westerstede somit vor besondere Herausforderungen.

Abbildung 16: Pendlerverflechtungen der Stadt Westerstede



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024 (Stand: Juni 2023);
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

4 Einzelhandelsstandort Westerstede

4.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Sommer 2023 wurden im Westersteder Stadtgebiet insgesamt 128 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit insgesamt ca. 54.370 m² Verkaufsfläche ermittelt. Auf dieser Verkaufsfläche wurde im Jahr 2023 ein Bruttoumsatz von ca. 162,3 Mio. EUR erwirtschaftet.

In der Tabelle 4 zur Einzelhandelsausstattung in der Stadt Westerstede wird die Ausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Somit werden hier die Betriebe, die unterschiedliche Sortimente führen (z. B. Vollsortimenter), nach ihrem Umsatzschwerpunkt zugeordnet. Dabei zeigt sich die Branchenstruktur der Stadt, die auch mit Daten anderer Kommunen ähnlicher Einwohnerzahl abgeglichen werden kann.

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	42	32,8	13.760	25,3	71,2	43,8
Gesundheit, Körperpflege	19	14,8	2.160	4,0	18,5	11,4
Blumen, Zoobedarf	5	3,9	855	1,6	2,2	1,3
Bücher, Schreibwaren, Büro	6	4,7	730	1,3	2,1	1,3
Sport, Freizeit, Spiel	16	12,5	5.145	9,5	12,7	7,8
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	6	4,7	3.385	6,2	7,3	4,5
Elektrowaren	6	4,7	3.765	6,9	17,9	11,0
Möbel, Einrichtung	17	13,3	10.775	19,8	13,8	8,5
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	11	8,6	13.795	25,4	16,6	10,2
Summe	128	100,0	54.370	100,0	162,3	100,0

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlich unter Berücksichtigung der ortsspezifischen handelswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z. B. Flächenproduktivität) eingeschätzt. Dabei wurden sowohl sekundärstatistische Daten als auch unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Branchen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

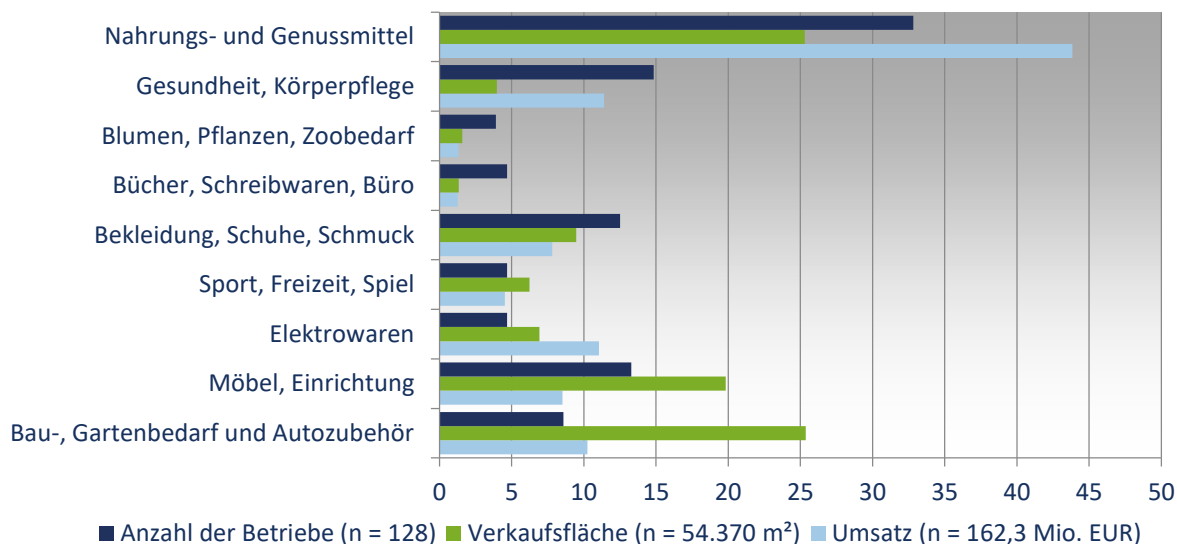
Überwiegend kurzfristiger Bedarfsbereich

Mit Nahrungs- und Genussmitteln wird von 33 Betrieben auf etwa 25 % der Verkaufsfläche rund 44 % des Einzelhandelsumsatzes der Stadt Westerstede generiert. Die Betriebsstruktur wird durch ein SB-Warenhaus (nach eigener Bezeichnung, nach Definition der EHI Retail Institute GmbH hingegen „großer Supermarkt“), drei Supermärkte (davon zwei großflächig) und vier Lebensmitteldiscounter (davon drei

großflächig) geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl klein strukturierter Betriebe (v. a. Lebensmittelhandwerksbetriebe und Fachgeschäfte). Der Branche Nahrungs- und Genussmittel kommt somit die größte Einzelhandelsbedeutung mit der im Branchenvergleich hohen durchschnittlichen Flächenproduktivität zu.

19 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Westerstede sind der Branche Gesundheit und Körperpflege zuzuordnen. Mit der höchsten durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität erwirtschaften diese rund 11 % des Gesamtumsatzes. Die hohe Umsatzbedeutung geht dabei von einem Drogeriemarkt, fünf Apotheken, vier Optikern, zwei Akustikern und weiteren vier Betrieben mit Orthopädie- und Sanitätswaren aus, die ebenfalls der Branche Gesundheit und Körperpflege angehören.

Abbildung 17: Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Fünf Fachbetriebe für Blumen und Zoobedarf ergänzen das Angebot des kurzfristigen Bedarfs, das in der Bedeutung nachgeordnet und im Branchenvergleich kleinteilig strukturiert ist.

Überwiegend mittelfristiger Bedarfsbereich

Mit jeweils sechs Betrieben sind die Branchen Bücher, Schreibwaren, Büro sowie Sport/Freizeit/Spiel im Stadtgebiet vertreten – allerdings in unterschiedlichen Größenordnungen und Leistungsfähigkeit. Der Bereich Bücher, Schreibwaren, Büro ist mit Verkaufs- und Umsatzanteilen von jeweils 1,3 % in quantitativer Hinsicht tendenziell wenig auffällig, wird jedoch ausschließlich durch leistungsfähige Fachbetriebe repräsentiert, die Einfluss nehmen auf die Vielfalt des Warenangebots in Westerstede. Im Gegensatz dazu werden die Leistungsdaten des Bereichs Sport/Freizeit/Spiel auch durch drei größere Fachgeschäfte geprägt, die im Einzelhandel vornehmlich mit ihrem Verkauf von Fahrrädern und Reitsportbedarf von Bedeutung sind. Die Branche belegt ca. 6 % der Verkaufsfläche und erzielt rund 4 bis 5 % des Gesamtumsatzes des Westersteder Einzelhandels.

Ebenso dem mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordnet wird die Branche Bekleidung, Schuhe, Schmuck, die ebenfalls in Westerstede eine für ein Mittelzentrum zufriedenstellende Ausprägung einnimmt. In 16

Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 5.145 m² (ca. 9 bis 10 %) ein Umsatz von ca. 12,7 Mio. EUR erzielt (rd. 8 %). Der größte und einzige großflächige Anbieter in dieser Branche ist ein Textilkauf- bzw. Modehaus. Kleinere und nicht die Großflächigkeit erreichende Textil- und Schuhfachmärkte übernehmen ebenfalls hohe Bedeutung für die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Branche. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige, meist spezialisierte Anbieter (Boutiquen, Schuhgeschäfte, Schmuckläden).

Überwiegend langfristiger Bedarfsbereich

Die dem langfristigen Bedarf zugehörige Branche Elektrowaren ist wiederum mit sechs Betrieben vertreten. Zwei der Betriebe nehmen dabei entscheidenden Einfluss auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion. Es handelt sich um zwei Elektrofachmärkte, von denen einer mit branchenüblichem Angebot eher den Bedarf breiter Bevölkerungsschichten bedient, während der andere als spezialisierter und hochwertiger Anbieter neben den gewerblichen Kunden auch anspruchsvolle private Zielgruppen erschließt. Zusammen mit den kleinteiligen weiteren Betrieben belegen sie Gesamtverkaufsfläche von rund 3.765 m² und erreichen einen Umsatz von 11,0 Mio. EUR, was Anteilen von rund 7 % und 11 % an der Gesamtausstattung des Westersteder Einzelhandels entspricht.

Auch die Warengruppe Möbel, Einrichtung kann sich mit 17 Betrieben auf einer Verkaufsfläche von ca. 10.775 m² (ca. 20 %) in für ein Mittelzentrum angemessener Ausstattung präsentieren, erreicht dabei jedoch – wie in der Branche bundesweit eher die Regel – mit einem Umsatzanteil von rund 8 bis 9 % eine im Branchenvergleich nachgeordnete Bedeutung. Prägend hinsichtlich ihres Einflusses auf die Verkaufsflächenausstattung sind ein Möbelhaus, Fachmärkte für Betten/Einrichtungsbedarf sowie Haus- und Heimtextilien und Sonderpostenmärkte bzw. Nonfood-Discounter. Kleinteilige und mittelgroße Fachgeschäfte ergänzen das Angebot in dieser Branche.

Auf die ebenfalls dem langfristigen Bedarf zugeordnete Branche Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör entfallen ca. 8 bis 9 % der Betriebe, jedoch etwa ein Viertel der Verkaufsfläche und rund 10 % des Einzelhandelsumsatzes in Westerstede. Vier großflächige Anbieter innerhalb dieser Warengruppe sind im Stadtgebiet ansässig. Neben je einem Baustoffhandel, Bau- und Heimwerker- sowie Raiffeisenmarkt erreicht ein Gartenbaubetrieb eine Verkaufsflächenausstattung von mindestens 800 m². Das Angebot wird ergänzt durch kleinstrukturierte und mittelgroße Fachanbieter (u. a. Autozubehör, Werkzeug).

Fazit

Die Stadt Westerstede ist aufgrund ihrer Einwohnerzahl, aber auch dem überschaubaren Einzugsgebiet als kleineres Mittelzentrum einzuordnen. Diese Rahmenbedingungen berücksichtigend ist eine überdurchschnittliche Ausstattung insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf zu erkennen. Sicherlich ist das SB-Warenhaus mit seinen Fachgeschäfts- und Fachmarktergänzungen wichtig für die regionale Ausstrahlung. Eine Abgrenzung gegenüber dem Einzelhandel in den umliegenden Kommunen gelingt in Westerstede jedoch eher über die Fachmärkte und -geschäfte, die alle wichtigen Bedarfssparten abdecken. Auffällig ist dabei, dass auch die onlineaffinen Branchen Textil, Bücher und Elektrowaren in Westerstede mit einem leistungsfähigen stationären Auftritt einen angemessenen Beitrag zur mittelzentralen Versorgungsfunktion leisten.



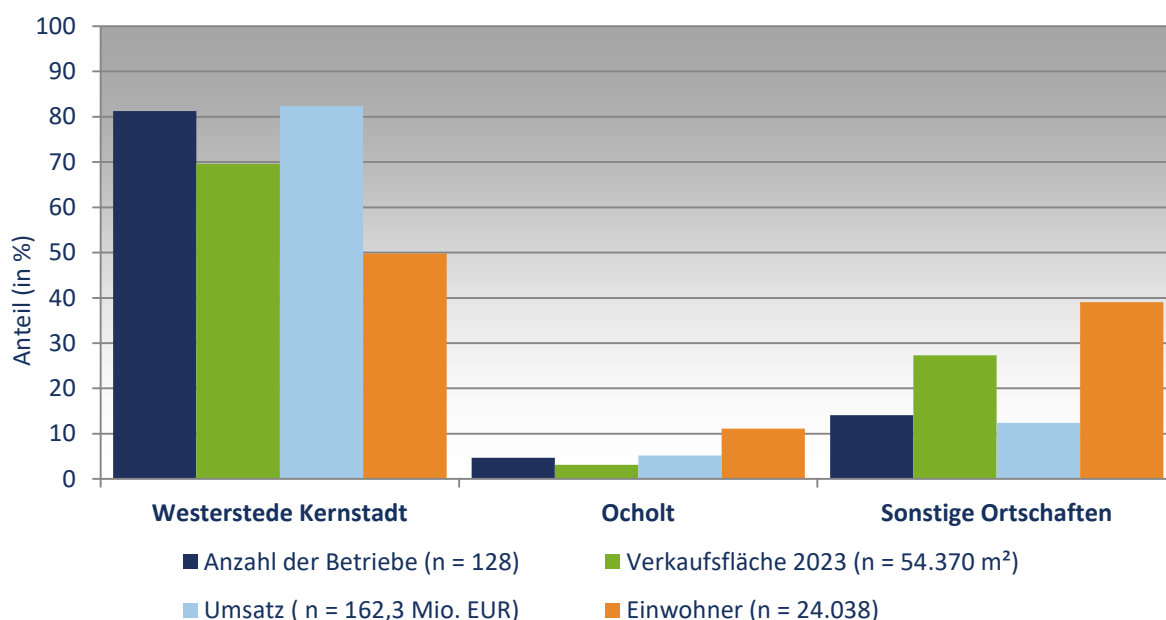
4.2 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

Der Einzelhandel in der Stadt Westerstede konzentriert sich auf den Hauptsiedlungsbereich. Mehr als rund 80 % der Betriebe und des Umsatzes sowie 70 % der Verkaufsfläche sind hier zu verorten. Der Vergleich mit dem Bevölkerungsanteil, der bei rund 50 % liegt, lässt einen Bedeutungsüberschuss erkennen und zeigt damit die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet.

Die Ausstattungskennziffern von Ocholt hingegen bestätigen eine eher nachgeordnete Bedeutung und die durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe geprägte Einzelhandelssituation.

In den übrigen Ortsteilen hingegen dominieren größere Betriebseinheiten. Diese Ausprägung wird insbesondere durch die Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Hüllstede beeinflusst, der durch den Verlauf der Autobahn vom Ortsteil Westerstede getrennt ist.

Abbildung 18: Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022,

Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

4.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den klein strukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Der großflächige Einzelhandel in der Stadt Westerstede nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. 17

Betriebe mit jeweiligen Verkaufsflächen von über 800 m² belegen eine summierte Verkaufsfläche von rund 35.635 m². Dies entspricht etwa zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet. Der durch diese Einzelhandelsbetriebe generierte Umsatz beläuft sich dabei auf rund 91 Mio. EUR, somit rund 56 % des Gesamtumsatzes der Westersteder Einzelhandelsbetriebe.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- drei Lebensmittelvollsortimenter
- zwei Lebensmitteldiscounter
- ein Bekleidungs-/Modehaus
- ein Fachmarkt für Reitsport

- zwei Elektrofachmärkte
- zwei Sonderpostenmärkte
- zwei Fachmärkte für Möbel, Betten/Bettwaren/Heimtextilien und sonstigen Einrichtungsbedarf
- ein Bau- und Heimwerkermarkt
- eine Baustoffhandlung
- ein Raiffeisenmarkt
- eine Gärtnerei

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Westerstede ist festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben fünf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, vier überwiegend zentrenrelevante und acht Betriebe überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Die räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe verdeutlicht die Konzentration in den Ortsteilen Westerstede und Hüllstede, aber auch die Bedeutung und Struktur des Einzelhandelsangebots im Hauptzentrum. Je vier der großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebe und der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment befinden sich in der wichtigsten integrierten Einzelhandelslage. Weitere vier Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Gewerbegebiet in Hüllstede und somit angrenzend zur Kernstadt ansässig.

Ebenfalls der Kernstadt zuzuordnen, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, befinden sich der Raiffeisenmarkt und das Möbelhaus.

Einer der Supermärkte nimmt als Lebensmittelvollsortimenter großen Einfluss auf die Nahversorgung für Ocholt und die umgebenden Ortsteile.

Damit belegen nur die Gärtnerei und der Reitsportfachmarkt Standorte entfernt vom Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt.

4.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Westerstede ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. Für die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt die bereinigte Verkaufsfläche deutlich unter dem nach Angebotsschwerpunkt datierten Wert. Dies ist auf die Randsortimente in den Lebensmittel-SB-Betrieben zurückzuführen. In den Warengruppen „Möbel, Einrichtung“ und „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ zeigt sich im Saldo eine im Bundesvergleich niedrige Bedeutung der Randsortimente.

Für viele Warengruppen zeigt sich somit, dass diese primär oder zu höheren Anteilen von Fachanbietern bereitgestellt werden.

Analog zu den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten. Die bereinigten Umsätze zeigen zum einen die Bedeutung von Fachanbietern in den einzelnen Warengruppen auf, sie ermöglichen zum anderen eine Gegenüberstellung von Umsätzen und Kaufkraft der Bevölkerung auf Ebene der Warengruppen.



Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11.545	21,2	60,6	37,3
Gesundheit, Körperpflege	2.595	4,8	18,3	11,3
Blumen, Zoobedarf	1.045	1,9	2,6	1,6
Bücher, Schreibwaren, Büro	1.405	2,6	4,6	2,9
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	6.850	12,6	17,2	10,6
Sport, Freizeit, Spiel	3.515	6,5	8,4	5,2
Elektrowaren	4.180	7,7	17,1	10,6
Möbel, Einrichtung	9.860	18,1	16,4	10,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	13.375	24,6	17,0	10,5
Summe	54.370	100,0	162,3	100,0

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.5 Kongruenzraum, Verflechtungsraum und Kaufkraft

Die aktuelle niedersächsische Landesplanung sieht vor, dass sich großflächige Einzelhandelsvorhaben in ihrer Dimensionierung an der Kaufkraft in den Siedlungsbereichen orientieren, für die planerisch eine Versorgungsaufgabe zugewiesen wurde. Ziel ist es, auf diesem Weg eine zur verfügbaren Kaufkraft maßstäbliche Dimensionierung des Einzelhandelsvorhabens zu erreichen. Die Bezeichnungen werden in der Praxis häufig synonym mit Einzugsbereichen oder Marktgebieten verwendet, stehen jedoch jeweils in einem anderen planerischen Kontext in Bezug auf die Einzelhandelssteuerung. Bei den Bezeichnungen handelt es sich somit immer um planerische „Setzungen“ in Bezug auf das gewünschte bzw. zulässige Einzugsgebiet.

Als maßgeblicher Kongruenzraum für den periodischen Bedarf gilt in Niedersachsen stets das jeweilige Stadt-, Samtgemeinde- bzw. Gemeindegebiet. Diese Abgrenzung korrespondiert mit den räumlichen Grenzen der kommunalen Daseinsvorsorge und dem Recht der Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in Eigenverantwortung zu regeln.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sollen daher in den planerisch als geeignet eingestuften Standortlagen in ihrer Dimensionierung grundsätzlich auf die Kaufkraft der Bevölkerung in der jeweiligen administrativen Einheit ausgerichtet sein. Für die Größenordnungen von

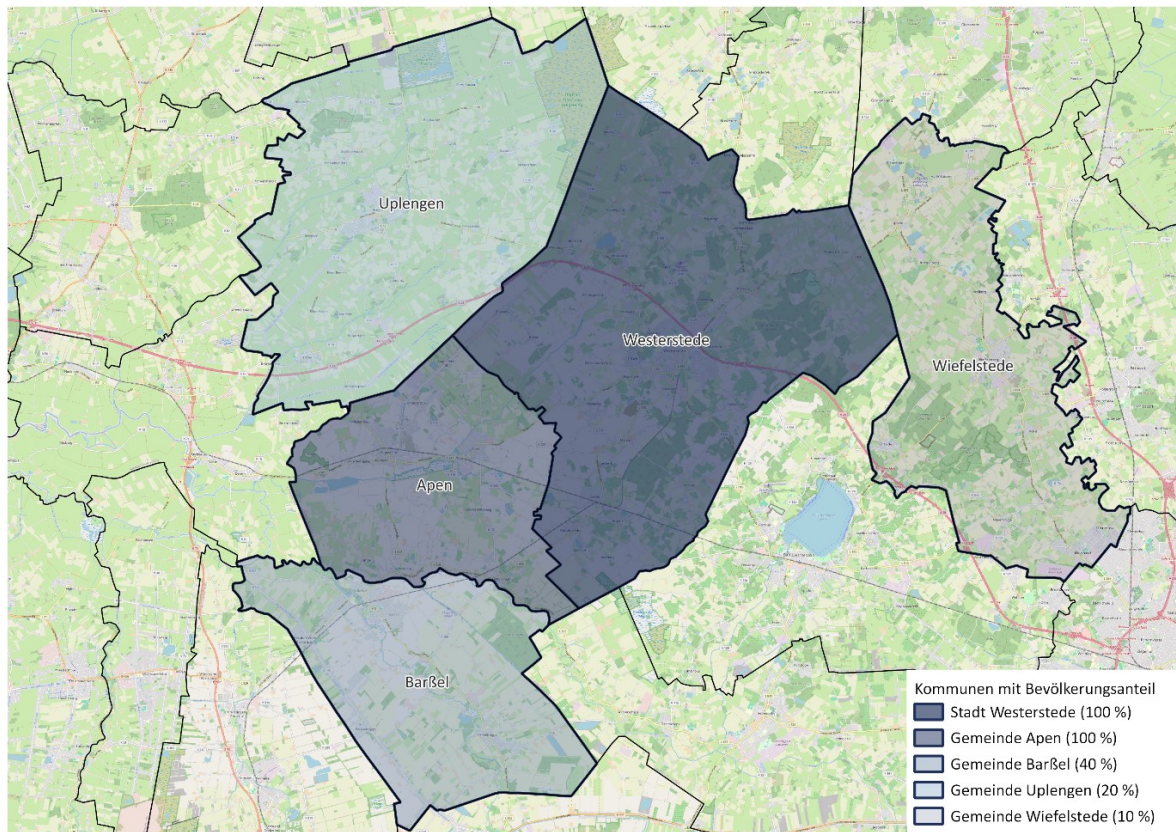
Einzelhandelsgroßprojekten mit aperiodischen Sortimenten bildet die Kaufkraft in den Kongruenzräumen der Mittel- und Oberzentren den Maßstab. Diese Kongruenzräume sollten zunächst von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien ermittelt werden, sofern sie nicht bereits in Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt sind (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffern. 03 und 05).

Ausgelöst durch die Rechtsprechung muss die Zuordnung des mittelfentralen Kongruenzraums nun auf der Landesebene im LROP festgelegt werden. Der zum Zeitpunkt der Berichtslegung in der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung befindliche Änderungsentwurf greift diese Regelung auf und ordnet dem Mittelzentrum Westerstede die Gemeinden

- Apen zu 100 %,
- Wiefelstede zu 10 %,
- Uplengen zu 20 % und
- Barßel zu 40 % zu.

Wie in Kapitel 2.1.3 ausgeführt, ordnet der Entwurf des neuen RROPs für den Landkreis Ammerland den Ortsteil Ocholt als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ ein. Der vom Standort Ocholt zu versorgende Bereich wird nach dem RROP Landkreis Ammerland auch die benachbarten Ortsteile Howiek/Howiekerfeld, Karlshof/Voßbarg, Lindern/Lindernerfeld/Mansie, Ocholterfeld, Ollenharte/Torsholt umfassen. Hier leben insgesamt rund 4.000 Einwohner:innen.

Abbildung 19: Kongruenzraum des Mittelzentrums Westerstede



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Zuordnungen nach dem Entwurf des RROP Landkreis Ammerland 2025 (Stand 13.06.2025), Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen von MB Research, Nürnberg, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2023 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 7.020 EUR.

Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.865 EUR ca. 41 % auf Lebensmittel und mit ca. 4.155 EUR ca. 59 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Westerstede beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2024 ca. 96,7. Das bedeutet, dass die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft tendenziell unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Wie eingangs bereits erwähnt, entspricht der mit periodischem Bedarf zu versorgende Raum gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung den Stadtgrenzen. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl Westerstedes steht somit eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 66,6 Mio. EUR für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung.



Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial im Kongruenzraum des Mittelzentrums Westerstede nach Warengruppen

Stadt (Einwohner:innen**)	Wester- stede (24.040)	Apen (12.370)	Wiefelstede (16.390)	Uplengen (12.145)	Barßel (13.645)	Übernach- tungsgäste (435)***	Summe (78.590)
Nahrungs- und Genussmittel	66,6	-	-	-	-	-	66,6
Gesundheit, Körperpflege	17,4	3,9*	0,6*	0,8*	1,7*	0,1	24,5*
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	3,5	1,6	0,2	0,3	0,7	0,1	6,5
Bücher, Schreibwaren, Büro	5,1	2,4	0,4	0,5	1,0	0,1	9,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	18,1	8,6	1,3	1,8	3,7	0,3	33,8
Sport, Freizeit, Spiel	7,4	3,5	0,5	0,7	1,5	0,1	13,9
Elektrowaren	14,5	6,9	1,0	1,4	3,0	0,3	27,1
Möbel, Einrichtung	15,3	7,3	1,1	1,5	3,1	0,3	28,6
Bau-, Gartenbedarf, Autozu- behör	15,1	7,1	1,1	1,5	3,1	0,3	28,1
Summe	163,2	41,3	6,2	8,5	17,7	1,6	238,6

* Es ist nur der aperiodische Bedarf anzurechnen.

** Stichtag: 30.06.2023, gerundete Angaben

*** Berechneter zusätzlicher Personenanteil durch Übernachtungsgäste.

Anm.: Dargestellt ist die anrechenbare Kaufkraft für die Stadt Westerstede (100 %), die Gemeinde Apen (100 %), die Gemeinde Wiefelstede (10 %), die Gemeinde Uplengen (20 %) und die Gemeinde Barßel (40 %)

Quelle: Daten: MB Research GmbH 2024, Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024; Informationen zu anrechenbarer Kaufkraft: Stadt Westerstede 2024; Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Im weiteren aperiodischen Bedarf sind die vollständigen Kaufkraftpotenziale der Gemeinden im Kongruenzraum anteilig zu berücksichtigen. Da unsere büro eigene Systematik der Warengruppe Gesundheit, Körperpflege auch die spezialisierten gesundheitsbezogenen Einzelhandelsangebote zuordnet, die eher mittelfristig und somit aperiodisch nachgefragt werden, kann in dieser Warengruppe nur ein Teil der Pro-Kopf-Ausgaben im Kongruenzraum für das Mittelzentrum Westerstede angesetzt werden, sodass sich für alle sonstigen Angebotsbereiche ein Nachfragevolumen von 170,4 Mio. EUR ergibt. Das gesamte (teilweise anteilige) Nachfragepotenzial der Bevölkerung aus dem zugeordneten Kongruenzraum liegt somit bei rund 237 Mio. EUR (ohne Übernachtungsgäste). Für Ocholt als „herausgehobener Standort für die Nahversorgung“ steht nur der Teil der Kaufkraft zur Verfügung, der sich auf die Nahversorgung **im zu versorgenden Bereich** bezieht. Dies sind in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel sowie ein

Teil der hier zusammengefassten Ausgaben für Gesundheit, Körperpflege, nämlich Drogeriewaren im Sinne von Körperpflege sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Hierfür werden Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von ca. 200 EUR angesetzt.

Die Versorgungsaufgaben des Standorts Ocholt richten sich neben dem eigenen Ortsteil gem. dem neuen RROP Landkreis Ammerland voraussichtlich auch auf die benachbarten Ortsteile Howiek/Howiekerfeld, Karlshof/Voßbarg, Lindern/Lindernerfeld/Mansie, Ocholterfeld, Ollenharde/Torsholt. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 4.000 Einwohner:innen, sodass bei Ansatz des Kaufkraftkoeffizienten von 96,7 folgende nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenziale zur Verfügung stehen:

- Ca. 11,1 Mio. EUR für Nahrungs- und Genussmittel
- Ca. 0,8 Mio. EUR für Drogeriewaren

Nachfolgend steht die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Westerstede im Vordergrund, da sich hieraus u. U. Hinweise auf Ergänzungsbedarfe im Hauptzentrum bzw. Hauptort ergeben.

Die Versorgungsfunktion des „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ Ocholt wird an späterer Stelle im Zusammenhang mit der Ausstattung und Funktionsfähigkeit des integrierten Versorgungsstandorts in Ocholt behandelt.

4.6 Zentralität des Westersteder Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Westerstede erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100 %, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Westerstede in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Gemeindegebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 % ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Eine Gesamtzentralität von rund 99,5 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Westerstede ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis von Kaufkraftzu- und -abflüssen besteht. Dies ist vor dem Hintergrund einer mittelzentralen Versorgungsfunktion und einer deutlichen Zunahme der Marktbedeutung des Onlinehandels in den letzten Jahren ein zufriedenstellendes Ergebnis, auch wenn der Wert im Jahr 2010 noch bei 102 % lag.

Neben einer ausgeprägten Einkaufsorientierung der Stadtbevölkerung auf die eigenen Einzelhandelsbetriebe tragen die Einwohner:innen der umgebenden Kommunen, aber auch die Übernachtungs- und Tagessgäste zu diesem Saldo bei. Es zeigt sich aber auch der Vorteil in einem dünn besiedelten Raum, dass das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung größerer Städte im Vergleich mit einwohnerschwächeren Grundzentren die Tragfähigkeit einiger Angebote des mittel- und des langfristigen Bedarfs sicherstellt und so die Attraktivität des Einzelhandelsangebots erhöhen kann. Allerdings ergibt sich durch die Nachbarschaft zu den leistungsfähigen zentralen Orten

Oldenburg und Bad Zwischenahn eine Begrenzung für den Ausbau des Mittelzentrums Westerstede als Einzelhandelsstandort. Dies spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Kaufkraftabschöpfungen in den Warengruppen wider:

So werden in den Warengruppen, deren Sortimente primär dem **kurzfristigen Bedarf** zuzuordnen sind, hohe Zentralitäten erreicht. Das auf verschiedene Betriebstypen, Betreiber und Standorte verteilte Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln erzielt dabei nicht die höchste Leistungsfähigkeit und hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren. Ursächlich könnte eine Vielzahl von Erweiterungen und Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben in den Kommunen des Einzugsgebiets sein. Weiterhin stark und im Gegensatz zum Lebensmittelsektor leicht ausgebaut in der Marktbedeutung ist die Zentralität bei Gesundheit, Körperpflege, die sich darauf gründet, dass neben den Produkten des kurzfristigen Bedarfs (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) in Lebensmittel-SB-Betrieben und Drogeriemärkten auch spezialisierte höherwertige Angebotsbereiche in Apotheken, Sanitätshäusern, Optikern und Hörgeräteakustikern vorgehalten werden. Auf niedrigerem Niveau liegt die Zentralität bei Blumen, Zoobedarf – der im Vergleich zu 2010 deutlich verringerte Wert ist auf eine andere Zuordnungssystematik bei Pflanzen zurückzuführen. Im Vergleich mit anderen Kommunen ist hingegen auch der aktuelle Wert akzeptabel.

Im **mittelfristigen Bedarf** sinkt die Zentralität i. d. R., zeigt jedoch auch für Westerstede Werte auf, die sich im Vergleich mit dem Vorläufergutachten stabil gehalten haben oder gestiegen sind. So wird auch bei den Warengruppen Bücher/Schreibwaren/Büro und Bekleidung/Schuhe/Schmuck, die starken Verdrängungseffekten aus dem Onlinehandel ausgesetzt sind, mit Zentralitätswerten von rund 91 % und 95 % eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung erreicht. Bei Sport/Freizeit/Spiel konnte durch die Ansiedlung des Reitsportfachmarkts eine der höchsten Bindungsquoten erreicht werden. Da es sich um ein spezifisches Angebot mit besonderen Standortanforderungen handelt, trägt der Markt zwar zur Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Westerstede bei, nicht aber seines innerstädtischen Hauptzentrums.



Sämtliche Zentralitätswerte im **langfristigen Bedarf** erreichen mehr als 100 %, sodass im Saldo mehr Kaufkraftzu- als -abflüsse für den Einzelhandelsstandort Westerstede vorliegen. Dies gilt für Elektrowaren – eine ebenfalls durch den Onlinehandel geprägte Warengruppe – ebenso wie für Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör. Fachmarktgeprägte, größtenteils inhabergeführte Betriebe mit individuellen bzw. auf den lokalen

Markt bezogenen Angeboten unterscheiden Westerstede von dem meist standardisierten Filialspektrum am Standort Oldenburg.

Im Ergebnis präsentiert sich Westerstede trotz reduzierter Anzahl von Betriebsstätten im Einzelhandel und teilweise gravierenden Veränderungen der Verkaufsfläche in den Warengruppen weiterhin als stabiles und in das Umland ausstrahlendes Mittelzentrum.

Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Branche	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft im Stadtgebiet in Mio. EUR	Zentralität (= Umsatz/ Kaufkraft)
Nahrungs- und Genussmittel	60,6	66,6	91
Gesundheit, Körperpflege	18,3	17,4	105
Blumen, Zoobedarf	2,6	3,5	74
Bücher, Schreibwaren, Büro	4,6	5,1	91
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	17,2	18,1	95
Sport, Freizeit, Spiel	8,4	7,4	114
Elektrowaren	17,1	14,5	118
Möbel, Einrichtung	16,4	15,3	107
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	17,0	15,1	113
Summe	162,3	163,2	99,5

* Bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden der jeweiligen Branchengruppe zugeordnet
Quelle: Kaufkraft nach MB Research 2024, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023; Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.7 Rückblick und Perspektiven der Verkaufsflächenentwicklung

Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels im Stadtgebiet Westerstede haben sich seit der Erstellung des Vorläuferkonzepts im Jahr 2010 tendenziell positiv verändert. An den wichtigsten Wettbewerbsstandorten Oldenburg und Bad Zwischenahn wirkten keine stärkeren Impulse auf die Aufwertung als Einzelhandelsstandort ein; auch innerhalb des Stadtgebiets Westerstede erfolgten keine Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen, die innerstädtische „Kannibalisierungseffekte“ auslösten. Allerdings wurde insbesondere das Nahversorgungsangebot in den Kommunen des Verflechtungsbereichs deutlich ausgebaut. Die dadurch entstandenen Veränderungen in den Einkaufsorientierungen der Bevölkerung im Umland dürften nur schwierig wieder umzukeh-

ren sein. Im mittelfristigen Bedarf dürfte der Onlinehandel einem Ausbau der Marktposition des Westersteder Einzelhandels entgegengestanden haben. Die positiven Effekte der Westersteder Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung konnten daher nur begrenzt umgesetzt werden.

In zahlreichen Einzelhandelsbranchen hat der Einzelhandel in Westerstede Verkaufsfläche abgebaut, in nur wenigen Segmenten konnten durch Ansiedlungen oder Erweiterungen Signale gesetzt werden, die einen Bedeutungszuwachs zur Folge hatten. Für den Einzelhandelsstandort Westerstede zeigt sich immer deutlicher: Nicht die Quantität, sondern die Qualität entscheidet. Wir sehen daher davon ab, wie im Jahr 2010 die Perspektiven in den Einzelhandelsbranchen über Entwicklungsspielräume bei den Marktanteilen

in Verkaufsfläche darzustellen, sondern geben Hinweise, welche Betriebe heute als „Leuchttürme“ oder „Hidden Champions“ einzustufen sind – und in der Vermarktung des Betriebs wie des Standorts Westerstede unterstützt werden sollten. Zuvor sollen die Standort- und Rahmenbedingungen benannt werden, die als wesentlich eingeschätzt werden für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort:

- Die Bevölkerungsentwicklung in Stadtgebiet und Region ist annähernd stabil, Tourist:innen unterstützen regelmäßig Frequenzen und Umsatz im Hauptzentrum.
- Handicap ist weiterhin die (über-)regionale ÖPNV-Erreichbarkeit, während die MIV-Erreichbarkeit durch die Küstenautobahn gewinnen wird. Auch gute Taktungen und Linienführungen im Busverkehr können die fehlende Schienenanbindung der Kernstadt nicht kompensieren.
- Von hoher Bedeutung sind die Themen Gesundheit und Sport. Dies spiegelt sich bereits in der Einzelhandelsausstattung wider. Krankenhaus und Hössensportzentrum haben den großen Vorteil der Innenstadt Nähe.
- Die Innenstadt kann mit hoher städtebaulicher Qualität punkten. Dem Einzelhandel steht oft ein architektonischer Rahmen zur Verfügung, dessen Individualität zur Profilierung inhabergeführter Konzepte genutzt werden kann, der aber auch Filialisten eine neue Profilierung am Standort ermöglicht. Die Fachmarktlagen in den Randlagen der Innenstadt ergänzen das Angebot, führen der Innenstadt Frequenzen zu, erhalten aber durch die Innenstadt auch einen Standortvorteil gegenüber vergleichbaren Lagen im Umland.
- Natur, Grün und Pflanzen bilden nicht nur die Kulisse für die Innenstadt, sondern belegen dort auch präsent ihren Einfluss auf Atmosphäre, eigene gestalterische Qualitäten und Klima.

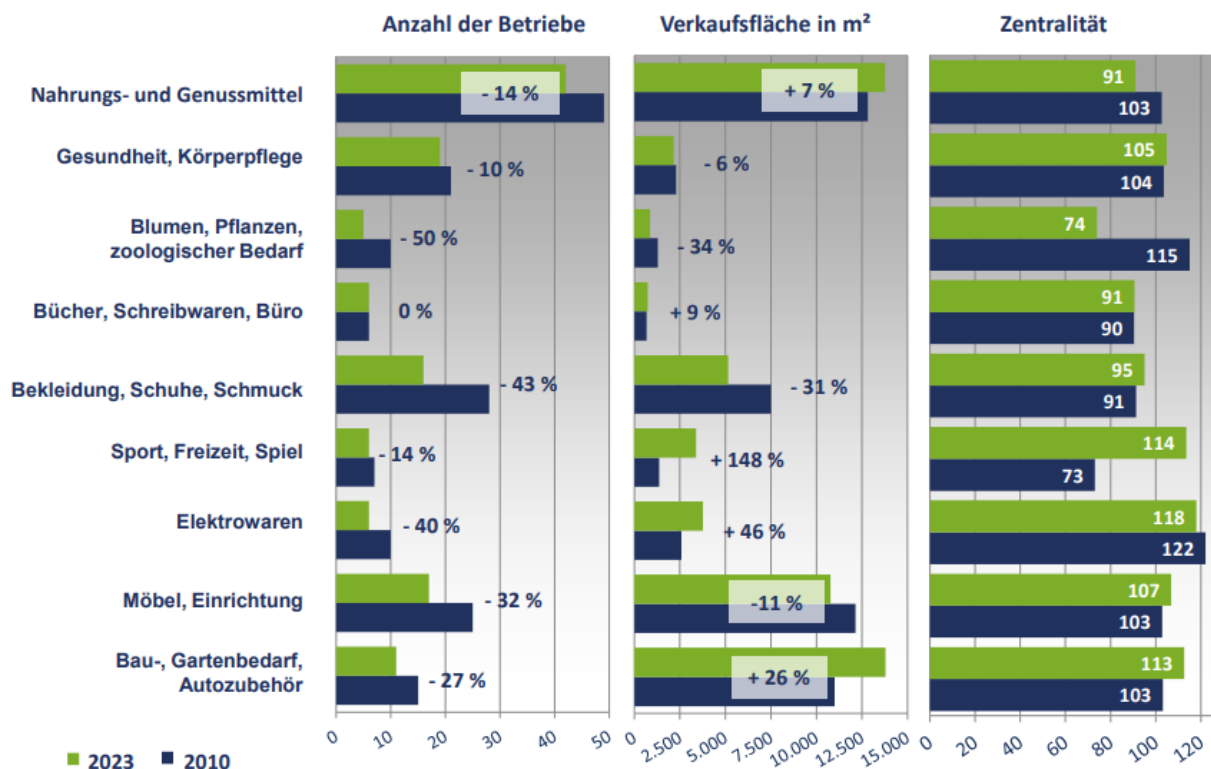
Vor diesem Hintergrund werden für die Einzelhandelsbranchen folgende Entwicklungen beobachtet und Hinweise gegeben:

Trotz einer hohen Verkaufsflächenbedeutung und des Ausbaus von Verkaufsfläche seit 2010 hat sich die Zentralität in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** rückläufig entwickelt. Ursächlich hierfür könnten die dargestellten Ansiedlungen und Erweiterungen im Umland sein, die Kaufkraftzuflüsse gemindert haben könnten. Diese zurückzuholen, kann nur durch den Betriebstyp gelingen, der in den kleineren Umlandkommunen nicht vertreten ist, das SB-Warenhaus (aktuelle Bezeichnung: großer Supermarkt), eingebunden in ein Center-Umfeld, das sich von den großen Fachmarktstandorten in Oldenburg unterscheidet. Ergänzende Marktanteile sind über den spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt möglich, wichtig sind entweder ein gastronomisches Ergänzungsangebot und/oder eine Ausrichtung auf Bürger:innen und Tourist:innen.

Im Segment **Gesundheit, Körperpflege** bestätigt sich, dass sich die Zentralität auch bei einem Rückgang an Betrieben und Verkaufsfläche nicht rückläufig entwickeln muss, wenn Struktur und Leistungsfähigkeit passen. Mit einem zentral platzierten Drogeriemarkt und zahlreichen Apotheken, Optikern, Hörgeräteakustikern sowie Sanitätshäusern gelingt es, das Thema der Gesundheit auch im Einzelhandel zu profilieren. Wichtig ist hier, für Ärzte und weitere gesundheitsbezogene Dienstleistungen barrierefreie Räumlichkeiten in der Innenstadt oder aber innenstadtnah anzubieten. Zudem wäre zu klären, ob ein weiterer Drogeriemarktbetreiber für die Innenstadt gewonnen werden kann. Dieser sollte zwingend im Zentrum, nicht in einer Randlage angesiedelt werden.

Zu **Blumen, Pflanzen und zoologischem Bedarf** zählen nach der neuen Systematik ausschließlich frische Blumen (Floristik) und Zimmerpflanzen, sodass Gartenpflanzen nun dem Bau-, Gartenbedarf zugeordnet werden. Diese methodische Veränderung nimmt Einfluss auf die dargestellten Veränderungen in der Vergangenheit, somit auch auf Zentralitätsverluste und -zuwächse. Der Einzelhandelsbesatz in dieser Sparte kann als ausreichend eingestuft werden.

Abbildung 20: Entwicklung der Westersteder Einzelhandelssituation seit 2010



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede; Erhebung, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023/2025

Im Unterschied zu Blumen, Pflanzen, zoologischem Bedarf gelingt es im Bereich der Angebote bei **Büchern, Schreibwaren, Büro** auch wenigen Einzelhandelsbetrieben mit geringer Verkaufsfläche, den eigenen Betrieb und den Standort Innenstadt zu profilieren. Heimischer und touristischer Bedarf, zeitlose und aktuelle Angebote lassen erkennen, dass die Zielgruppeninteressen berücksichtigt werden. Die Marktbedeutung des Westersteder Einzelhandels bestätigt, dass man sich auch in Branchen mit starkem Onlinehandel bewähren kann. Zu empfehlen ist, die Betriebe intensiver zu vermarkten. Erweiterungen bestehender Betriebe sollte der Vorrang vor Ansiedlungen eingeräumt werden.

Das zeigt sich auch in der Warengruppe **Bekleidung, Schuhe, Schmuck**, in der die Zentralität trotz eines starken Rückgangs an Betrieben und Verkaufsfläche gesteigert werden konnte. Entscheidend für diese erfolgreiche Positionierung dürfte sein, dass sich nicht nur die konkurrierenden Angebote an den wichtigen Wettbewerbsstandorten Oldenburg und

Bad Zwischenahn ebenso rückläufig entwickelt haben, auch die kleinen Umlandkommunen im mittelfristigen Bedarf haben vielerorts erkennbar an Marktbedeutung verloren. Die geringeren Kaufkraftpotenziale beeinträchtigen zudem dort die Aussicht auf künftige Ansiedlungen. Damit bietet sich am Einzelhandelsstandort Westerstede die Möglichkeit, bei Bekleidung und Schuhen (einschl. Sportbekleidung und -schuhen) zu prüfen, welche inhabergeführten und filialisierten Konzepte zum Ausbau des Angebots geeignet sein könnten. Derzeit findet sich über die gesamte Innenstadt verteilt mit dem Modehaus Henken, filialisierten Fachmärkten und inhabergeführten Fachgeschäften für Bekleidung und Schuhe eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebstypen und Konzepte. Auch wenn der Onlinehandel als Wettbewerber präsent bleibt, bietet die derzeitige Marktbedeutung des vorhandenen Angebots eine geeignete Grundlage zu Stabilisierung und Ausbau.

Bei **Freizeit, Sport, Spiel** konnte die Ansiedlung des Reitsportfachmarkts mit einem überproportionalen Verkaufsflächenausbau für einen Zentralitätszuwachs genutzt werden. Allerdings täuschen die in Abbildung 20 dargestellten Daten darüber hinweg, dass die Marktbedeutung des Westersteder Einzelhandels in einigen Teilmärkten dieser Sparte unterdurchschnittlich ist. Dies gilt insbesondere für Sportartikel/-geräte und Spielwaren, die derzeit nicht oder nur stark spezialisiert in Fachgeschäften angeboten werden. Fahrradgeschäfte hingegen sind in ausreichender Zahl vertreten.

Dies gilt auch für die **Elektrowaren**. Hier hat sich die Zahl der Betriebe reduziert, die Verkaufsfläche hingegen erhöht. Auch die Zentralität ist tendenziell gesunken, erreicht in dieser Warengruppe allerdings immer noch den höchsten Wert aller Branchen. Auch hier sind es wenige Betriebe, die diese (über-)regionale Ausstrahlungskraft entfalten; sie sind zudem durch ihren nördlichen Fachmarktstandort für den MIV gut erreichbar. Allerdings stehen diese Standortbedingungen nicht im Einklang mit einer zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung, sodass eine perspektivische Weiterentwicklung nur eingeschränkt ermöglicht werden sollte. Denn die Marktmacht dieser Betriebe führt auch dazu, dass die Ansiedlung eines weiteren Betriebs dieser Branche in der Innenstadt großen Wettbewerbsrisiken ausgesetzt ist – vor Ort und durch den in dieser Branche starken Onlinehandel.

Die Einzelhandelsbranche **Möbel, Einrichtung**, der auch Sonderpostenmärkte und Nonfood-Discounter mit einem Angebotsschwerpunkt bei Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik zugeordnet werden, konnte trotz Betriebsstätten- und Verkaufsflächenrückgangs eine hohe Zentralität halten. Auch in dieser Sparte sind unterschiedliche Betriebstypen ansässig, die zumindest Ausschnitte des umfassenden Angebots bei Einrichtungsbedarf führen. Damit ist auch diese Branche bedeutsam für die hohe Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Westerstede.

Wie in den Einzelhandelsbranchen des langfristigen Bedarfs Elektrowaren und Möbel, Einrichtung gilt auch für die Sparte **Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör**, dass wenige Betriebe eine hohe Leistungsstärke entfalten und externe Kaufkraftzuflüsse generieren. Offenbar hat auch eine Ausweitung der Verkaufsfläche zu einer um zehn Prozentpunkte höheren Zentralität beigetragen. Die Betriebe verteilen sich – insbesondere beeinflusst durch die Gärtnereien – über das gesamte Stadtgebiet. Eine Ausnahme bilden der Raiffeisenmarkt und ein Fachmarkt für Autozubehör mit einem innenstadtnahen Standort.

Im Fazit ist in Westerstede **in vielen Einzelhandelsbranchen eine große Betriebstypen- und Angebotsvielfalt** vertreten. Dabei konzentriert sich der mittelfristige Bedarf in der Innenstadt, während die wichtigsten Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarf am Pkw-freundlichen Fachmarktstandort Nord angesiedelt sind. Wichtige Nahversorgungsschwerpunkte sind dem Rand der Innenstadt zugeordnet, sodass sich eine starke Einzelhandelskonzentration in der Kernstadt Westerstedes ergibt.



5 Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede

5.1 Grundsätzliche Anmerkungen

5.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Auch wenn der Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Westerstede keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung hat, sondern nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen kann, ist die Wichtigkeit des Konzepts für die Bauleitplanung zu betonen.

Kernelement eines Zentrenkonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche

räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Stadtteilzentrum/Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Stadtteil- bzw. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt primär nach quantitativen Aspekten (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe).

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten

Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

5.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kund:innen Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Durch die Gestaltung des öffentlichen Raums können attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt geschaffen werden. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern sowie einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV, MIV und für Fußgänger:innen sowie Fahrradfahrer:innen ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das ÖPNV-Netz

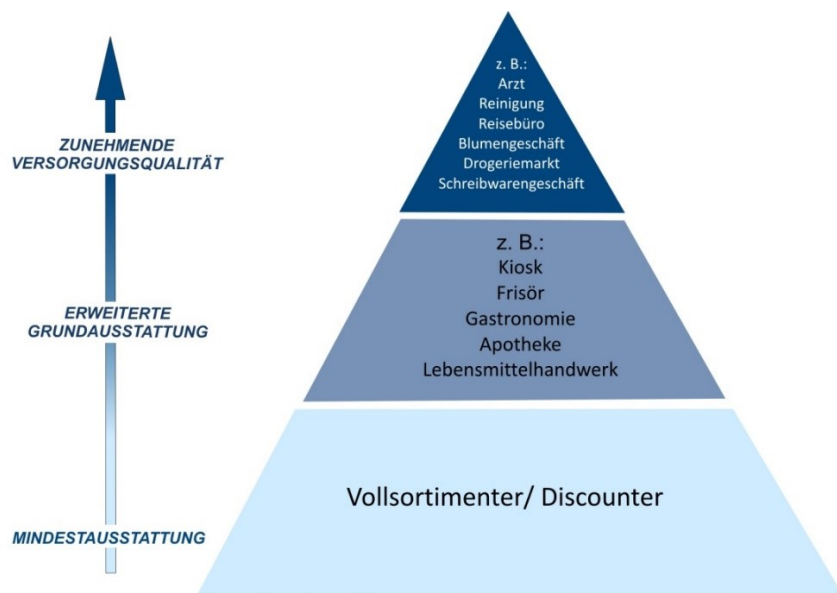
Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor, wie z. B. Friseur- und Kosmetikdienstleistungen, Ärzt:innen, Poststellen und Paketshops, umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist zudem, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

Unabhängig von der hierarchischen Zuordnung wird auf eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche abgezielt. Davon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn Zuschnitt oder Größe einer Parzelle sich nicht für eine vollständige Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich eignen.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst davon bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Abbildung 21: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

5.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz der integrierten Standortlagen in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hier bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, liegt die durch die Rechtsprechung festgelegte Grenze der Großflächigkeit derzeit bei 800 m² Verkaufsfläche. Oberhalb einer Geschossfläche von 1.200 m² greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die für großflächige Betriebe und Einkaufszentren grundsätzlich eine Kern- oder Sondergebietspflicht auslöst. Denn oberhalb dieser Größe werden durch den Verordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche) nur inner-

halb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar entweder betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden oder – dies ist häufig bei Nahversorgungsbetrieben der Fall – einen Standort belegen möchten, für den städtebauliche bzw. siedlungsstrukturelle Besonderheiten festgestellt werden können.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben

schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche bestehende Einzelhandelsbetriebe durch solche, von dem Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können. Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend

wird auch eine Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Westersteder Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

5.2 Zentrenhierarchie in Westerstede

Die Vorläuferfassung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unterschied ein Hauptzentrum Innenstadt im Stadtteil Westerstede und ein Nahversorgungszentrum im Stadtteil Ocholt. Die aktuelle Ausstattung und Ausstrahlungskraft beider Einzelhandelslagen begründet nur noch das Hauptzentrum in Westerstede. Die Einzelhandelsausstattung und -bedeutung von Ocholt hat sich so stark reduziert, dass die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich nicht mehr erfüllt werden. Allerdings wurde der Standort in der Regionalplanung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ eingestuft, sodass er gegenüber anderen Nahversorgungsstandorten im Westersteder Stadtgebiet eine exponierte Position einnimmt.

Die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe werden dabei durch eine Einstufung als „funktionsprägend innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“, „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“ klassifiziert. Derzeit belegen die Lebensmittel-SB-Betriebe jedoch ausschließlich Standorte innerhalb der empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche. Die Nennung und Erläuterung der übrigen Lagen zielt dann darauf ab, auch zukünftig potenzielle Ansiedlungen entsprechend bewerten zu können.

In Ergänzung der integrierten Einzelhandelslage Hauptzentrum und den Nahversorgungsstandorten sind in Westerstede auch die nicht integrierten Ag-

glomerationsstandorte und die Streulagen zu berücksichtigen. Diese Einzelhandelsagglomerationen/sonstigen Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in Bezug auf ihre Angebotsstruktur unterschieden in Lagen mit hoher Zentren-/Nahversorgungsrelevanz oder Lagen mit einem Angebotsschwerpunkt im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die folgenden Abschnitte sind gegliedert nach der städtebaulichen Situation und der Bedeutung der Einzelhandelsstandorte und -lagen. Soweit möglich, werden die Veränderungen an allen Einzelhandelsstandorten und -lagen, die seit der Erstellung des Vorläuferkonzepts erfolgt sind, standort-/lagebezogen betrachtet.

Mit der hier vorliegenden Aufstellung eines fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Westerstede empfehlen wir der Stadt Westerstede, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrumsystems zu verwenden, die im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung sowie weiteren übergeordneten Vorgaben stehen. So entsteht ein rechtssicheres Konzept, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann.

5.3 Hauptzentrum Westerstede Innenstadt

5.3.1 Räumliche Verteilung und Erreichbarkeit

Der wichtigste integrierte Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet liegt im Kern des namensgebenden Stadtteils Westerstede, der sich auch im Mittelpunkt des Stadtgebiets befindet. Zahlreiche Straßen verbinden das Umland und die Westersteder Ortsteile mit der Innenstadt, die wichtigste Verbindung ist die nördlich des Stadtkerns verlaufende A 28 mit einer eigenen Anschlussstelle. Von dort führt eine Art Umgehungsstraße östlich, südlich und westlich um den Stadtkern. Viele wichtige Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur wie Landkreis, Finanzamt, Hörsensportzentrum und Ammerlandklinik/Bundeswehrkrankenhaus liegen an dieser Verbindung, auch einige Einzelhandelsbetriebe.

Das als Einzelhandelsstandort wichtige Hauptzentrum liegt inmitten dieser Umfahrung und weist in seinem Kern eine gewachsene Struktur auf. Im Zent-

rum befindet sich der Marktplatz mit der angrenzenden St.-Petri-Kirche und dem separaten Glockenturm, die regelmäßig auch als Kulissen für die Aufführungen des Freilichttheaters dienen. Die als Fußgängerzonen gestalteten Einzelhandelslagen Peterstraße und Lange Straße führen in südlicher und westlicher Richtung vom Marktplatz weg, die Richtung Osten verlaufende Kirchenstraße ist nur auf der nördlichen Seite bebaut und wird primär durch Gastronomiebetriebe genutzt. Der Norden des Marktplatzes ist durch das repräsentative Rathaus belegt, zwischen den beidseitig angrenzenden Gebäuden verlaufen nur Fuß- und Fahrradwege zu dem dahinterliegenden großen Platzbereich, von dem Teile als Wochenmarkt- und Veranstaltungsfläche, Stellflächen und für den ZOB genutzt werden.

Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen bleibt in der Peter- und in der Lange Straße im Zentrum stabil, dünnt jedoch außerhalb der Fußgängerzone merklich aus. Mit dem Famila Einkaufszentrum, der Einzelhandelsagglomeration um Edeka, NKD und JYSK sowie dem Standortverbund von Lidl und Zimmermann Sonderposten finden sich in Nordosten, Südwesten und Nordwesten des Innenstadtkerns für die Attraktivität des Standorts bedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren fußläufige Einbindung aufgrund der Entfernung und der nachlassenden Nutzungsdichte nur begrenzt gegeben ist. Gleichwohl sind die benannten Einzelhandelbetriebe und -standorte von hoher Bedeutung für die Anziehungskraft und Versorgungsbedeutung der Innenstadt. Famila- und Lidl-Standort liegen dabei in einer Entfernung von 400 bis 500 Meter zum Marktplatz, während der Edeka-Standort mit ca. 750 Meter wahrnehmbar weiter weg gelegen ist. In südlicher Richtung verläuft ein dichtes einzelhandelsgeprägtes Nutzungsband bis auf Höhe der Einmündung von Grüne Straße/Schillerstraße, es wird fortgesetzt mit einem Schwerpunkt bei Dienstleistungsnutzungen bis zu einem weiteren Standortverbund aus Netto und einem Raiffeisenmarkt.

Ursächlich für die erkennbare Pkw-Orientierung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist das Fehlen vergleichbar geeigneter Immobilien im engeren Innenstadtkern.

Als größere Einzelhandelsbetriebe sind im gewachsenen Bereich nur zwei zu erkennen, die eine Großflächigkeit erreichen.

Eng angebunden an den Kern ist Ende der 1990er Jahre eine Fachmarktlage in der Meinardusstraße entstanden, in der in den letzten Jahren zunehmend Verkaufsflächen benachbarter Einheiten miteinander verbunden werden, um Betrieben eine Erweiterung oder Ansiedlung zu ermöglichen. Mit Kik, Deichmann, Futterhaus und Rossmann sind so typische Textil-, Schuh-, Tierfutter- und Drogeriemarktkonzepte in zeitgemäßen Betriebsgrößen vertreten. Nicht weit von diesem Standortbereich entfernt, aber wiederum stark auf eine Pkw-Erreichbarkeit ausgelegt, befindet sich an der Kreuzung Kirchenstraße/Bahnhofstraße ein weiteres Fachmarktgebäude, in dem zum Zeitpunkt der Erhebung mit Takko und ABC-Schuhe auch Textil- und Schuhfachmarktkonzepte innenstadtnah vertreten waren. Zwischenzeitlich wurde der Schuhfachmarkt durch ein Küchenstudio ersetzt. Die Belegung dieser lange Jahre bestehenden Fachmarktflächen zeigt, dass die Westersteder Innenstadt trotz fehlender frequenzstarker Lebensmittel-SB-Betriebe noch von vielen Fachmarktbetreibern als Standort geschätzt wird.

Einfluss auf die gleichmäßige Akzeptanz eines im Vergleich ausgedehnten Innenstadtbereichs nehmen auch die weiteren Infrastrukturangebote, die sich angrenzend zu dem für den Einzelhandel relevanten zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum befinden, u. a. Krankenhaus, Schulen und Einrichtungen von Kommune und Landkreis.

Mit Ausnahme des engeren Fußgängerbereichs sind die meisten Standorte gut an das Pkw-Netz angebunden, vielfach auch mit eigenen Stellplatzanlagen. Eine großräumige Umfahrung der Innenstadt ist nur im Süden über die Ammerlandallee möglich, sodass viele Einzelhandelsbetriebe auch vom Durchfahrtsverkehr profitieren. Für ÖPNV-Nutzer ist der ZOB nördlich des Markts der wichtigste Haltepunkt, der in der Kernstadt um ein Netz von Haltestellen ergänzt wird. Da das Ammerland zu den Zielen des Fahrradtourismus zählt, wurden das Radwegenetz und die fahrradbezogene Infrastruktur auch in der Westersteder Innenstadt durch eine Vielzahl von Maßnahmen ausgebaut.

Der Kern der Innenstadt ist auf Fußgänger:innen ausgerichtet und weist sowohl von den Gebäuden als auch dem öffentlichen Raum eine hohe städtebauli-

che Qualität auf, die sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Hinsichtlich der Nutzungen ist allerdings ein tendenzielles *Trading down* zu erkennen, das sich auch in den folgenden Daten widerspiegelt. Den im Vorläuferkonzept festgestellten Leerständen sind dabei Dienstleistungsnutzungen gefolgt, nicht immer mit ansprechend gestalteten Schaufenstern und teilweise auch ohne Publikumsbezug.

5.3.2 Nutzungsstrukturelle Veränderungen seit 2010

In der Westersteder Innenstadt stehen – bezogen auf die Abgrenzung des Jahres 2010 – aktuell 78 Einzelhandelsnutzungen insgesamt 89 Komplementärnutzungen gegenüber. Beide Nutzungsarten haben sich dabei in den letzten rund 15 Jahren rückläufig entwickelt, wobei die Zahl der Einzelhandelsnutzungen um rund 24 % zurückgegangen ist, während der Rückgang bei den Komplementärnutzungen nur 9,1 % betrug. Die einzelhandelsgenutzte Verkaufsfläche hat sich ebenfalls rückläufig entwickelt, sie ist von 26.770 m² im Jahr 2010 auf aktuell 24.895 m² gesunken. Der Rückgang um 1.875 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 7 % fällt somit geringer aus als bei den Betriebsstätten des Einzelhandels, sodass das Gesamtangebot weniger beeinflusst wurde.

Tabelle 8: Erdgeschossnutzungen im Vergleich – Hauptzentrum Westerstede 2010 und 2023

Nutzung	Anzahl der Betriebe	
	2010	2023
Einzelhandelsbetriebe	102	78
Komplementärnutzungen	98	89
Dienstleistung	46	46
Gesundheitseinrichtung	16	13
Gastronomie, Hotellerie	22	24
Freizeit u. Kultur	14	6
Bildungseinrichtung		0
Vergnügungsstätte/ Mindernutzung	4	2
Leerstand	20	2
Summe	224	171

Quelle: Daten 2010: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede; Daten 2023: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023



Es zeigt sich jedoch, dass die Rückgänge keine negativen Effekte in Form zunehmender Leerstände oder Vergnügungsstätten oder Mindernutzungen zur Folge hatten. Auch diese beiden Kategorien weisen Rückgänge auf. In der Konsequenz hat sich die Nutzungsdichte insgesamt deutlich reduziert.

Ursächlich hierfür sind möglicherweise Umwandlungen von Erdgeschossflächen in Wohnraum oder gewerbliche Nutzungen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die Zusammenlegung benachbarter Ladenlokale zur Vergrößerung eines Betriebs zwar einen Rückgang in der Zahl der Nutzungen zur Folge hat, jedoch mit einer bestandssichernden Maßnahme einher geht.

Positiv im Sinne einer Zunahme an Nutzungen hat sich ausschließlich das Gastgewerbe entwickelt, dass drei zusätzliche Betriebe aufweist. Auffällig ist der Rückgang an den Infrastrukturangeboten im Bereich Freizeit, Kultur, Bildung, der bei etwa einem Drittel der 2010 festgestellten Nutzungen liegt.

5.3.3 Aktuelle Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur

Im neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Innenstadt Westerstede befinden sich 78 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 61 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 24.895 m² (ca. 46 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 95,2 Mio. EUR zu beziffern (ca. 59 %). Damit präsentiert sich das Westersteder Hauptzentrum als wichtigster Einzelhandelsstandort des Mittelzentrums.

Die mittlere Betriebsgröße von rund 319 m² ist überdurchschnittlich zu bewerten. Sie zeigt eine hohe Bedeutung größerer Betriebsstrukturen, wie von Fachmärkten oder Lebensmittel-SB-Betrieben.

Den Daten ist zu entnehmen, dass auch der **kurzfristige Bedarfsbereich** zur Attraktivität und Leistungsfähigkeit beiträgt. Mit 23 Betrieben, die 38 % der innerstädtischen Verkaufsfläche und dort knapp über die Hälfte (ca. 51 %) des Umsatzes erzielen, nimmt die Branche der Nahrungs- und Genussmittel eine führende Position für Versorgung und Belebung ein.

Die Struktur des Besatzes wird geprägt von den Lebensmittel-SB-Betrieben, von denen ein SB-Warenhaus und ein Supermarkt als Lebensvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscounter mit Standorten in den Randlagen zwar keine Frequenzen für die verkehrsberuhigte Stadtmitte entfalten, jedoch die Kund:innen nahe an diese führen, sodass in jedem Fall Frequenzeffekte entstehen. Mit Kiosken, Frischeanbietern mit internationalem Sortiment von u. a. Obst/Gemüse, Bäckereien und weiteren Spezialanbietern (Biowaren, Tee) wird ein breites Spektrum ergänzender Lebensmittel in den kleineren Ladeneinheiten des gewachsenen Zentrums angeboten.

Auch die beiden weiteren Warengruppen des primär kurzfristigen Bedarfs, Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Pflanzen/Zoobedarf präsentieren sich vielfältig. Ein Drogeriemarkt, Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäuser, Optiker und Hörgeräteakustiker lassen erkennen, dass zahlreiche Synergien untereinander, aber auch mit am Standort ebenfalls ansässigen Allgemein- und Fachärzten genutzt werden können.

Blumengeschäfte und ein kleiner Zoofachmarkt vervollständigen das Angebot des kurzfristigen Bedarfs.

Auch wenn die bisherige Schilderung die Frage aufwirft, ob die hohe Bedeutung des kurzfristigen Bedarfs angemessen ist für die Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereichs eines Mittelzentrums, ist noch einmal darauf zu verweisen, dass die höhere Taktung der Einkäufe gut genutzt werden kann für die Frequentierung der angrenzenden Nutzungen. So entfällt immerhin mehr als ein Viertel der innerstädtischen Verkaufsfläche auf den **mittelfristigen Bedarf**, der ebenfalls durch unterschiedliche Betriebstypen und Sortimente vertreten wird. So bildet das Modehaus Henken als eher traditionelles Textildiscounter einen wichtigen Anlaufpunkt nahe des Marktplatzes in der Fußgängerzone, es wird umgeben von primär kleinteilig strukturierten Fachgeschäften mit unterschiedlichen Sortimenten. Die größeren und mittleren filialisierten Textil-, Mode- und Schuhfachmärkte finden sich hingegen eher in den Randlagen Meinardus- und Bahnhofstraße sowie Am Esch. Das Angebotsspektrum reicht dabei von Handarbeiten, Stoffe, Basteln und Schreibwaren, Bücher über Bekleidung und Schuhe bis zu Juwelieren und Fahrrädern.

In der Fußgängerzone, aber auch durch die einbezogenen Fachmarktlagen kann das Hauptzentrum auch ein angemessenes Angebot im **langfristigen Bedarf** bieten. Der Schwerpunkt liegt im Segment Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf, wiederum sind sowohl großflächige und größere Fachmärkte wie auch

kleinteilige Fachgeschäfte vertreten. Betten- und Einrichtungs- sowie Sonderpostenmärkte, ein Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien prägen in der Fläche, ihre Angebote reichen vom preisgünstigen Standard bis zum spezialisierten gehobenen Produkt.

Tabelle 9: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Westerstede nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	23	29,5	9.505	38,2	48,5	62,2
Gesundheit, Körperpflege; Blumen, Pflanzen, Zoobedarf*	20	25,6	2.815	11,3	19,3	24,8
Bücher, Schreibwaren, Büro; Sport, Freizeit, Spiel*	8	10,3	1.850	7,4	5,0	6,3
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	15	19,2	4.965	19,9	12,6	16,2
Elektrowaren; Möbel, Einrichtung; Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör*	12	15,4	5.760	23,1	9,8	12,6
Summe	78	100,0	24.895	100,0	78,0	100,0

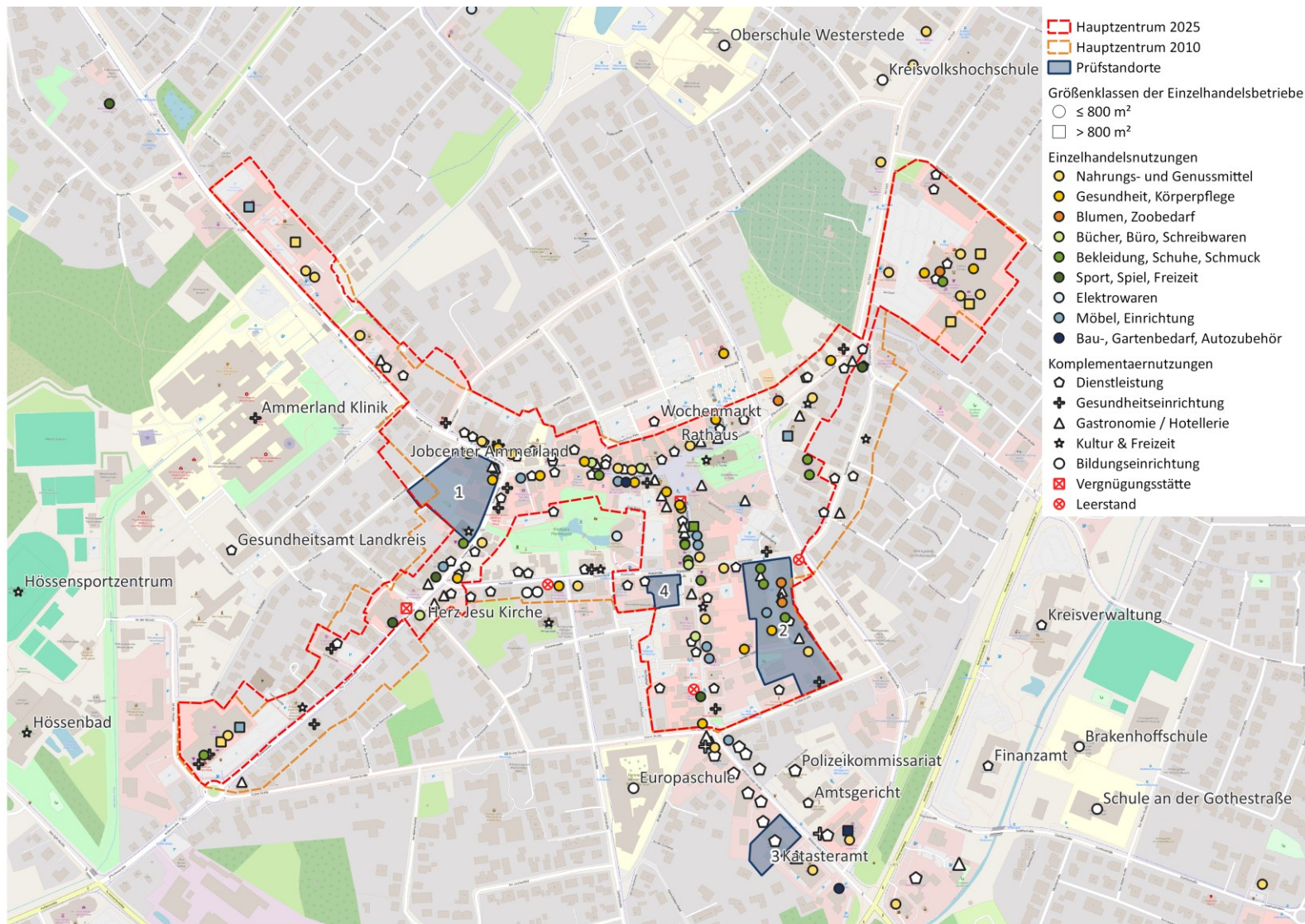
* Anm.: aus Datenschutzgründen zusammengefasst

Quelle: Bestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023;

Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024



Abbildung 22: Abgrenzung und Nutzungsstruktur des Hauptzentrums Westerstede



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023/2025

5.3.4 Prüfstandorte zur Arrondierung des Geschäftsbesatzes

Auch wenn sich der Rückgang der Einzelhandelsnutzungen im Hauptgeschäftsbereich der Westersteder Innenstadt in den bundesweiten Trend einfügt, zeugen die Daten zum aktuellen Einzelhandelsbesatz noch von einer hohen Attraktivität und Leistungsstärke des Einzelhandelsstandorts. Hinzuweisen ist wiederum in diesem Zusammenhang auf die Standortverteilung der Magnetbetriebe und die Erzeugung und Bindung von hohen Frequenzen tendenziell eher in den Randlagen.

Diese Ausgangslage fordert erneut dazu auf, derzeit untergenutzte innerstädtische Standortbereiche in den Blick zu nehmen, um ihre Eignung zur Aufnahme neuer und größerer Einzelhandelsbetriebe zu prüfen. Und um die künftige Entwicklung stärker auf den Einzelhandel zu lenken, werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Westerstede folgende Standortbereiche in die Prüfung eingestellt:

1. Ecke Lange Straße/Kuhlenstraße

Das näherungsweise markierte Areal in der westlichen Innenstadt, in dem aktuell u. a. der Ammerländer Hof betrieben wird, vereint aufgrund seiner Lage die Vorteile einer guten Außenwirkung sowie Pkw-Erreichbarkeit und eine Verknüpfung mit dem Eingang der Fußgängerzone. Das Areal wäre daher mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung geeignet, hohe Frequenzen in den Fußgängerbereich der Lange Straße in Richtung Markt zu lenken. Davon profitieren könnten die dort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die eher kleinteilig bis mittelgroß strukturiert sind.

Auch wenn eine Projektentwicklung über den markierten Bereich hinaus erfolgen kann, dürfte eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich möglich sein, wenn die künftige Nutzung geeignet ist, die Belebung des westlichen Teils der Fußgängerzone zu fördern. Dies setzt insbesondere eine dem Standort angemessene Bebauungsqualität und die städtebaulich-funktionale Verknüpfung mit dem Eingang der Fußgängerzone voraus.

2. Meinardusstraße

Aufgrund einer flexiblen Bebauung ist es in den vergangenen Jahren zumindest für eine Straßenseite der Meinardusstraße gelungen, Ansiedlungen und Erweiterungen wichtiger Nonfood-Fachmarktkonzepte in der Westersteder Innenstadt umzusetzen und damit viele marktgängige Betreiber am Standort zu halten. Es sollte geklärt werden, ob auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite und im Süden auf Höhe der Einmündung Sanders Pad noch Flächenreserven aktiviert werden können. Wichtig ist insbesondere für diesen Standortbereich, die baulichen Möglichkeiten für größere Ladeneinheiten auszuschoöpfen. Damit werden am Standort bestmögliche Synergien gefördert, und die eher kleinteiligen Ladeneinheiten in den angrenzenden Lagen werden keinem zusätzlichen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Wünschenswert wäre zudem eine städtebauliche Gestaltung, die der Bedeutung des Standortbereichs und dem Niveau der angrenzenden Lagen Rechnung trägt.

Der Standortbereich ist bereits vollständig dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet.

3. Katasteramt

Auf der westlichen Straßenseite der Wilhelm-Geiler-Straße ist derzeit noch das Katasteramt des Landes Niedersachsen beherbergt. Im Zuge einer Verlagerung dieser Nutzung könnte die Möglichkeit für eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung bestehen. Im Hinblick auf die Einordnung in das innerstädtische Standortgefüge ist von Bedeutung, dass dieser Abschnitt der Wilhelm-Geiler-Straße bislang noch nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Dabei profitiert der Standortbereich von der starken Pkw-Frequenz rund um die Kreuzung mit der Ammerlandallee. Bereits in der Vergangenheit waren hier ein Netto-Lebensmitteldiscounter, ein Fachmarkt für Autoteile und ein Raiffeisenmarkt ansässig. Stadteinwärts finden sich jedoch primär Dienstleistungsnutzungen, obwohl auch Ladeneinheiten für Einzelhandel geeignet sind. Das Umfeld des Standorts Katasteramt ist somit bereits einzelhandelsgeprägt, durch die Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wären damit großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Eine einzelhandelsbezogene Aktivierung der Immobilie sollte aufgrund des primären Handlungsdrucks im Stadtkern zurückgestellt werden, bis Lange Straße und Meinardusstraße stabil und städtebaulich ansprechend aufgestellt sind. Danach kann bei entsprechendem Ansiedlungsinteresse geprüft werden, ob die geplante Nutzung mit umfassenden Synergien für die übrigen Innenstadtnutzungen verbunden ist und keinesfalls beeinträchtigende Wirkungen auslöst. Da für die benachbarten kleinteiligen Nutzungen eher ein Trend in Richtung *Trading down* zu erkennen ist, wird es nicht einfach sein, diesen umzukehren. Und nur wenn dieses komplexe Zusammenspiel vorbereitet ist, sollte die einzelhandelsbezogene Aktivierung in Verbindung mit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen.

4. Postgebäude

Bereits im Vorläuferkonzept wurde dieser zentral gelegene Standort, seinerzeit noch mit angrenzenden Flächen, als geeignet für eine Einzelhandelsnutzung identifiziert. Aufgrund von Größe und Zuschnitt könnte hier eine großflächige Ladeneinheit entstehen und mit einem zeitgemäßen Betriebskonzept belegt werden. Als einschränkend für einen Anbieter mit den frequenzstarken Kernsortimenten Lebensmitteln oder Drogeriewaren dürften allerdings fehlende eigene bzw. dem Betrieb zugeordnete Stellflächen wirken. Auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw und die Außenwirkung zu stark frequentierten Straßen sind nicht gegeben, sodass zumindest Wettbewerbsnachteile gegenüber den in Randlagen befindlichen potenziellen Wettbewerbern des Lebensmittelsektors entstehen. Für die Betriebe im Standortumfeld hingegen wäre die Frequenzstärkung von großem Vorteil, sie würde eine Stabilisierung dieses zentralen Innenstadtbereichs unterstützen. Alternativ bietet sich der Standort für eine größere gastronomische oder eine Dienstleistungsnutzung an. Der belebende Effekt und die Synergien für die Nachbarbetriebe wären jedoch deutlich geringer und stark abhängig von Öffnungszeiten und Zielgruppen.

5.3.5 Städtebauliche Situation und räumliche Abgrenzung

Die bisherigen Ausführungen konnten verdeutlichen, dass sich der Westersteder Hauptgeschäftsbereich in den letzten Jahrzehnten vom Kern aus in unterschiedliche Richtungen entwickelt hat. Dies erfolgte mit dem Ziel, auf geeigneten Flächen zeitge-

mäße Betriebstypen des Einzelhandels möglichst innenstadtnah anzusiedeln. Dadurch hat sich eine eher sternförmige Struktur ergeben, deren Randlagen nur über die Mitte verknüpft werden und die in ihrer Ausdehnung nicht mehr fußläufig erlebbar sind.

Gleichwohl erreicht der gesamte Bereich eine hohe Akzeptanz, gerade bei Kund:innen und Besucher:innen aus dem Umland, die aus größeren Distanzen anreisen und trotz der teilweise nachlassenden Nutzungsdichte die funktionale Zusammengehörigkeit wahrnehmen.

Die städtebauliche Qualität ist über den gesamten Bereich homogen, die Neubebauung hat sich an vielen Stellen adäquat in den Bestand eingefügt. Damit bietet der gewachsene und als Fußgängerzone oder verkehrsberuhigter Kern mit seiner Kleinteiligkeit der Gebäude und der hochwertigen Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raums ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität für Besucher:innen und Standortqualität für die Betriebe und Einrichtungen. Dies setzt sich fort in den angrenzenden Straßen, insbesondere Kuhlen- und Lange Straße sowie Peterstraße. Die Nutzungsdichte sinkt mit der Entfernung zum Marktplatz und weist Lücken zwischen den Magneteinheiten und dem Stadtkern auf.

Gleichwohl wird im Ergebnis in großen Teilen an der 2010 vorgenommenen räumlichen Abgrenzung festgehalten. Folgende Änderungen sind wesentlich:

- Ausgespart bleiben künftig zwei Straßenzüge, in denen sich der Einzelhandel seit 2010 noch stärker zurückgezogen hat, und die aufgrund der wenigen Bestandsbetriebe und den potenziell verfügbaren Immobilien für Angebotsergänzungen keine Perspektive für eine Stabilisierung als Einzelhandelslage aufweisen. Dies sind die Gaststraße und die Poststraße in ihren Abschnitten östlich und westlich von der Fußgängerzone bis zu den Einmündungen Am Esch und Kuhlenstraße.
- Anpassungen wurden vorgenommen im Hinblick auf Parzellenorientierung und die Einbindung weiterer Grundstücke dann, wenn die Tiefe eine größere Einzelhandelsnutzung ermöglicht. Solche Anpassungen sind auch in den nächsten Jahren möglich, wenn die Einzelhandelsnutzung nachweislich die Zentralität fördert und verträglich ist. Sie erfordern jedoch dann ggf. einen formalen Ratsbeschluss.

Damit zieht sich die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Westerstede vom Standort des Sonderpostenmarkts Zimmermann im Nordwesten über die Lange Straße und die sich anschließende Kirchenstraße bis in die Straße am Esch zum Standortbereich Famila. Westlich erfolgt in Orientierung am Verlauf der Kirchenstraße eine Ausweitung an der Kreuzung Kirchen-/Bahnhofsstraße, um die hier platzierten größeren Gebäude weiterhin auch für größere und ggf. großflächige Einzelhandelsnutzungen zu qualifizieren. Im Süden berücksichtigt die westliche Grenze die größtenteils einzelhandelsgenutzten Gebäude in der Meinardusstraße und schließt davon südlich auf Höhe von Schillerstraße und Grüner Straße. Im Sinne einer kreuzförmigen Abgrenzung werden die zur Peterstraße ausgerichteten westlichen Parzellen stadteinwärts großzügig einbezogen, und der Abgrenzungssystematik folgend werden die Parzellen beidseitig entlang von Lange Straße und Kuhlenstraße dem Stadtkern zugeordnet. Stadtauswärts werden dann nur noch die durch Einzelhandel belegten Straßenseiten in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Somit sind künftig lediglich auf der westlichen Straßenseite der Kuhlenstraße bis zum Edeka-Standort und auf der Nordseite der Langen Straße ab dem Gelände der Ammerlandklinik bis zum Standort des Sonderpostenmarkts Zimmermann größere und ggf. großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies gilt primär im Sinne einer Verdichtung in den noch nicht durch Einzelhandel belegten Abschnitten und nicht für einen weiteren Ausbau der Randlagen.

5.3.6 Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Hauptzentrum Innenstadt zusammenzufassen:

- + gewachsener Ortskern mit identifikationsstiftender Bebauung
- + hohe städtebauliche Qualität, verkehrsberuhigt und in Teilen als Fußgängerzone gestaltet
- + gute Erreichbarkeit mit privaten Verkehrsmitteln
- + ausreichendes Parkplatzangebot
- + Mischung von filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben

- + zeitgemäße Magnetbetriebe des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs vorhanden
- + mittelmittler Versorgungsauftrag für Stadtgebiet und Umland
- + ergänzendes Angebot mit (Außen-)Gastronomie und höherwertigen Dienstleistungsnutzungen
- + zahlreiche publikumswirksame und zentralörtlich bedeutsame öffentliche Einrichtungen in oder in Nähe der Einkaufslagen
- + Ansätze von Polbildung in Randlagen
- + potenzielle Entwicklungsflächen für Einzelhandel vorhanden
- + zufriedenstellende Erreichbarkeit mit dem Busverkehr
- kein direkter Bahnanschluss in der Kernstadt
- teilweise hohe Verkehrsbelastung außerhalb der Fußgängerzone
- viele Magnetbetriebe in den Randlagen angesiedelt mit nur eingeschränkten Synergien für den verkehrsberuhigten Stadtkern
- Lücken im **Nutzungs**besatz zu erkennen, die die Flanierqualität im Stadtkern und die Zuordnung der Randlagen zum Hauptzentrum in der Wahrnehmung beeinträchtigen

5.3.7 Handlungsempfehlungen

Die Westersteder Innenstadt übernimmt eine hohe Bedeutung für die Einzelhandelsausstrahlung des gesamten Standorts. Wie aufgezeigt wurde, gibt es nur wenige Angebotslücken, die zumeist auch nicht von strategischer Bedeutung sind. Allerdings **könnten ein Lebensmittel-SB-Markt**, ein weiterer Drogeriemarkt (-betreiber), zusätzliche oder erweiterte Einzelhandelsbetriebe mit Bekleidung, ggf. auch Schuhen, sowie Fachgeschäfte für Sport und Spielwaren dazu beitragen, neue Impulse zu setzen. Anderen, ein wenig „aus der Zeit gefallen“ Betrieben wäre eine Konzeptauffrischung anzuraten.

Der kompakte Zusammenhalt zumindest des älteren Innenstadtkerns weist zudem Einzelhandelsstandorte/-immobilien auf, deren gestalterische und funktionale Attraktivierung auch den Einzelhandelsstandort unterstützen würde.



Anzusprechen sind

- die bereits behandelten Fachmarktimmobilien in der Meinardusstraße, da eine veränderte Anordnung und Dimensionierung der Ladeneinheiten eine Optimierung der Einzelhandelsnutzungen ermöglichen könnte,
- die Fachmarktbauten an der Kreuzung von Bahnhof- und Kirchenstraße, deren Außenwirkung unter fehlender Einheitlichkeit und mangelnder Gestaltungsqualität leidet,
- und nicht zuletzt das Familia-Center, dem ein innovatives Konzept zur stärkeren Profilierung gegenüber den wesentlich größeren Fachmarktstandorten in Oldenburg verhelfen könnte.

Von entscheidender Bedeutung ist dabei, den kleinteiligen Einzelhandel weiterhin in der Bestandslage zu konzentrieren und keine unnötigen Konkurrenzwirkungen zu dort ansässigen Einzelhandelsbetrieben zu entfalten. Dies gilt insbesondere für die Lange Straße, die sich als Einzelhandelsstandort trotz vergleichbarer Rahmenbedingungen schwächer präsentiert als die Peterstraße. Die erkennbaren Trading-down-Tendenzen erfordern städtebauliche Maßnahmen, sollte eine einzelhandelsbezogene oder andere frequenzfördernde Aktivierung des Eckbereichs Lange Straße/Kuhlenstraße nicht möglich sein. Die Kombination eines neuen Magnetbetriebs mit städtebaulicher Aufwertung zu verknüpfen, könnte eine schnellere Aktivierung der Bestandslage befördern.

Weitere Immobilien und Standorte, deren Umnutzung zur Ergänzung und Aufwertung des Westersteder Hauptzentrums beitragen können, wurden bereits in Kapitel 5.3.4 benannt.

Abschließend bleibt der Hinweis, im idealen Ablauf einer Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen. Daher sollte zunächst die Lange Straße mit dem der Kuhlenstraße gegenüberliegenden Eckbereich aufgewertet werden, danach die Fachmarktimmobilien in der Meinardusstraße und an der Kreuzung Bahnhof-/Kirchenstraße.

Kritisch hingegen sind größere Einzelhandelsentwicklungen in den Randlagen (i. S. d. Pole) zu werten, wenn sie nachweislich Schwächungen im Kern des

Hauptzentrums oder entlang der Verbindungsachsen auslösen. Dem sollte mit vorhabenbezogenen Wirkungsanalysen und einer konsequenten bauleitplanerischen Steuerung entgegengesteuert werden.

Eine Stärkung der teilweise unterbrochenen oder schwach ausgeprägten Verknüpfungen entlang der Nutzungsbänder bedarf hingegen eher wirtschaftsfördernder als planungsrechtlicher Maßnahmen. Ergänzt werden könnte diese Entwicklung durch stadtgestalterische Maßnahmen, die die Zusammengehörigkeit der Einzelhandelsschwerpunkte in der Wahrnehmung unterstützen.

5.4 Ocholt als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Der Ortsteil Ocholt befindet sich ca. 6 bis 7 Kilometer südwestlich des Hauptzentrums in Westerstede. In Ocholt und den angrenzenden Ortsteilen Howiek und Howiekerfeld leben aktuell rund 2.670 Einwohner:innen.

Noch im Vorläuferkonzept konnte im Jahr 2010 im Ortsteil Ocholt eine kleine Nahversorgungslage abgegrenzt werden. Der Standort profitiert von einem kleinen Bahnhof, dem einzigen Bahnanschluss im Stadtgebiet Westerstede. Der Haltepunkt wird von IC/RE angefahren und verbindet Westerstede mit den niedersächsischen Küstenstädten/-orten Emden und Norddeich Mole sowie den Großstädten Hannover, Magdeburg, Leipzig und Cottbus. Da auf der Strecke u. a. Oldenburg erreicht wird, nutzen auch Pendler:innen aus der Region den Bahnhof. Die Anreise erfolgt zumeist mit dem Pkw, da einige Verknüpfungen und Taktungen mit dem Busverkehr ausbaufähig sind.

Daher hat ein Edeka Supermarkt, der früher in Ocholt in einem durch Wohnen geprägten Siedlungsbereich eingebunden war, seinen Standort in der Zwischenzeit näher an den Bahnhof verlagert. Viele der im Jahr 2010 noch vorhandenen flankierenden Nutzungen mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen wurden jedoch aufgegeben, sodass der Ortskern aktuell kaum noch als zusammenhängender Geschäftsbereich zu erkennen ist.

Tabelle 10: Nutzungsstruktur im Ortskern Ocholt

Nutzung	Anzahl Betriebe	
	2010	2023
Einzelhandelsbetriebe*	9	5
Komplementärnutzungen	15	7
Dienstleistung	10	4
Gesundheitseinrichtung	1	1
Gastronomie/Hotellerie	4	2
Freizeit & Kultur	-	-
Bildungseinrichtung	-	-
Vergnügungsstätte/ Mindernutzung	-	1
Leerstände	2	-
Summe	26	13

*Anm.: aus Datenschutzgründen zusammengefasst

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Westerstede; Bestandserhebung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

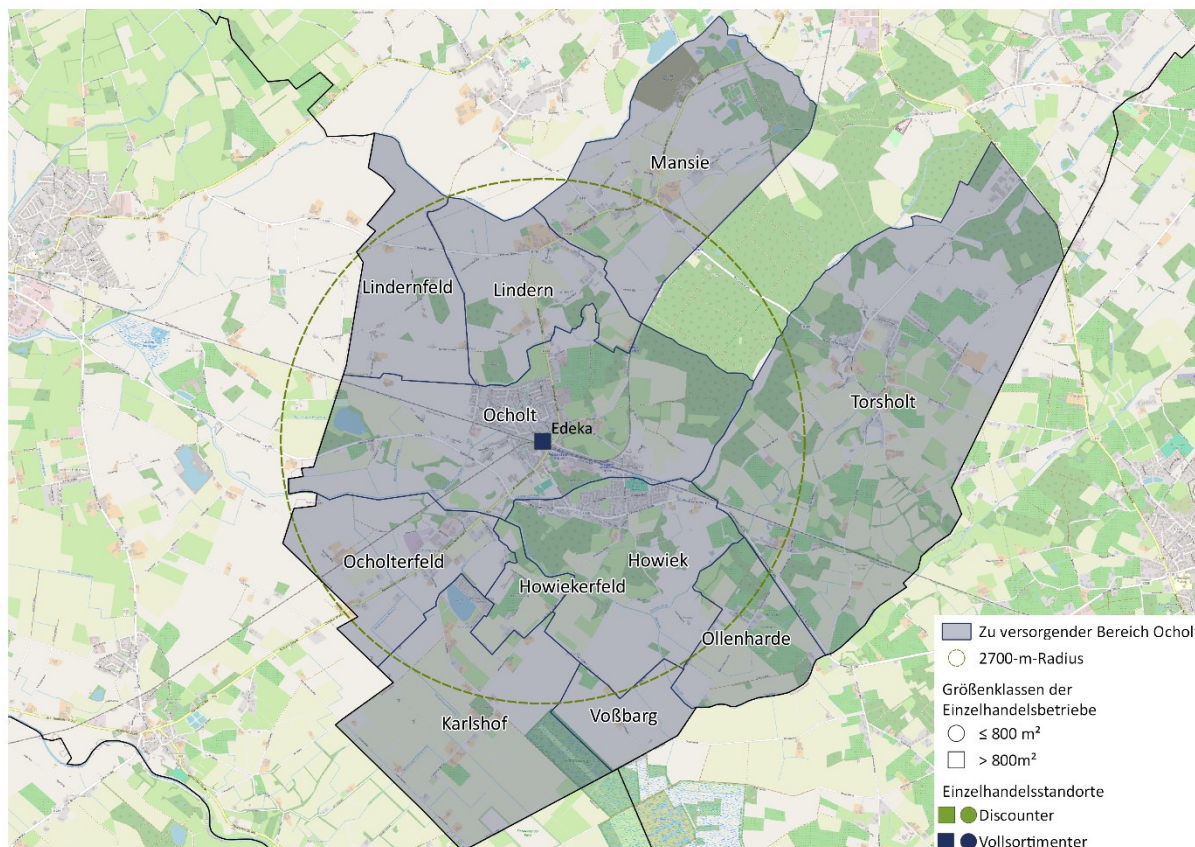
Im Ergebnis hat sich die Zahl der gewerblich nutzbaren Erdgeschossseinheiten seit 2010 halbiert. Fünf Nutzungen (einschl. Edeka) sind dem Einzelhandel zuzuordnen, sie werden ergänzt durch sieben Komplementärnutzungen. Damit ist keine Ausstattung gegeben, die den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Gleichwohl bestehen durch die Entfernung zum Hauptzentrum Westerstede, die Ausstattung mit einem Bahnhof und die dörflich strukturierten Siedlungseinheiten im Umland gute Voraussetzungen, an diesem Standort einen zeitgemäßen Lebensmittel-SB-Markt mit ausreichender Wirtschaftlichkeit zu betreiben.

Der Entwurf des RROP 2025 für den Landkreis Ammerland sieht daher vor, Ocholt mit dem neuen Status eines „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ zu qualifizieren. Damit verbunden sind Nahversorgungsaufgaben, die über den eigenen Ortsteil hinausreichen und auch ausgewählte benachbarte Ortsteile der Stadt Westerstede umfassen. Zugeordnet werden voraussichtlich die benachbarten Ortsteile Howiek/Howiekerfeld, Karshof/Voßbarg, Lindern/Lindernerfeld/Mansie, Ocholterfeld, Ollenharde/Torsholt. Damit ergibt sich ein **zu versorgender Bereich**, in dem insgesamt ca. 4.000 Einwohner:innen mit einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von knapp 12 Mio. EUR leben.

Festzustellen ist allerdings, dass das Kaufkraftpotenzial dieser Einwohnerschaft in vielen Sortimentsbereichen nicht ausreicht, um weitere Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort zu führen. Da das Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Westerstede und in den Umlandkommunen bzw. -ortsteilen, die dem mittelzentralen Kongruenzraum Westerstedes zugeordnet sind, überschaubar ist, sollten zudem möglichst viele Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt und möglichst im Hauptzentrum, angesiedelt sein. Nur so können die Synergieeffekte für die Betriebe optimal genutzt werden. Arbeitsteilig hingegen ist die Nahversorgung angelegt, hier allerdings begrenzt auf die Nahrungs- und Genussmittel und den Teil der Drogeriewaren, der zum täglichen Bedarf zählt. Dieses Warenspektrum auch künftig für Ocholt und die nahegelegenen Ortsteile wohnungsnah bereitzustellen, ist die Aufgabe eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung.

Abbildung 23: Von Ocholt als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu versorgender Bereich



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Datengrundlage: Entwurf RROP Landkreis Ammerland 2025 (Stand: 13.06.2025); Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

5.5 Westersteder Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Westerstede vor Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Einzelhandelslage sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb dieser Lage zu schützen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Westersteder Sortimentsliste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Einzelhandelsvorhaben entschieden werden.

Nach ergangener Rechtsprechung bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Westersteder“ – Sortimentsliste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus

sind in Niedersachsen die Vorgaben der Landesplanung im LROP Niedersachsen 2017 in der Begründung zu Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu Ziffer 05, Sätze 1 und 2 zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente gelten in der Regel als zentrenrelevant:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)

- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiernahrung und Zoobedarf
- Lampen/Leuchten

Im Unterschied zu den Vorgaben in anderen Bundesländern haben diese Vorgaben keinen Zielcharakter, sondern verstehen sich als Empfehlung. Explizit wird auf das Erfordernis einer Prüfung der örtlichen Verhältnisse abgehoben: „Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.“ Dies erfolgt in diesem Kapitel.

Auffallend an der Landesempfehlung ist auch, dass in Niedersachsen keine gesonderte Einstufung der Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz erfolgt. Da diese Sortimente eine besondere Bedeutung für die Funktionserfüllung von Nahversorgungszentren übernehmen, wird bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Westerstede eine solche Differenzierung vorgenommen.

Zudem sehen wir vor, Drogerieartikel und Kosmetika in der Sortimentsliste von Haushaltswaren zu trennen. Der Begriff wird meist im Sinne von Hausrat verwendet und umfasst Produkte, die einen primär funktionalen Bezug im Sinne nicht-elektronischer Küchenartikel und -geräte aufweisen, wie z. B. Messer, Eimer, Besen, und sich somit von dem durch Material definierten Sortiment Glas, Porzellan, Keramik unterscheiden. Wir verstehen die landesplanerische Vorgabe in Niedersachsen daher im Sinne von Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln. Unsere Empfehlung sieht vor, Hausrat in Westerstede als zentrenrelevant einzustufen, da der Beschaffungsrhythmus eher mittel- als kurzfristig ist.

Die hier vorgeschlagene Gliederung der Sortimentsliste unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt die-

sen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher:innen anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Darüber hinaus tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.
- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

Aus dem Entwurf zum RROP 2025 des Landkreises Ammerland sind bisher keine Vorgaben zur Zentrenrelevanz von Sortimenten bekannt. Die vorgeschlagene Aufstellung der „Westersteder Sortimentsliste“ berücksichtigt neben den landesplanerischen Empfehlungen die aktuelle räumliche Angebotssituation und die Entwicklungsperspektive bzw. die Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung von Sortimenten. Die Bezeichnungen der Sortimente weichen in Teilen von den landesplanerischen Begrifflichkeiten ab und orientieren sich an der detaillierten Erfassung des Westersteder Einzelhandels zur Erarbeitung des vorliegenden Konzepts.

In Tabelle 11 werden alle im Westersteder Stadtgebiet erfassten Sortimente und Warengruppen aufgelistet und ihre quantitative Präsenz sowohl gesamtstädtisch als auch in Bezug auf das Westersteder Hauptzentrum dargestellt.



Die Zuordnung der bereits durch die Landesplanung als zentrenrelevant empfohlenen Sortimente zeigt, dass die Einzelhandelsausstattung in Westerstede in verschiedenen Sortimentsbereichen Anlass zu Überlegungen gibt. Dies betrifft

- die gesundheitsbezogenen Überschneidungen von teilweise handwerklicher Fachausbildung und Einzelhandel bei pharmazeutischen Artikeln, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik und Hörgeräten, die durch das LROP nicht als zentrenrelevant empfohlen werden, aber wichtig sind für den Westersteder Hauptgeschäftsbereich, insbesondere im räumlichen Zusammenhang mit Ärzten und der Ammerlandklinik,
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf, die wie das vom LROP als zentrenrelevant empfohlene Sortiment Musikalien derzeit weder im Hauptzentrum noch im weiteren Stadtgebiet vertreten sind, und als Angebote auch in kleineren Ladeneinheiten geführt werden können,
- die von der Landesplanung als zentrenrelevant empfohlenen kleinteiligen Sortimente Elektrohaushaltswaren/Unterhaltungselektronik, Lampen/Leuchten und Foto/Film, die in Westerstede nicht oder nur zu untergeordneten Verkaufsflächenanteilen in der Innenstadt vertreten sind, dort aber in einer bezogen auf viele andere Sortimente akzeptablen Dimensionierung,
- die Sortimente Bettwaren sowie Matratzen und Lattenroste, die im Westersteder Hauptgeschäftsbereich mit der gesamten im Stadtgebiet verfügbaren Verkaufsfläche vertreten sind, von der Landesplanung jedoch nicht als zentrenrelevant eingeordnet wurden.

Mit Blick auf die zunehmenden *Trading-down*-Tendenzen in der Lange Straße und der Zielsetzung, möglichst viele Sortimente im Hauptzentrum anzubieten, wird empfohlen, alle benannten Sortimente als zentrenrelevant einzuordnen.

Bei einer Einordnung der kleinteiligen Elektrowaren würden sich allerdings die Verkaufsflächenspielräume für Erweiterungen bei den Elektrofachmärkten im Gewerbegebiet Nord verbessern. Bestrebungen, die Standorte in die Innenstadt zu verlagern, können allerdings mit der Sortimentseinstufung als

zentrenrelevant unterstützt werden. Eine Umsetzung der Zielsetzung kann nur erfolgen, wenn geeignete Ansiedlungs- oder Verlagerungsstandorte in der Innenstadt zur Verfügung stehen.

Für alle übrigen Sortimente, die im LROP als meist zentrenrelevant eingestuft sind, wird die Empfehlung ausgesprochen, sie als zentrenrelevant einzustufen. Auf diese Weise werden vorhandene Angebote im Hauptzentrum bestmöglich geschützt. Für noch nicht vorhandene oder unterrepräsentierte Sortimente ergibt sich durch den möglichen Schutzstatus ein größerer Anreiz, einen Standort im Hauptzentrum zu wählen, als wenn eine Einstufung als nicht zentrenrelevant erfolgt. Auch davon profitiert das Hauptzentrum, weil sich Synergien erhöhen lassen.

Die Einstufung als zentrenrelevant erfolgt unter der Zielsetzung, möglichst viele Sortimente zukünftig im Hauptzentrum zu konzentrieren. Insbesondere größere Fachmarktansiedlungen oder -erweiterungen mit diesen Sortimenten können so außerhalb der Abgrenzung ausgeschlossen werden. Es wird erwartet, dass eine sortimentsbezogene Erweiterung/Ergänzung der Verkaufsflächen zu einer Stabilisierung/Attraktivierung des Hauptzentrums beiträgt.

Nachrichtlich sei darauf verwiesen, dass eine weitere Empfehlung lautet, das bislang nahversorgungsrelevante Sortiment Schnittblumen und -grün zum einen in die präzisere Bezeichnung „Blumen, Zimmerpflanzen“ zu überführen, und zum anderen die Einstufung in „zentrenrelevant“ zu ändern. Damit wird der im Vergleich zu den anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten geringeren Bedeutung dieses Sortiments Rechnung getragen.

Die Empfehlungen zu den Sortimenten, die von der Landesplanung nicht als in der Regel zentrenrelevant bewertet werden, orientieren sich an zwei Aspekten: Zum einen werden die Qualitäten geprüft, die zur Abgrenzung zentrenrelevanter Sortimente von nicht zentrenrelevanten herangezogen werden, zum anderen wird untersucht, ob es wesentliche Veränderungen in der Ausstattung in Westerstede oder in bundesweiten Trends gibt, die eine abweichende Einstufung vom Vorläuferkonzept begründen könnten.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass mit dem Beschluss dieser Liste nur die benannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente abschließend definiert sind. Sortimente, die hier nicht benannt sind, werden als nicht zentrenrelevant eingestuft, auch wenn sie in der Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nicht benannt sind.



Tabelle 11: Verkaufsflächenverteilung nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche			Begründung der Zentrenrelevanz		
	Stadt Westerstede	Hauptzentrum	Anteil in %	LROP Niedersachsen 2017	Angebots-situation	zukünftige Steuerung
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Back-, Fleisch-, Reformwaren)	11.545	7.600	65,8	X		
Körperpflege, Drogerieartikel	770	740	96,1	X		
Parfümerie/Kosmetik	195	195	100,0	X		
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	360	280	77,8	X		
pharmazeutische Artikel	435	400	92,0		X	
Sanitätswaren/Orthopädie	300	200	66,7		X	
(Hörgeräte-) Akustik, Optik	535	535	100,0		X	
Blumen, Zimmerpflanzen	210	210	100,0	X		
Zoobedarf, Tiernahrung	835	530	63,5	X		
Zeitschriften, Zeitungen	265	185	69,8	X		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel	885	780	88,1	X		
Bücher	255	215	84,3	X		
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	6.735	5.490	81,5	X		
Uhren, Schmuck	115	115	100,0	X		
Fahrräder und Zubehör	925	820	89,1	X		
Spielwaren, Baby- und Kinderartikel	785	635	80,9	X		
kleinteilige Camping- und Sportartikel	15	15	100,0	X		
großteilige Camping- und Sportgeräte	1.490	50	3,4			
Musikinstrumente	0	0	0,0	X		
Waffen, Jagd, Angelbedarf	0	0	0,0			X
Elektrogroßgeräte	1.315	115	8,7			
Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren), Kommunikations- und Unterhaltungselektronik, Computer	1760	210	11,9	X		
Lampen/Leuchten	1.055	175	16,6	X		
Foto/Film	50	0	0,0	X		
Hausrat, GPK (Einrichtungszubehör)	3.035	1.900	62,6	X		
Haus-, Heimtextilien	590	510	86,4	X		
Spiegel, Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör)	280	250	89,3	X		
Bettwaren	200	200	100,0		X	
Matratzen und Lattenroste	300	300	100,0		X	
Teppiche (ohne Teppichböden)	180	160	88,9	X		
Möbel (ohne Küchen)	625	250	40,0			
Küchen	4.810	40	0,8			
Kunst/Antiquitäten, Kunstgewerbe	40	10	25,0	X		
Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial)	3.400	180	5,3			
Maschinen, Werkzeuge	890	510	57,3			
Baustoffe, Bauelemente	240	0	0,0			
Sicht- und Sonnenschutz	250	0	0,0			
Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße	2.970	860	29,0			
Pflanzen, Samen Outdoor	5.520	230	4,2			
Kfz-Zubehör	205	0	0,0			
Summe	54.370	24.895				

Anmerkungen: Eine fette Markierung zeigt die Einstufung entsprechend dem LROP Niedersachsen 2017.

Quelle: Erhebung, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023/2025

Tabelle 12: Westersteder Sortimentsliste

Warengruppe	nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	zentrenrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Back-, Fleisch-, Reformwaren)		
Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Drogerieartikel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Parfümerie/Kosmetik pharmazeutische Artikel Sanitätswaren/ Orthopädie (Hörgeräte-)Akustik, Optik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		Blumen, Zimmerpflanzen Zoobedarf, Tiernahrung	
Bücher, Schreibwaren, Büro		Zeitschriften/Zeitungen Papier-, Büro-, Schreibwaren Bastelartikel Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Schmuck		Bekleidung, Wäsche Schuhe Uhren, Schmuck Lederwaren, Taschen, Koffer	
Sport, Freizeit, Spiel		Fahrräder und Zubehör Spielwaren, Baby- und Kinderartikel kleinteilige Camping- und Sportartikel, Musikinstrumente, Waffen, Jagd- und Angelbedarf	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Elektrowaren		Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren), Kommunikations- und Unterhaltungselektronik Computer Lampen/Leuchten Foto/Film	Elektrogroßgeräte
Möbel, Einrichtung		Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, (Einrichtungszubehör) Haus-, Heimtextilien Spiegel, Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör) Bettwaren Matratzen und Lattenroste Teppiche (ohne Teppichböden) Kunst/Antiquitäten, Kunstgewerbe	Möbel (ohne Küchen) Küchen
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör			Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installations-) material) Maschinen, Werkzeuge Baustoffe, Bauelemente Sicht- und Sonnenschutz Gartenartikel und -geräte,- Pflanzengefäße Pflanzen, Samen Outdoor Kfz Zubehör

Quelle: Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

6 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Die Grund- und Nahversorgung im Einzelhandel umfasst primär Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt um die übrigen, meist auf kleinteiligen Flächen(-einheiten) angebotenen Sortimente der Drogerie- und Körperpflegewaren, pharmazeutische Artikel, Zeitungen und Zeitschriften.

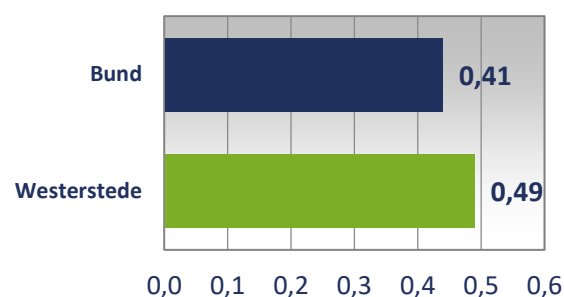
Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Post und Finanzdienstleistungen, medizinische Versorgung und Gastronomieangebote. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe und damit der im Grundgesetz geforderten „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher. Unabhängig von der quantitativen und qualitativen Ausstattung ist für die Nahversorgung zudem der Faktor der schnellen Erreichbarkeit bzw. Verfügbarkeit entscheidend.

Daher werden für die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune in der Regel zwei Setzungen vorgenommen:

- Aufgrund ihrer Bedeutung für die einzelhandelsrelevante Nahversorgung konzentriert sich die Betrachtung auf Lebensmittel-SB-Betriebe einer Mindestgröße von 400 m² Verkaufsfläche, da für diese Dimensionierung zum einen Vergleichsdaten vorliegen, zum anderen eine gewisse Bandbreite an Produkten bereitgestellt werden kann.
- Zudem wird die Entfernung zwischen dem Wohnsitz der Einwohner:innen und dem Standort des Lebensmittel-SB-Betriebs als weiteres wichtiges Kriterium zur Bewertung der Nahversorgungsqualität herangezogen.

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Westerstede eine deutlich überdurchschnittliche Versorgungskennziffer. Jedem/r Einwohner:in stehen rechnerisch 0,49 m² Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung.

Abbildung 24: Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben mit mehr als 400 m² je Einwohner:in (in m² je Einwohner:in)



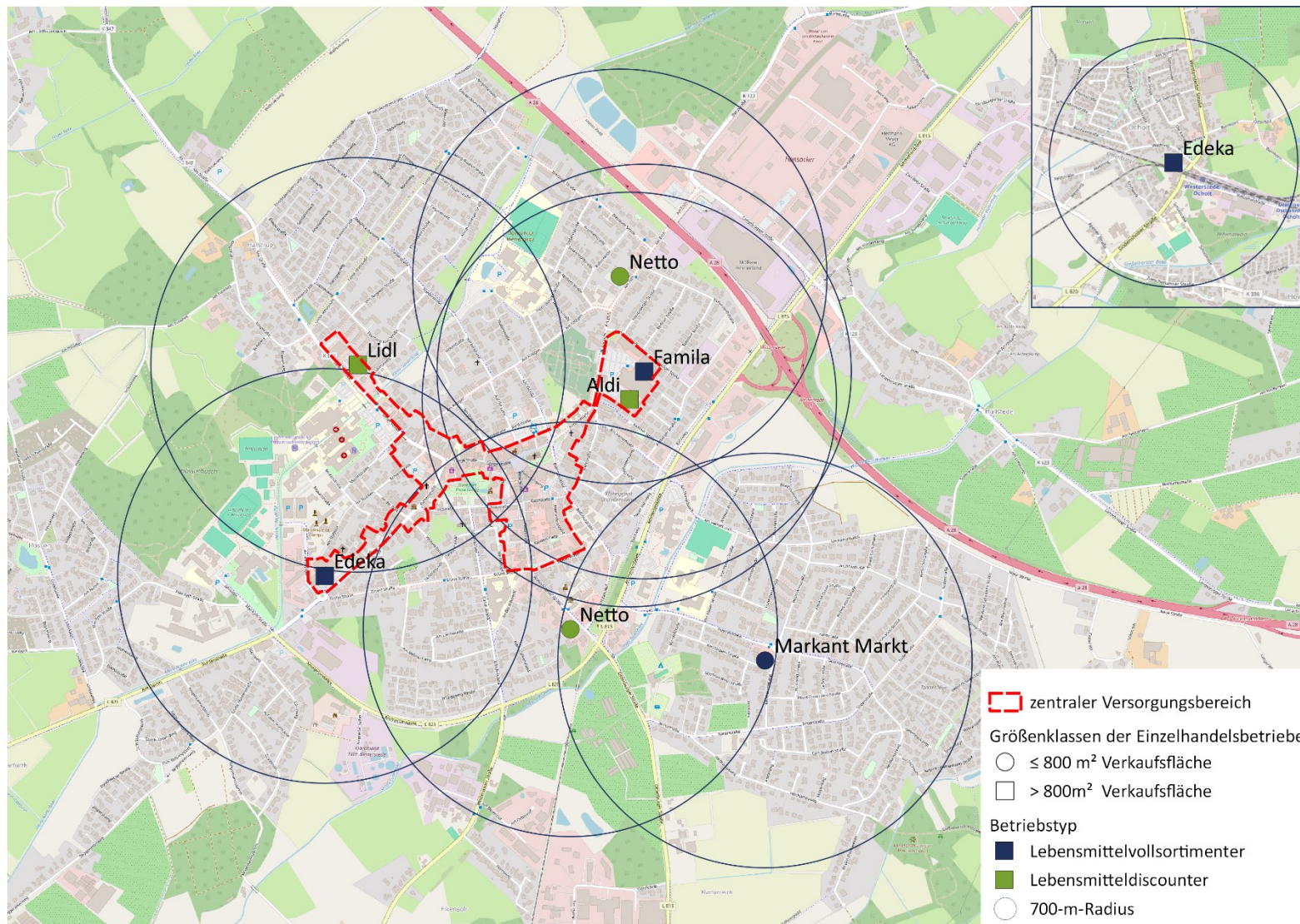
Quelle: EHI Retail Institut GmbH 2024, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024

Dieser Wert liegt um ca. 20 % über dem Durchschnittswert von 0,41 m² Verkaufsfläche pro Bundesbürger:in, der sich aus der vom EHI Retail Institute veröffentlichten Ausstattung an Verkaufsfläche von Lebensmittel-SB-Betrieben im Bundesgebiet errechnen lässt.

Im nächsten Schritt ist die Standortverteilung der Lebensmittel-SB-Betriebe zu ermitteln und festzustellen, welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen.

In Abbildung 25 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Stadt Westerstede räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 700 m Luftlinie als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. zehn bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kund:innen sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Abbildung 25: Fußläufige Lebensmittelversorgung in der Kernstadt Westerstede und im Ortsteil Ocholt



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

In den Erläuterungen des LROP Niedersachsen 2017 wird darauf abgehoben, dass der fußläufige Einzugsbereich, der sich durch die maximale Entfernung von 10 Gehminuten ergibt, exakt zu prüfen ist. Der von uns näherungsweise über Radien ermittelte Bereich, den ein Nahversorger fußläufig versorgt, wäre somit im Einzelfall einer Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhabens detailliert zu prüfen. Dabei sind auch Barrieren und andere die fußläufige Erreichbarkeit beeinflussende Faktoren einzubeziehen.

Für die Betrachtung der Abdeckung bzw. Versorgung des Gemeindegebiets ist die näherungsweise Darstellung ausreichend, um festzustellen, dass aus dem Großteil der Wohnstätten des Kernstadtgebiets mindestens ein Nahversorger fußläufig erreicht werden kann.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst zudem ersichtlich, dass

- sich mit Ausnahme des Supermarktstandorts in Ocholt alle sieben in der Stadt Westerstede ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb der Kernstadt und somit des Siedlungsschwerpunkts befinden,
- sich die Betriebe zwar auf mehrere Standorte verteilen, aber trotzdem eine starke Überlagerung ihrer fußläufigen Einzugsbereiche zu erkennen ist – wobei sich die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe an den Rändern des zentralen Versorgungsbereichs vorteilhaft auf die Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs auswirken,
- der Standort in Ocholt im Vergleich mit der Kernstadt besser geeignet ist, auch einigen benachbarten Ortsteilen ein wohnortnahes Angebot bereitzustellen und
- die kleinteiligen Siedlungseinheiten an den Rändern des östlichen, nördlichen und westlichen Stadtgebiets hingegen kein vergleichbar nahes Lebensmittel-SB-Angebot in Westerstede vorfinden und teilweise näher an Lebensmittel-SB-Angeboten der Nachbarkommunen gelegen sind.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen werden grundsätzlich von den Lebensmittel-SB-Betrieben angenommen, die Standorte in im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt belegen und durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden. Insofern kann dort meist ein umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitgestellt werden. Dies sind die Standorte des Famila SB-Warenhauses, des Edeka Supermarkts sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Von den übrigen drei Lebensmittel-SB-Betrieben in der Kernstadt weist der Standort des Supermarkts Markant die stärkste Siedlungsintegration auf. Die beiden Standorte des Lebensmitteldiscounter-Betreibers Netto hingegen liegen an den Siedlungsrändern der Kernstadt und versorgen nur wenige Siedlungseinheiten, die nicht durch die Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Märkte im Hauptzentrum abgedeckt sind.

Da für die Einstufung der wohnungsnahen Versorgungsfunktion eines jeden Lebensmittel-SB-Markts der Beitrag entscheidend ist, den der Standort in Ergänzung der Versorgung durch die Lebensmittel-SB-Betriebe im zentralen Versorgungsbereich leistet, dürfte dem Standort des Markant Supermarkts die höchste Bedeutung der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb des Hauptzentrums in der Kernstadt zukommen.

Die Standorte der wohnungsnahen Versorgung sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung bzw. eine Ansiedlung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des fußläufigen Radius von 10 Gehminuten – nach LROP Niedersachsen 2017 – aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt. Dies gilt nicht für den Standort des Supermarkts in Ocholt, da die Funktion als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ auch die Versorgung ausgewählter benachbarter Ortsteile umfasst.

Tabelle 13: Nahversorgungsrelevanz der Lebensmittel-SB-Betriebe

Ortsteil	Betriebsname	Verkaufsfläche in m ²	In ZVB	In Konkurrenz zum ZVB	Ergänzende wohnungsnahe Versorgung
Westerstede	Familia Am Esch 7	4.675	X		
Westerstede	EDEKA Tiemann Kuhlenstraße 51	1.400	X		
Ocholt	Edeka Masla Westring 4 a	1.270			X
Westerstede	Aldi Nord Am Esch 3	1.120	X		
Westerstede	Lidl Lange Str. 59	1.000	X		
Westerstede	Netto Wilhelm-Geiler-Str. 13	800			(X)
Westerstede	Markant Markt Kapels Goethestraße 21	795			(x)
Westerstede	Netto Am Esch 16	735			(X)

Quelle: Datengrundlage: Einwohnerdaten Statistisches Bundesamt 2022, Einzelhandelsbestandserhebung, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023/2025

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus; sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittelmagnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, ohne erweitern zu können.

Gleiches würde für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer städtebaulich eindeutig nicht integrierten Lage gelten. Diese Standortkategorie ist im Stadtgebiet Westerstede jedoch nicht belegt.

Folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen gelten für die räumliche Steuerung von Lebensmittel-SB-Betrieben bezüglich der Verfolgung der Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahe Versorgung:

- Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle existenten Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.
- Darüber hinaus wären baurechtlich schützenswert nur die Lebensmittel-SB-Betriebe, die keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche auslösen, da sie alleinverantwortlich die wohnungsnahe Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe bzw. Standorte kommen grundsätzlich auch maßstäbliche Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) bzw. Ansiedlungen in Betracht. Die Dimensionierung wäre dann abhängig von der Versorgungsaufgabe. Gleiches gilt auch für siedlungsintegrierte Lebensmittel-SB-Betriebe bzw. deren Standorte, deren theoretische fußläufige Einzugsbereiche zwar eine Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugs-

bereich eines schützenswerten Standorts aufweisen, jedoch Hinweise darauf vorliegen, dass sich die faktischen fußläufigen Bewegungen nicht überschneiden. Hier sind beispielsweise räumliche Zäsuren und Barrierewirkungen wie Bahnlinien, übergeordnete Verkehrswege, Gewässer, Privatgelände etc. anzuführen.

- Für alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe bzw. Standorte sollten unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben maßstäbliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können und die Erweiterung nachweislich zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb eines bestimmten Siedlungsbereichs beiträgt.
- Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an siedlungsintegrierten Standorten forciert werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und keine Wettbewerbsintensivierung für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. Unter

Berücksichtigung des Nachfragepotenzials im fußläufigen Umfeld, das zur Tragfähigkeit des Betriebs benötigt würde, bietet sich in Westerstede derzeit kein Standort für eine solche Entwicklung an.

- Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen sollten unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden, wenn die Auswahl von Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen kann und die Dimensionierung maßstäblich zur Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs ist. Dies gilt insbesondere für den Ortskern.

Weitere Hinweise zu den Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Lebensmittel-SB-Betrieben finden sich in Kapitel 8. Im Rahmen von Ansiedlungsleitlinien erfolgen hier standortbezogene Empfehlungen, differenziert nach der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. an siedlungsintegrierten/nicht siedlungsintegrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie Aussagen zu den betrieblichen Größenordnungen.

7 Fachmarktstandorte und sonstige Lagen

In den vorherigen Kapiteln wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte thematisiert, die als zentraler Versorgungsbereich oder Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung qualifiziert sind. Anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet Westerstede, sowohl im Hinblick auf die Unterstützung der Funktionsfähigkeit und Versorgungsqualität des zentralen Versorgungsbereichs als auch in Bezug auf ihren Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung.

Nachfolgend werden nun die wenigen weiteren Westersteder Handelsstandorte in die Betrachtung einbezogen, deren Relevanz sich aus einer Agglomeration mehrerer oder einzelner größerer Betrieben ergibt:

Hierbei sind zu differenzieren

- die Einzelhandelsbetriebe am Fachmarktstandort Nord entlang der Langebrügger Straße im Stadtteil Hüllstede,
- der Solitärstandort von Möbel Ahlers in der Ammerlandallee,
- der Reitsportfachmarkt Krämer Mega Store im Gewerbegebiet Hollwege an der Autobahnabfahrt Westerstede-West,
- sonstige Lagen in der Kernstadt, die überwiegend aus den Einzelhandelsbetrieben bestehen, die sich außer den bereits benannten Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden, hierbei sind der Lebensmitteldiscounter Netto und der Raiffeisenmarkt und weitere Einzelhandelsbetriebe in der Wilhelm-Geiler-Straße aufgrund ihrer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich gesondert zu würdigen,
- sonstige Lagen in den Ortsteilen.

Fachmarktstandort Nord

Die Lage an der Autobahnabfahrt Westerstede sichert den Einzelhandelsbetrieben nördlich der Autobahn im Stadtteil Hüllstede eine großräumige Ausstrahlung, auch wenn eine Sichtbarkeit der Betriebe von der Autobahn aus nicht gegeben ist. Geprägt wird der Standortbereich durch:

- Elektrowaren Coldewey, einen Fachmarkt, der ein hochwertiges Angebot an Produkten aus allen Elektrosortimenten in Verbindung mit Planungs- und Handwerksleistungen anbietet – in einem aufwändig gestalteten Betriebsgebäude
- Euronics XXL Böseleger mit einem ebenfalls umfassenden, jedoch eher auf mittlere und preissensible Segmente ausgelegten Elektrowarenangebot
- Standortverbund eines BZN Hagebau Baumarkts mit einem BZN Bauzentrum

Nachrichtlich ist auf einen Anbieter von Landmaschinen zu verweisen, der auch private Nachfrage bedient.

Während die Produkte von Bauzentrum und Baumarkt schwerpunktmäßig als nicht zentrenrelevant einzustufen sind, führen die beiden Elektrofachmärkte nahezu ausschließlich die Segmente der Elektrowaren, die nach der Liste des LROP Niedersachsen 2017 „in der Regel“ zentrenrelevant sind. Es ist festzuhalten, dass sich beide Märkte aus dem Handwerk entwickelt haben, und die Standortentscheidung keine bewusst gegen die Westersteder Innenstadt gerichtete war. Gleichwohl würde die Innenstadt von den Frequenzen eines Elektrofachmarkts profitieren. Die Verlagerung eines oder beider Betriebe ist nicht zu erwarten, sollte aber in jedem Fall stärker unterstützt werden als eine Neuan siedlung, da sich beide Betriebe auf eine gute Marktposition in der Region stützen können.

Möbel Ahlers an der Ammerlandallee

Das Möbelhaus Ahlers konnte sich als mittelständisches Unternehmen seit Bestehen gegenüber den wesentlich größeren Möbelhäusern in der Region sowie in der Stadt Oldenburg behaupten. Der Standort profitiert von der Lage an der Hauptverbindungsachse zwischen Autobahnabfahrt und einer wichtigen Zufahrt in die Innenstadt. Aufgrund des größtenteils nicht zentrenrelevanten Kernsortiments und einem im Vergleich mit größeren Häusern auch anteilig geringem zentrenrelevanten Sortiment steht der Standort im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben und den städtischen Zielen der Einzelhandelssteuerung.



Krämer Mega Store im Gewerbegebiet Hollwege

Der Reitsportfachmarkt konnte aufgrund seiner Angebotsstruktur und den spezifischen Standortanforderungen eine betriebliche Atypik geltend machen und belegt im Gewerbegebiet Hollwege einen gut erreichbaren Standort. Das Angebot ist zu großen Teilen nicht zentrenrelevant, geführt werden aber auch Funktionsbekleidung und weitere zentrenrelevante Sortimente (z. B. Bücher, Spielwaren), die ebenso von innerstädtischen Wettbewerbern angeboten werden. Bei eventuellen Erweiterungsplanungen sollte dies berücksichtigt werden.

Sonstige Lagen in der Kernstadt/Wilhelm-Geiler-Straße

Tankstellenshops, Bäckereien und Kioske belegen weitere Standorte in der Kernstadt außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum. Sie sind meist kleinteilig strukturiert und übernehmen ergänzende Versorgungsfunktionen, z. B. in der Nähe von Schulen.

Eine Ausnahme bildet die Wilhelm-Geiler-Straße, die von der Ammerlandallee in Richtung Peterstraße und damit Hauptzentrum führt. Aufgrund der Verkehrsfunktion und der Frequenzen sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter, ein Fachmarkt für Autoteile und ein Raiffeisenmarkt schon längere Zeit in dieser Lage ansässig. Die drei Standorte befinden sich nahe der Kreuzung zur Ammerlandallee. Im weiteren Verlauf stadteinwärts werden Gebäude und Ladeneinheiten primär durch Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen belegt, sodass sich keine Auflage entwickelt hat. Grundsätzlich ist in diesem Bereich die Möglichkeit gegeben, das Hauptzentrum zu erweitern. Um einem weiteren Funktionsverlust im Ortskern vorzubeugen, sollte diese Option jedoch erst dann weiter verfolgt werden, wenn sich der Ortskern als Einzelhandelslage stabilisiert hat.

Sonstige Lagen in den Ortsteilen

Auch in Ocholt und den weiteren Ortsteilen übernehmen kleinteilige Kioske, Bäckereien und Hofläden ergänzende Versorgungsfunktionen. In Streulagen finden sich zudem kleine Geschäfte, deren Standort und Sortiment meist den Kund:innen bekannt ist.

Zudem sind in den Ortsteilen auch größere Gärtnereien und Baumschulen mit Verkauf an Endverbraucher ansässig. Ihre Kernsortimente sind nicht zentrenrelevant, sie führen auch meist keine oder nur wenige zentrenrelevante Randsortimente.

8 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

8.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Westerstede werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Westerstede gelingen. Der Stadt Westerstede wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele im Rat der Stadt Westerstede zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Westerstede sind der Erhalt und die Attraktivierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu verfolgen. Um die Entwicklungspotenziale des Westersteder Einzelhandels auf die integrierte Versorgungslage Hauptzentrum Innenstadt zu lenken, sollten dort auch künftig schwerpunktmäßig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden – dies auch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zentrale Versorgungsbereiche zu entwickeln und zu erhalten. Für großflächige Ansiedlungen gilt diese Regelung uneingeschränkt. Auch Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind vorzugsweise dort zu konzentrieren, um einerseits den Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs zu unterstreichen und andererseits Synergieeffekte für die dort ansässigen Betriebe zu optimieren. Im Rahmen des quantitativen Ausbaus von Einzelhandelsflächen ist insbesondere die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten von innenstadttypischen Magnetbetrieben zu verfolgen. Gleichzeitig gehören der Erhalt der Einzelhandelskonzentration entlang der Haupteinkaufslagen sowie die Stärkung einer frequenzstarken Innenstadt zu den zentralen Entwicklungszielen für die Westersteder Innenstadt.

Von Vorteil ist, dass das Hauptzentrum nur unter einem geringen stadtinternen Wettbewerbsdruck steht: Die drei ebenfalls in der Kernstadt ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb des Hauptzen-

trums weisen fußläufige Einzugsbereiche auf, die sich mit den Magnetbetrieben des Hauptzentrums überschneiden und so Kaufkraft und Frequenz abschöpfen. Die beiden Elektrofachmärkte in der nördlichen Fachmarktlage führen auf größerer Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente, die in der Innenstadt präsentiert werden sollten. Auch wenn Elektrowaren häufig online erworben werden, fehlt durch diese Standortverteilung ein wichtiges innerstädtisches Schlüssel Sortiment im Angebotsspektrum des Hauptzentrums. Die weitere Einzelhandelssteuerung sollte darauf ausgerichtet sein, weitere Angebotslücken in der Innenstadt zu vermeiden.

Die Nahversorgung erreicht in der Kernstadt ein gutes Niveau – trotz der aufgezeigten Überschneidungen bei den Einzugsbereichen. Der Fokus sollte somit auf einer Leistungsstärkung der Lebensmittel-SB-Betriebe im Hauptzentrum liegen, sodass Erweiterungen der drei nicht dort ansässigen Märkte kritisch zu prüfen sind. Die Vorgaben des Landes und der Region sind zu beachten und gelten auch für die Erweiterung von Bestandsbetrieben.

In Ocholt hat sich die Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben seit Erstellung des Vorläuferkonzepts so stark reduziert, dass die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht mehr erfüllt werden können. Aufgrund der Entfernung des Ortsteils zur Kernstadt und weiteren Voraussetzungen steht in der Regionalplanung zur Diskussion, dem Ortsteil den Status eines „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ zu verleihen. Damit übernimmt der Standort des dortigen Supermarkts (Nah-)Versorgungsfunktionen auch für umgebende Ortsteile, deren Auswahl ebenfalls durch die Regionalplanung erfolgt.

Neben dem Erhalt vitaler Stadt- und Ortszentren ist es Ziel, eine möglichst flächendeckende Grundversorgung, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln, zu ermöglichen. Dies gewinnt gerade unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklungen zunehmend an Bedeutung. Zwar weisen die Kernstadt und der Ortsteil Ocholt ein gutes Nahversorgungsangebot auf, jedoch verfügen einige, im Westen, Norden und Osten des Stadtgebiets gelegene Siedlungsbereiche über keine ausreichende wohnortnahe Versorgung. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl in diesen Siedlungsräumen

nicht ausreichend ist, um eine Ansiedlung wirtschaftlich tragfähiger und zeitgemäßer Lebensmittel-SB-Betriebe zu ermöglichen. Umso bedeutsamer ist die Sicherung kleinteiliger Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und -handwerks (z. B. Hofläden, Bäckereien), die eine wichtige Ergänzungsfunktion in diesen Siedlungsbereichen übernehmen. Zudem könnten alternative Versorgungskonzepte geprüft werden, um eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung in der Stadt Westerstede sicherstellen zu können.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zwingend erforderlich. Aufgrund ihres in der Regel hohen Flächenbedarfs sowie der mit ihnen verbundenen verkehrlichen Auswirkungen lassen sie sich in vielen Stadt- und Ortskernen zudem nur schwer verträglich integrieren. In der Stadt Westerstede konzentrieren sich entsprechende Einzelhandelsbetriebe auf autobahnnahen Standorte, primär im Bereich der Abfahrt „Westerstede“. Die gezielte Steuerung der Einzelhandelsnutzungen über die Bauleitplanung erfolgt bereits und sollte künftig konsequent fortgeführt werden, um Konflikte mit Bestand und Perspektiven von Einzelhandelsbetrieben in integrierten Lagen zu vermeiden.

Insgesamt wurde aufgezeigt, dass sich in der Stadt Westerstede nur wenige Einzelhandelslagen und Standorte unterschiedlicher Prägung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Je nach Lage, Sortiments- und Betriebsstruktur sowie Ausgestaltung im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben werden nachfolgend Empfehlungen zur Fortentwicklung des dortigen Einzelhandels formuliert. Diese dienen in erster Linie dem Zentrumschutz sowie einer räumlichen Verteilung der Nahversorgungsfunktion, ebenso aber auch einer maßstäblichen Einzelhandelsentwicklung. Den Zielsetzungen abträglich wären weitere Standortentwicklungen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb und außerhalb des Stadtgebiets, die sich beeinträchtigend auf die Situation und Entwicklungschancen der Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum Innenstadt sowie auf den Nahversorgungsstandort Ocholt auswirken. Das bauleitplanerische Instrumentarium sollte kon-

sequent genutzt werden, um unerwünschten Standort- und Wettbewerbsentwicklungen im Stadtgebiet vorzubeugen.

Neben einer weiteren Streuung von Einzelhandelsstandorten sollte zudem grundsätzlich das Ziel verfolgt werden, weitere zentrenfördernde Nutzungen, insbesondere aus Gastronomie und Dienstleistung, möglichst nahe zu den oder innerhalb der Einzelhandelszentren zu positionieren, um Verbundeffekte zu fördern.

8.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene und dem Entwurf des RROP 2025 auf regionaler Ebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Stadt Westerstede vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Westerstede wurden formuliert.
- Eine räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Westerstede wurde vorgenommen. Dabei standen nicht nur Einzelhandelsaspekte im Fokus, sondern auch komplementäre Dienstleistungsangebote und Infrastrukturen, die städtebauliche Situation sowie vorhandene Entwicklungspotenziale und -ziele.
- Es wurden in der Kernstadt Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben identifiziert, die aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnahen Versorgungsfunktionen übernehmen, aber auch im Wettbewerb mit Magnetbetrieben des Hauptzentrums stehen. Erweiterungsplanungen wären daher kritisch zu prüfen.
- Mit der nördlichen Fachmarktlage besteht dort auch für größere und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ein attraktiver Standort bereit, wenn er – wie jetzt im RROP 2025 vorgesehen – dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet wird. Gleichwohl empfiehlt sich bei Erweiterungs- und Ansiedlungsplanungen die detaillierte Prüfung (vgl. Kapitel 8.3).

- Es wurde eine Aktualisierung der „Westersteder Sortimentsliste“ vorgenommen. Diese enthält die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die prioritär im Hauptzentrum der Stadt Westerstede anzusiedeln sind und in bestimmten Standortsituationen ausgeschlossen werden sollten.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien erfolgen.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Stadtbereiche sind aus gutachterlicher Sicht höherem Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen die schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs.
- Ausfallstraßen (insbesondere Ammerlandallee, Lange Straße, Oldenburger Straße): Die gute Pkw-Erreichbarkeit und eine hohe Außenwirkung ziehen oftmals das Interesse ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitärlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen.
- An zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Außerhalb

der zentralen Versorgungsbereiche, aber in diesen genannten Standortkategorien im Besonderen, empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.

- Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die Landesplanung Maximalgrenzen in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung vorsieht.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne solcher Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Ggf. vorhandene Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Sollten sich unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB ergeben, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sind der planerische Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB zu überprüfen.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die weitere Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Westerstede ermöglicht.

8.3 Leitlinien zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben

Mit der Formulierung von Leitlinien sowie einer zugehörigen zeichnerischen Darstellung soll der Stadt Westerstede eine Orientierungshilfe zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Leitlinien kann eine erste Einschätzung der Eignung eines Standorts für ein Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Während für Ansiedlungsvorhaben grundsätzlich auf die übergeordneten Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu verweisen ist, ist bei bestehenden Betrieben zudem der Bestandschutz zu berücksichtigen.

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Stadt Westerstede in der Kernstadt über ein gutes Standortnetz von größeren und **großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieben** verfügt. Allerdings fehlt ein größerer Lebensmittel-SB-Betrieb im Zentrum des Hauptgeschäftsbereichs, der dort auch für die Erzeugung von Passantenfrequenzen benötigt wird. Im Falle eines Ausbaus der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte daher zunächst ein zentraler Standort geprüft werden. Erst nach seiner Realisierung wären Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe zu berücksichtigen. Hierbei ist auf eine möglichst ausgewogene Belegung in den drei bestehenden Randlagen zu achten, um von den Polen ausgehend gleichmäßige Impulse in das Zentrum lenken zu können. Außerhalb des Hauptzentrums regeln die Vorgaben 10 und 11 des Entwurfs zum LROP 2025 die Zulässigkeit von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Lebensmittelbetriebe unterhalb der Großflächigkeit führen meist spezialisierte und ergänzende Angebote. Sie können die Versorgungsfunktion eines standardisierten Lebensmitteldiscounters oder -vollsortimenters ergänzen und profitieren umgekehrt von dessen Frequenzen. Daher ist zu empfehlen, sie möglichst in deren Standortumfeld anzusiedeln. Auch wenn die übergeordneten Vorgaben für diese Kategorie keine differenzierten Standortzuordnungen vornehmen und den Aspekt einer verbesserten wohnungsnahen Versorgung bei einem dezentralen Angebot primär in den Blick nehmen, hängt ihre Funktionsfähigkeit neben dem Betriebskonzept stark

von der verfügbaren Kaufkraft im umgebenden Siedlungsbereich ab, wenn keine größeren Einzelhandelsbetriebe den Standort prägen. Dies gilt es zu berücksichtigen, wenn auch unterhalb der Großflächigkeit Steuerungshinweise gewünscht sind.

Es ist darauf zu verweisen, dass auch der Betriebstyp des **Drogeriemarkts** ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führt, die ergänzenden Sortimente (u. a. Kosmetik, Nonfood-Artikel) jedoch meist als zentrenrelevant einzuordnen sind. Die Umsatzziele dieses Betriebstyps und die vorhabenspezifische Kaufkraft im wohnungsnahen Einzugsbereich sind daher oft auch unterhalb der Großflächigkeit zu beachten, wenn eine Zulässigkeit über die Ausnahmeregelung des LROPs erfolgen soll.

Es ist im Sinne des Einzelhandelskonzepts, dass möglichst alle **Einzelhandelsbetriebe** mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** auf den zentralen Versorgungsbereich ‚Hauptzentrum Innenstadt‘ konzentriert werden. Insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich auch in Streulagen oftmals ein erhöhtes betriebliches Risiko, dass sich keine Synergien durch benachbarte Betriebe ergeben. Dies gilt auch für viele Standorte an Aus- und Einfallstraßen. Zudem entstehen Streuverluste, die im Hauptzentrum als Verbundeffekte wirksam werden können.

Auch für Ansiedlungen von **Einzelhandelsbetrieben** mit **nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** kann unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen werden, Standorte im Hauptzentrum zu prüfen. Allerdings können insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartencenter, Möbelhäuser) in den zentralen Versorgungsbereichen häufig keine geeigneten Standorte ausgewiesen werden, sodass unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten sind. Dies gilt insbesondere für den Fachmarktstandort Nord, an dem Synergien mit bereits vorhandenen großflächigen und regional ausstrahlenden Einzelhandelsbetrieben genutzt werden können.

Allerdings ist darauf zu verweisen, dass bei der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten dieser Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen absolut und bezogen auf die Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebs höhere Anteile zulässig sind.

Abbildung 26: Orientierungshilfe für Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet Westerstede

Ansiedlungsvorhaben	Verkaufsfläche	Hauptzentrum Westerstede	<u>Ocholt</u> Standort mit herausgehob. Bedeutung für Nahversorgung	Fachmarkt-standort Nord	sonstiges zentrales Siedlungsgebiet	außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets
mit nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	≤ 800 m ²	Zulässig	Eingeschränkt ^{2, 8}	Eingeschränkt ^{2,8, EHK}	Eingeschränkt ^{2,8}	Eingeschränkt ^{2,8}
	> 800 m ² ^{2,3p,4,8}	Eingeschränkt	Eingeschränkt ^{10/11}	Eingeschränkt ^{10/11}	Eingeschränkt ^{10/11, EHK}	Eingeschränkt ^{10/11}
mit <u>zentrenrelevantem</u> Kernsortiment	≤ 800 m ²	Zulässig	Eingeschränkt ²	Eingeschränkt ^{2,EHK}	Eingeschränkt ^{2,EHK}	Eingeschränkt ^{2,EHK}
	> 800 m ^{2,2,8}	Eingeschränkt ^{3a}	Unzulässig ^{4,5}	Unzulässig ^{4,5}	Unzulässig ^{4,5}	Unzulässig ^{4,5}
mit nicht <u>zentren-</u> relevantem Kernsortiment	≤ 800 m ²	Zulässig	Eingeschränkt ²	Eingeschränkt ²	Eingeschränkt ²	Eingeschränkt ²
	> 800 m ^{2,2,4,6,8}	eingeschränkt ^{3a}	Unzulässig	eingeschränkt ^{3a}	Eingeschränkt ^{3a,EHK}	Unzulässig

LROP 2: Vorbehalt Agglomeration

LROP 3p/RROP: Kongruenzgebot periodischer Bedarf

LROP 3a/RROP Kongruenzgebot aperiodischer Bedarf

LROP 4/RROP: Konzentrationsgebot

LROP 5: Integrationsgebot

LROP 6: Verkaufsfläche Randsortiment eingeschränkt

LROP 8: Beeinträchtigungsverbot

LROP 10/11: Ausnahmeregelung wohnortnahe Versorgung

EHK: ergänzende Empfehlung

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Grundlage von LROP Niedersachsen 2017 und Entwurf RROP Landkreis Ammerland (Stand: 13.06.2025)

9 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

Die im Sommer 2023 rund 24.000 Einwohner:innen zählende Stadt Westerstede wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Die Siedlungsstruktur wird durch einen Kernsiedlungsbereich und weitere Ortsteile mit vergleichsweise geringen Bevölkerungszahlen geprägt. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Ocholt im südlichen Stadtgebiet.

Der Einzelhandelsstandort Westerstede steht im Wettbewerb mit umgebenden Mittel- und Grundzentren in für den ländlichen Raum typischen größeren Entfernungen. Die Distanz zum leistungsstarken Oberzentrum Oldenburg beträgt ca. 25 km, ist aber durch die gute Anbindung der Westersteder Kernstadt an die A 28 schnell zu überbrücken. Die dortigen Einzelhandelsangebote nehmen in unterschiedlichem Ausmaß Einfluss auf die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Westerstede.

Der landesplanerisch abgegrenzte Verflechtungsbereich des Einzelhandels für das Mittelzentrum Westerstede umfasst für den aperiodischen Bedarf die Nachbarkommunen Apen, Wiefelstede, Uplengen und Barßel, berücksichtigt jedoch auch deren differierende Einkaufsorientierung auf den Einzelhandel Westerstedes. Unter Berücksichtigung der Kaufkraft für den periodischen Bedarf im eigenen Stadtgebiet ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von rund 237 Mio. EUR.

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede umfasst aktuell insgesamt 128 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 54.370 m² und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 162,3 Mio. EUR (im Jahr 2023). Die größten flächenbezogenen Angebote im Stadtgebiet werden durch die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ bereitgestellt. Hinsichtlich der Umsatzbedeutung hingegen dominieren „Nahrungs- und Genussmittel“. Festzustellen ist zudem, dass das Angebot in allen Warengruppen des mittel- und lang-

fristigen Bedarfs zwar unterschiedlich stark ausgeprägt ist, sich jedoch immer auf mehrere Einzelhandelsbetriebe und meist auch unterschiedliche Betriebstypen verteilt, sodass den Bürger:innen ein breites Angebotsspektrum zur Verfügung steht. Nachteilig unter dem Aspekt der wohnungsnahen Versorgung, von Vorteil jedoch für Synergien und eine dadurch gestärkte Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe ist die hohe Konzentration des Einzelhandels in der Kernstadt, dort auch im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Eine Abgrenzung gegenüber dem Einzelhandel in den umliegenden Gemeinden gelingt in Westerstede über die Fachmärkte und -geschäfte, die alle wichtigen Bedarfssparten abdecken. Auffällig ist dabei, dass auch die onlineaffinen Branchen Textil, Bücher und Elektrowaren in Westerstede mit einem leistungsfähigen stationären Auftritt einen angemessenen Beitrag zur mittelzentralen Versorgungsfunktion leisten.

Die Einzelhandelszentralität von etwa 99,5 % hat sich im Vergleich mit dem Vorläuferkonzept aus dem Jahr 2010 zwar tendenziell rückläufig entwickelt, allerdings liegt der Einzelhandelsumsatz weiterhin annähernd auf dem Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Westersteder Bevölkerung. Dabei werden bei einer warengruppenspezifischen Betrachtung deutliche Unterschiede sichtbar. Einfluss auf die aktuellen Zentralitätskennziffern und deren Veränderungen gegenüber dem Jahr 2010 nehmen u. a. der beschriebene Bedeutungsgewinn des Onlinehandels, aber auch die Entwicklungen des Einzelhandelsangebots in den Nachbarkommunen sowie im Oberzentrum Oldenburg und die daraus resultierende Wettbewerbsintensivierung. So ist die gesunkene Zentralität des Westersteder Einzelhandels bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ insbesondere durch Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittel-SB-Betrieben beeinflusst worden. In einigen Nonfood-Branchen hingegen profitiert der Westersteder Einzelhandel jedoch nicht nur von einem erfolgten Ausbau der Verkaufsfläche im Stadtgebiet, sondern auch von der Schließung und dem Abbau von Verkaufsfläche in den Umlandkommunen. Auch wenn sich die Zentralität rückläufig entwickelt hat, empfehlen wir, die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch künftig aktiv zu stärken.

Für die Stadt Westerstede wurde ein Zentrenkonzept mit einem Hauptzentrum entwickelt, weitere zentrale Versorgungsbereiche waren nicht zu identifizieren.

Ferner wurden im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts folgende Ziele formuliert:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt bei Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels
- Ausweisung und Stabilisierung von Ocholt als Standort mit hervorgehobener Bedeutung für die Nahversorgung
- Schutz und moderater Ausbau der wohnungsnahen Versorgung
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an gut erreichbaren Standorten, insbesondere im Bereich des Fachmarktstandorts Nord
- Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen an sonstigen Standorten

Zur Erreichung der Zielsetzungen wurden insbesondere folgende Handlungsempfehlungen erarbeitet:

Für das **Hauptzentrum Innenstadt** wurde die Einstufung als Hauptzentrum auf Basis der aktuellen Versorgungssituation in siedlungsintegrierter Lage bestätigt, allerdings wurden Randlagen mit nachlassender oder nicht gegebener Einzelhandelsbedeutung in der neuen Abgrenzung nicht berücksichtigt. Aus handelspezifischer und nutzungsstruktureller Sicht ist das Zentrum grundsätzlich als funktionsfähig einzustufen, allerdings konzentrieren sich wichtige Magnetbetriebe des Einzelhandels in den Randbereichen, sodass dem Zentrum der Bestandslage Frequenz- bzw. Impulsgeber fehlen. Zur Stärkung sollten verfügbare Flächen möglichst durch großflächige Nahversorgungsbetriebe (z. B. Lebensmittel-SB- oder Drogeriemarkt) belegt werden, da sie die höchsten Frequenzwirkungen entfalten. Die hohe Aufenthaltsqualität insbesondere am Marktplatz und in den als Fußgängerzone gestalteten Bereichen hat zur Folge, dass wichtige angrenzende Einzelhandelsstandorte in ihrer Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität als „abfallend“ wahrgenommen werden,

und primär durch preisorientierte Einzelhandelsanbieter belegt sind. Investitionen und eine stärkere Durchmischung der Einzelhandelsangebote könnten die Attraktivität dieser Lagen (u. a. Meinardusstraße), aber auch des gesamten Zentrums stärken.

Ein Hinweis: Da das Einzelhandelskonzept primär Situation und Perspektiven des Einzelhandels im Stadtgebiet Westerstedes in den Blick nimmt, sind zentrenergänzende Nutzungen zwar aufgenommen und gewürdigt, nicht aber vertiefend hinsichtlich ihrer Beiträge zur Zentrenstärkung untersucht worden. Sofern die aufgezeigten Maßnahmen im Einzelhandel zur Stärkung des Zentrums nicht umgesetzt werden können, besteht das Risiko eines zunehmenden „Trading-down-Effekts“ zunächst für die Lange Straße. Um dem zu begegnen und die gesamtheitliche Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums zu sichern, wären dann Ziele und Maßnahmen für einen sogenannten Transformationsprozess zu erarbeiten, der sich mit alternativen, nicht primär auf Einzelhandel ausgerichteten Nutzungsstrukturen mit belebender Wirkung auf das Innenstadtgeschehen beschäftigt.

Das ehemalige Grundzentrum **Ocholt** hat seit 2010 zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verloren, sodass der Status eines zentralen Versorgungsbereichs aktuell und auch perspektivisch nicht mehr erreicht wird. In Abstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung sieht das im Entwurf vorliegende RROP für den Landkreis Ammerland eine Einstufung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ vor, der dem Standort (bzw. dem bestehenden Lebensmittel-SB-Betrieb) eine deutlich über den Ortsteil hinausreichende Versorgungsbedeutung zuordnet. Auch hier orientiert sich die mögliche Dimensionierung an Bevölkerung und nahversorgungsrelevanter Kaufkraft im Verflechtungsbereich.

Die Analyse konnte aufzeigen, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine **konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an



Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.

Der Stadt Westerstede wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie sowie die Abgrenzungen und Funktionszuweisungen von Hauptzentrum Innenstadt sowie Ocholt als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Verbindung mit der aktualisierten „Westersteder Sortimentsliste“ zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung des Hauptzentrums, verfolgt werden.

Abbildungen

Abbildung 1: Künftiges zentrales Siedlungsgebiet Westerstede	7
Abbildung 2: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland in Mrd. EUR und anteilig in %	9
Abbildung 3: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m ² und Betriebsstätten in Tsd. im deutschen Einzelhandel seit 2013	10
Abbildung 4: Entwicklung des Umsatzes in Mrd. EUR und der Einzelhandelspreise in % seit 2014	11
Abbildung 5: Entwicklung des Onlinehandels: Nettoumsatz in Mrd. EUR, Marktanteil in % und jährliche Entwicklung in %	11
Abbildung 6: Entwicklung der Onlineanteile nach Branchen in % im Zeitraum 2022 bis 2024	12
Abbildung 7: Aktueller Umsatz online und stationär nach Branchen in Mrd. EUR	13
Abbildung 8: Marktbedeutung der Betriebstypen im Einzelhandel in %	14
Abbildung 9: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in m ² im Zeitraum 2019 bis 2023	14
Abbildung 10: Marktbedeutung der Textileinzelhändler in Deutschland im Jahr 2023 (Netto- Umsätze in Mrd. EUR)	16
Abbildung 11: Marktbedeutung der Möbeleinzelhändler in Deutschland im Jahr 2023 (Netto-Umsätze in Mrd. EUR)	18
Abbildung 12: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m ² und Anzahl der Betriebsstätten in Bau- und Heimwerkermärkten in Deutschland seit 2014	19
Abbildung 13: Lage der Stadt Westerstede und zentralörtliche Gliederung in der Region	20
Abbildung 14: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)	23
Abbildung 15: Gästeankünfte und -übernachtungen sowie durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Stadt Westerstede	24
Abbildung 16: Pendlerverflechtungen der Stadt Westerstede	25



Abbildung 17: Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede nach Angebotsschwerpunkt (in %)	27
Abbildung 18: Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen	29
Abbildung 19: Kongruenzraum des Mittelzentrums Westerstede	32
Abbildung 20: Entwicklung der Westersteder Einzelhandelssituation seit 2010	37
Abbildung 21: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	41
Abbildung 22: Abgrenzung und Nutzungsstruktur des Hauptzentrums Westerstede	47
Abbildung 23: Von Ocholt als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu versorgender Bereich	53
Abbildung 24: Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben mit mehr als 400 m ² je Einwohner:in (in m ² je Einwohner:in)	59
Abbildung 25: Fußläufige Lebensmittelversorgung in der Kernstadt Westerstede und im Ortsteil Ocholt	60
Abbildung 26: Orientierungshilfe für Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet Westerstede	70

Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe	4
Tabelle 2: Einwohner:innen nach Ortsteilen in der Stadt Westerstede 2023	22
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung der Stadt Westerstede (2013 – 2023)	23
Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede nach Angebotsschwerpunkt	26
Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Westerstede	31
Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial im Kongruenzraum des Mittelzentrums Westerstede nach Warengruppen	33
Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	35
Tabelle 8: Erdgeschossnutzungen im Vergleich – Hauptzentrum Westerstede 2010 und 2023	44
Tabelle 9: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Westerstede nach Branchen	46
Tabelle 10: Nutzungsstruktur im Ortskern Ocholt	52
Tabelle 11: Verkaufsflächenverteilung nach Sortimenten	57
Tabelle 12: Westersteder Sortimentsliste	58
Tabelle 13: Nahversorgungsrelevanz der Lebensmittel-SB-Betriebe	62

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Westerstede 2025

Anregungen und Bedenken

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Landkreis Ammerland, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung	23.12.2025	Im vorliegenden Konzept wurden die allgemeinen Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen ausführlich beschrieben. Die Steuerungsempfehlungen sind nachvollziehbar und können von der unteren Landesplanungsbehörde mitgetragen werden. Da Ocholt im Rahmen der Neuaufstellung des RROP als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ ausgewiesen werden soll, ist der Abschnitt 4.5 dahingehend zu berichtigen, bzw. es sollte eine Klarstellung erfolgen, dass dort nicht mehr vom Kongruenzraum ausgegangen wird, sondern von dem zu versorgenden Bereich. Das Kapitel 2.3, Ziffer 3, S. 5 des LROP findet an diesen Standorten keine Anwendung. Es wird auf das Kapitel 2.3, Ziffer 10, S. 1 des LROP Niedersachsen und die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP Niedersachsen verwiesen.	Das Gutachterbüro wird die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend anpassen.	Die Anregung wird in das Konzept aufgenommen.
Architektur- & Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. TU, BDA Ulrich Recker	Januar 2026	Das Büro verweist auf eigene veröffentlichte Beiträge zu Stadtplanung und Architektur, die sich entweder auf die Situation in Westerstede Ortskern, den Ortsteilen oder das gesamte Ammerland beziehen. Neben		

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		übergreifenden Ausführungen werden auch konkrete Entwürfe für die Umgestaltung insbesondere des Westersteder Stadtkerns vorgelegt und auf beispielhafte Umgestaltungen (meist einzelner Gebäude) hingewiesen. <i>Hinweis: Die Anlagen der Stellungnahme werden aufgrund ihres Umfangs nicht in der vorliegenden Tabelle abgebildet. Sie können als gesammeltes Werk bei der Verwaltung sowie den Ausschusssitzungen eingesehen werden.</i>	Die Anregungen werden gerne in Verbindung mit stadtgestalterischen Vorschlägen und bei der Umgestaltung von Gebäuden gewürdigt. Die ersten Seiten der Stellungnahme sind als Anlage dieser Abwägung beigelegt.	Die Anregungen werden in einem anderen Kontext weiterverfolgt.
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	27.01.2026	Grundsätzliches Ein Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für eine gezielte, verträgliche sowie städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in einer Kommune. Es schafft Planungssicherheit für Politik, Verwaltung und Investoren. Seine Funktion als tragfähige Grundlage für konkrete Planungen erfüllt ein solches Konzept jedoch nur, wenn die Datengrundlagen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen die aktuelle Realität zutreffend abbilden. Deshalb ist es erforderlich, das Konzept in regelmäßigen Abständen auf seine Aktualität zu überprüfen und - abhängig vom Ergebnis - fortzuschreiben. In der Regel erfolgt eine Überarbeitung fünf bis sieben Jahre nach dem erstmaligen Beschluss (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, 3. 281).	Da in Westerstede seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes keine wesentlichen Einzelhandelsentwicklungen erfolgten, war eine frühere Fortschreibung nicht erforderlich.	

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Wir begrüßen daher ausdrücklich, dass die Stadt Westerstede ihr Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 fortschreibt. Damit das Konzept seine volle Wirkung entfalten kann, empfehlen wir dringend, es nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens vom Rat der Stadt Westerstede beschließen zu lassen. Nur ein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept gilt als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) zu berücksichtigen. Zudem sollte sich die Stadt Westerstede bei der weiteren Bauleitplanung möglichst eng an den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts orientieren. So sichert sie dessen Orientierungsfunktion für Politik, Verwaltung und Investoren und stärkt zugleich seine Bedeutung als Argumentationsgrundlage gegenüber Einzelhandelsplanungen in anderen Kommunen, die den zentralen Versorgungsbereich Westerstede in nicht unerheblichem Maße negativ beeinflussen könnten. Ein Abweichen vom Konzept bleibt grundsätzlich möglich, muss jedoch sachlich begründet werden. <i>Hinweise zu den Inhalten</i> Zum zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Westerstede Innenstadt“ Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche muss sich an nachvollziehbaren städtebaulich-funktionalen Kriterien	Die Beschlussfassung ist geplant und wurde mit der Beteiligung vorbereitet. Es ist geplant, die weitere einzelhandelsbezogene Bauleitplanung an den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu orientieren.	Der Anregung wird wie geplant gefolgt. Der Anregung wird wie geplant gefolgt.

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		orientieren. Maßgeblich sind eine hohe Nutzungs- und Angebotsdichte zentrenrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, eine wechselseitige funktionale Verflechtung sowie eine klare Zentrenfunktion. Zudem muss der zentrale Versorgungsbereich als räumlich zusammenhängender Bereich ausgebildet sein und sich durch kurze Wege sowie eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit auszeichnen. Eine Ausdehnung auf Flächen mit geringer Nutzungsdichte, fehlender funktionaler Verknüpfung oder nur eingeschränkter fußläufiger Anbindung entspricht nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie Urteil vom 17.12.2009 - 4 C 1.08). Der bislang abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich umfasst neben dem eigentlichen Hauptzentrum (Marktplatz, Petersstraße, Langestraße und Umfeld) auch drei räumlich getrennte Pole im Nordwesten, Nordosten und Südwesten. Diese aus unserer Sicht zu weit gefasste Abgrenzung haben wir bereits in der Vergangenheit wiederholt kritisch bewertet, auch im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Nach unserer Einschätzung erfüllt diese Abgrenzung nicht die von der Rechtsprechung geforderten Kriterien. Insbesondere fehlt es zwischen dem Hauptzentrum und den drei Polen an einer durchgehenden funktionalen Verflechtung		

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		sowie an einer gesicherten fußläufigen Erreichbarkeit. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir grundsätzlich, dass der zentrale Versorgungsbereich nun kleiner gefasst und einzelne Straßenzüge aus der Abgrenzung herausgenommen werden sollen. Gleichwohl halten wir den zentralen Versorgungsbereich weiterhin für deutlich zu groß abgegrenzt. Auch der Gutachter stellt fest, dass die Nutzungsdichte außerhalb der Fußgängerzone merklich abnimmt, die fußläufige Einbindung der Einzelhandelsstandorte an den Polen nur eingeschränkt gegeben ist und zwischen dem Stadtkern und den Magnetbetrieben räumliche Lücken bestehen. Dennoch soll in weiten Teilen an der im Jahr 2010 vorgenommenen Abgrenzung mit drei Polen um den Innenstadtbereich festgehalten werden. Diese Vorgehensweise bewerten wir weiterhin kritisch. Aus unserer Sicht besteht die Gefahr, dass der zentrale Versorgungsbereich und damit auch das Einzelhandelskonzept rechtlich angreifbar werden. Im Falle einer gerichtlichen Überprüfung, etwa im Zusammenhang mit Einzelhandelsansiedlungen in Nachbarkommunen, könnte die Abgrenzung als nicht schlüssig oder willkürlich bewertet werden. Darüber hinaus führt eine übergroße Abgrenzung zu einer Verwässerung der eigentlichen Zentrenfunktion. Negative städtebauliche Auswirkungen einzelner Betriebsschließungen in Teilbereichen	Es ist richtig, dass die Nutzungsdichte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum variiert. Gleichwohl halten wir an der Einbindung der „Pole“ in den zentralen Versorgungsbereich fest, da es sich um wichtige Einzelhandelsstandorte handelt, die aufgrund der geringen Entfernung Teile ihrer Frequenzen in den verkehrsberuhigten Ortskern lenken können. Diese wechselseitige funktionale Verflechtung ist für die Belebung des Ortskerns wichtig, auch wenn das Nutzungsband nicht überall durchgehend ist. Dabei berücksichtigen wir, dass sich die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums nicht nur auf die Kernstadt, sondern auch auf die Westersteder Ortsteile und Teile des Umlandes richtet. Aus unserer Sicht besteht keine Gefahr der Verwässerung der Zentrenfunktion, da der als Hauptzentrum vorgeschlagene Bereich auch Standort vieler wichtiger Dienstleistungsanbieter ist. Bei den öffentlichen Dienstleistungen ist beispielsweise das Rathaus bedeutsam, bei den privaten	

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		können auf den Gesamtbereich bezogen als unwesentlich erscheinen, obwohl sie lokal erhebliche Schwächungen verursachen. Zudem besteht die Gefahr, dass großflächige Einzelhandelsentwicklungen innerhalb eines sehr großen zentralen Versorgungsbereichs zu Verdrängungseffekten in anderen Teilbereichen führen. In Westerstede sehen wir insbesondere das Risiko, dass künftige Verkaufsflächenerweiterungen an den drei Polen negative Auswirkungen auf das eigentliche Hauptzentrum haben und damit dessen zentrale Funktion schwächen. Vor diesem Hintergrund regen wir an, den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Westerstede Innenstadt“ auf den Bereich des eigentlichen Hauptzentrums zu begrenzen. Eine solche Abgrenzung würde die Rechtssicherheit des Konzepts erhöhen, die Zentrenfunktion stärken und das Hauptzentrum besser vor negativen städtebaulichen Entwicklungen schützen. Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe außerhalb eines entsprechend verkleinerten zentralen Versorgungsbereichs wären hiervon nicht unmittelbar betroffen, da sie Bestandsschutz genießen. <i>Zu den Zielen und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung</i> Die Empfehlung, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebs im Zentrum des Hauptgeschäftsbereichs anzustreben, unterstützen wir	Dienstleistungen sind es Ärzte und andere gesundheitsbezogene Anbieter, die die Zentrenfunktion des Hauptzentrums stützen. Die Überschaubarkeit des gesamten Bereichs trägt dazu bei, dass auch geringfügig erscheinende Veränderungen verwaltungsseitig registriert und im Hinblick auf entstehenden Handlungsbedarf beachtet werden. Größere und großflächige Einzelhandelsveränderungen können auch im Hauptzentrum durch Wirkungsanalysen und Bauleitplanung begleitet werden, so dass wir im Vorfeld mögliche Schwächungen erkennen und reglementieren können. Dies gilt insbesondere für Größenordnungen und Angebotsstrukturen von Einzelhandelsbetrieben an den „Polen“. Wir danken der IHK für die wertvollen Anregungen. Wichtig ist uns zum einen der Hinweis auf das Erfordernis, die Einzelhandelsentwicklung insbesondere an den „Polen“ zu steuern, um Schwächungen im Kern des Zentrums entgegenzuwirken. Zum anderen, die Stabilisierung des Nutzungsbandes konsequent zu verfolgen, um die Rechtssicherheit der Abgrenzung nicht zu gefährden. Entsprechende Hinweise werden nun in die Handlungsempfehlungen für das Hauptzentrum aufgenommen. Dem Vorschlag, das Hauptzentrum auf den engen verkehrsberuhigten Bereich zu begrenzen, können wir jedoch aus den o.g. Gründen nicht folgen. Der Vorschlag eines großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebs im Zentrum des Hauptgeschäftsbereichs war bislang nicht im Konzept enthalten, wird aber nun aufgenommen und ergänzt den bereits aufgeführten Vorschlag, dort einen (weiteren) Drogeriemarkt anzusiedeln.	Die hier benannten Anregungen der IHK werden in das Konzept aufgenommen. Dem Vorschlag einer räumlich stärkeren Begrenzung des Hauptzentrums wird nicht gefolgt. Die Anregung wird in das Konzept aufgenommen.

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		ausdrücklich. Dieser könnte eine frequenzsteigernde Wirkung für den Kernbereich des ZVB haben. Ebenso bewerten wir das Ziel, die Innenstadt als frequenzstarke Einkaufslage zu stärken, als zielführend. Gleiches gilt für den Ansatz, neben dem Einzelhandel weitere zentrenfördernde Nutzungen, insbesondere aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen, möglichst nahe an oder innerhalb der Einzelhandelszentren zu verorten. Diese Leitlinien leisten aus unserer Sicht einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. S. 68). In einem ersten Schritt sollten hierfür - wie auch vom Gutachter in der Zusammenfassung der Untersuchung ab Seite 72 empfohlen - konkrete Ziele und Maßnahmen zur Sicherung der gesamtheitlichen Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums und der Gesamtstadt entwickelt werden. Die Erarbeitung einer übergeordneten Stadtentwicklungsstrategie, in der die Innenstadtentwicklung ein Teilbereich wäre, wie sie auch vom Wirtschaftsforum Westerstede e. V. angeregt wurde, erscheint uns hierfür als geeigneter Ansatz. Dieser Prozess sollte durch einen Arbeitskreis begleitet werden, in dem Vertreterinnen und Vertreter aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing sowie der Oldenburgischen IHK eingebunden sind.	Die IHK unterstützt den gutachterlichen Vorschlag und die Initiative des Wirtschaftsforums Westerstede e.V., eine auf die Gesamtstadt – und den Teilbereich Innenstadt - ausgerichtete Entwicklungsstrategie mit Zielen und Maßnahmen zu erarbeiten. Wir freuen uns, dass die IHK bereit ist, im Rahmen eines heterogen besetzten Arbeitskreises an der Entwicklung mitzuwirken.	Diese Anregung wird in einem anderen Kontext weiter verfolgt.

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<i>Schlussbewertung</i> Zusammenfassend bewerten wir die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als wichtigen Schritt für die zukünftige Entwicklung der Stadt Westerstede. Für seine Wirksamkeit und Rechtssicherheit sind eine konsequente Umsetzung der Leitlinien und Ziele sowie eine klare und engere Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entscheidend. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.		
Wirtschaftsforum Westerstede e. V.	20.01.2026	Das Wirtschaftsforum Westerstede e.V. dankt für den bisherigen Austausch und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2025. Grundsätzlich begrüßen wir das Ziel, den Einzelhandel in Westerstede zukunftsfähig auszurichten. Wir haben uns mit einem breitgefächerten Mitgliederkreis ausgetauscht und sind neben dem Wifo Vorstand mit Mitgliedern aus dem Einzelhandel, der Gastronomie und der Projektentwicklung zu dem Schluss gekommen, dass der vorliegende Entwurf aus unserer Sicht nicht die erforderlichen Impulse für eine positive Entwicklung unserer Stadt liefert. Das vorliegende Konzept zeigt ein deutlich zu positives Bild der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und vernachlässigt, dass die Stadt gegenüber benachbarten Kommunen benachteiligt	Es ist darauf zu verweisen, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auftragsgemäß darauf ausgerichtet ist, eine Bestandsanalyse der Einzelhandelsituation vorzunehmen und Handlungsempfehlungen auszusprechen, die sich in erster Linie auf die Einzelhandelsstandorte und den Einzelhandel beziehen. Dabei stehen Empfehlungen zur planerischen Steuerung zwischenzeitlich im Vordergrund, während die Handlungsansätze früher, u.a. im Vorläuferkonzept, umfassender ausgerichtet waren. Wir begrüßen jedoch die Initiative des Wirtschaftsforums, den Blick auf Perspektiven und Potenziale der Gesamtstadt und in vielfältigen Handlungsfeldern auszurichten und eine solche Zukunftsstrategie gemeinsam zu erarbeiten. Es ist allerdings nicht richtig, dass das Bild der Einzelhandelsentwicklung beschönigt dargestellt wird. Insbesondere bei Nahrungs- und Genussmittel hat der Einzelhandelsstandort Westerstede, und diese Feststellung des Wirtschaftsforums ist zutreffend, zu Gunsten von Nachbarkommunen an Bedeutung verloren. Hier haben sich jedoch die landes- und regionalplanerischen Vorgaben verschärft, um die Nahversorgung sicher zu stellen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		wird, indem ein Zuwachs von Angeboten erschwert wird. Im Ergebnis lässt der Entwurf die falsche Schlussfolgerung zu, dass wir mit den aktuellen Entwicklungen zufrieden sein können und keine Handlungen aus Politik und Verwaltung notwendig sind, während es unsere Nachbarkommunen vormachen, indem sie Flächen erweitern und deutlich stärker wachsen, auf Kosten der Westersteder Wirtschaft. Die Fortschreibung bleibt in ihren Annahmen und Steuerungsinstrumenten zu eng, um die Herausforderungen und Chancen der kommenden Jahre aktiv zu gestalten. Die demografische Entwicklung, der strukturelle Wandel im Handel sowie veränderte Lebens- und Arbeitsweisen erfordern ein deutlich umfassenderes stadtentwicklerisches Denken. Unserer Meinung nach müssen wir deutlich offensiver in Gespräche mit Investoren, Banken und interessierten Betrieben gehen, die in Westerstede investieren und wachsen wollen, um ihre Pläne zu ermöglichen. Wir wünschen uns darüber hinaus vorbereitete Möglichkeiten für größere Ansiedlungen für Handel, Produktion und Industrie und ein Förderprogramm für Ansiedlungen von Händlern und Betrieben, die das Angebot in Westerstede sinnvoll	Das Gutachterbüro greift die veränderten landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung auf und berücksichtigt zudem, dass weitere mit den Vorgaben konforme Flächenpotenziale für den Einzelhandel derzeit nicht vorliegen.	

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		ergänzen und dem Gesamtwachstum der Stadt dienen. Unsere zentralen Kritikpunkte am Konzept: - Die konsequente Orientierung am Kongruenzgebot sowie restriktive Sortimentsregelungen verhindern wichtige Einzelhandelsansiedlungen und Expansionen – genau dort, wo neue Impulse gebraucht würden. - Die Zielsetzung eines aktiven Einwohnerwachstums wird nicht berücksichtigt. Statt strategischer Stadtentwicklung erfolgt lediglich Reaktion auf bestehende Trends. - Die Innenstadt wird nicht als multifunktionales Zentrum mit neuen Formaten, Aufenthaltsqualität und Erlebniskomponenten weiterentwickelt. - Zukunftsthemen wie Digitalisierung, Smart City, nachhaltige Mobilität oder touristische Entwicklung werden kaum oder gar nicht angesprochen. Das Wirtschaftsforum ist der Meinung, dass Einzelhandel im Kontext eines Gesamtentwicklungskonzepts der Stadt gedacht werden muss!	Die letztgenannten Anregungen greifen wir wie ausgeführt gerne auf. Es besteht durchaus die Möglichkeit, über Abweichungsverfahren größere Einzelhandelsflächen für den aperiodischen Bedarf zu realisieren, allerdings bedarf eines Ansiedlungsinteressenten und eines Geschäftskonzepts. Das Gutachterbüro hat vorliegende Einwohnerprognosen und Angaben zur künftigen Bautätigkeit genutzt. Maßnahmen zur Stärkung der Bevölkerungsentwicklung sind nicht Gegenstand eines Einzelhandelsgutachtens.	Diese Anregungen werden in einem anderen Kontext weiter verfolgt. Diese Anregung wird bei Bedarf weiter verfolgt. Diese Anregung wird in einem anderen Kontext weiter verfolgt. Diese Anregungen werden in einem anderen Kontext weiter verfolgt.

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Wir haben hierzu eine integrierte Entwicklungsstrategie erarbeitet, deren Kernelemente aus unserer Sicht in den Prozess einfließen müssen: • Wohnen: Schaffung neuer Wohnquartiere, Verdichtung im Bestand, bezahlbarer Wohnraum. • Wirtschaft & Gewerbe: Aktive Gewerbeflächenpolitik, Clusterförderung (Gesundheit, Technik), Kooperation mit dem Ammerland-Klinikum. • Einzelhandel: Stärkung der Innenstadt durch zentrenrelevante Sortimente, Events, Pop-up-Flächen und Nutzungsmischung. • Infrastruktur: Verkehrsberuhigung, Ausbau von Rad- und ÖPNV-Angeboten, moderne Mobilitätskonzepte. • Smart City & Digitalisierung: Öffentliche WLAN-Zonen, digitale Bürgerbeteiligung, E-Government. • Tourismus & Freizeit: Entwicklung touristischer Angebote und Veranstaltungen mit Strahlkraft. Wir wollen dazu ermutigen, das Einzelhandelskonzept nicht isoliert zu betrachten, sondern es als Teil einer umfassenden Stadtentwicklungsstrategie weiterzuentwickeln.		

Einwender	Datum	Inhalt der Anregungen und Bedenken (Hervorhebung durch Verwaltung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Nur so wird es gelingen, Westerstede zukunfts- fest, lebenswert und wirtschaftlich stärker aufzustellen.	Wir danken für das Engagement und die Anregungen des Wirtschaftsforums und freuen uns, mit dem Wirtschaftsforum einen Partner für die Entwicklung einer zukunftsorientierten Strategie für die Gesamtstadt an der Seite zu haben.	Diese Anregungen werden in einem an- deren Kontext wei- ter verfolgt.



**- Beitrag-Vorschlag + Anregungen zum Einzelhandels-Gutachten Dez. '25-
Jan. '26**

- Einzelhandels-Gutachten: Um Fehlentwicklungen für die Zukunft zu vermeiden

- Beitrag hierzu: B1

Dokumentation der Landschafts- Orts- und Kreisstadtentwicklung:

- Mit der DNA der Landschaft und der Kreisstadt Westerstede + deren Dörfern als
Beitrag für die Zukunftsentwicklung des Ammerlandes:

- Zur Umnutzung des ehemaligen EWE-Gebäudes in der Thalenweide:

- Zum Rathaus mit den umliegenden Geländeflächen und Gebäudenutzungen:

- Zu einem "Campus" der Kreisstadt des Ammerlandes

- Beitrags-Inhalt:

- s. Anlage mit den Planungsbeiträgen Arge Otten/ Recker mit Ing.-Büro Wersche/
Börjes

- Dörfer: Arch. U. Recker + Andere

Westerstede im Jan. '26

Ulrich Recker



Inhalt

1 BÜRGERINFORMATION DER KREISSTADT WESTERSTEDE

Herausgeber: Stadtverwaltung Westerstede mit Architektur & Stadtplanungsbüro
U. Recker

2 - Umsetzung ab 1978 (Stadtkern: ARGE Otten - Wersche , Am Stadtkern: ARGE Otten/ Recker mit Ing.-Büro Wersche/ Börjes)

- Abschluss Stadtsanierung: 2004- 2006 (ARGE Otten - Recker mit Ing. Büro
Wersche/ Börjes)

3 Einbindung eines Bankgebäudes +

3.1 Beispiel: AULA FÜR OBERSCHULE NORDERBÄKE (Arch. U. Recker)

4 Landschaft und Architektur im Dialog: Arch. U. Recker mit:

Beitrag der Kreisstadt Westerstede zur 1. LGS-Niedersachsen 2002

5 Sanierung historisches Rathaus 2004-2007 (Arch. U. Recker)

mit der Einbindung der Demokratischen Bauepochen, der Wiedervereinigung und
dem Zitat v. Bundeskanzler Willy Brand:

"... Wir wollen mehr Demokratie wagen"

6 Konzeption zur Translocation des "Mosaik" von Schmidt Westerstede mit einem Stadtbrunnen v. Arch. U. Recker

7 Leitgedanken zur Städtebaulichen Sanierung mit der Einbindung der Thalenweide 2004 - 2007

Umsetzung: Arch. G. Otten und U. Recker mit Ing.-Büro Wersche/ Börjes

- 8 Konzeption zur Erweiterung der Ammerländer Wasseracht:

... zwei Bäken (Urstromtäler) treffen sich ... (Arch. U. Recker)

- 9 Gelebte Verbundenheit am Pastorenpad:

Bau- Ensemble an Herz-Jesu Kirche in Westerstede: An Ökumene ausgerichtet
1982 - 2016 (Arch. U. Recker)

- 10 Beitrag zum Aufstellungsbeschluss B'Plan W5 Peterstraße v. 10.Mai 2021

Arge: Otten/ Recker

- 11 Konkreter Vorschlag zur Einbindung der Thalenweide aus der Zukunftswerkstatt
2004 - 2006

Arge Otten / Recker

Dörfer

- 12 Westerloy: Aus der geschichtlichen Entwicklung der
Moränenauen und Ihrer Ursprungstäler: Die Zukunft

Arch. U. Recker

- 13 Bewerbungsschreiben mit Vorschlag zur planerischen Vorgehensweise "LIZA",
vom 24.Febr.'23

Arch. U. Recker

WEITERE DNA- PLANUNGEN (s. Büroprofil)

- Vorplatzgestaltung VOLKSBANK WST: EWE- Auschr.: 1. Preis liegt vor (Arch. U. Recker)

- ERSTES VERKEHRSBERUHIGTES WOHNQUARTIER IN OCHOLT: B'Plan
im Auftrag LZO- OLB: liegt vor (Arch. U. Recker)

Umsetzung: Ing. Thalen / Neuenburg

- SANIERUNG "HAUS SCHWATZ" (HISTORISCHE SCHULE HOLLWEGE) liegt vor: s. Dorf- Chronik (Arch. U. Recker)

- DORFERNEUERUNG: HALSBEK: liegt vor (Arch. U. Recker)

ANDERE BEISPIELE: (Arch. U. Recker)

- N1) Neubau kath. Kirche Schillig und Umbau und Sanierung der kath. Kirche
Langeoog

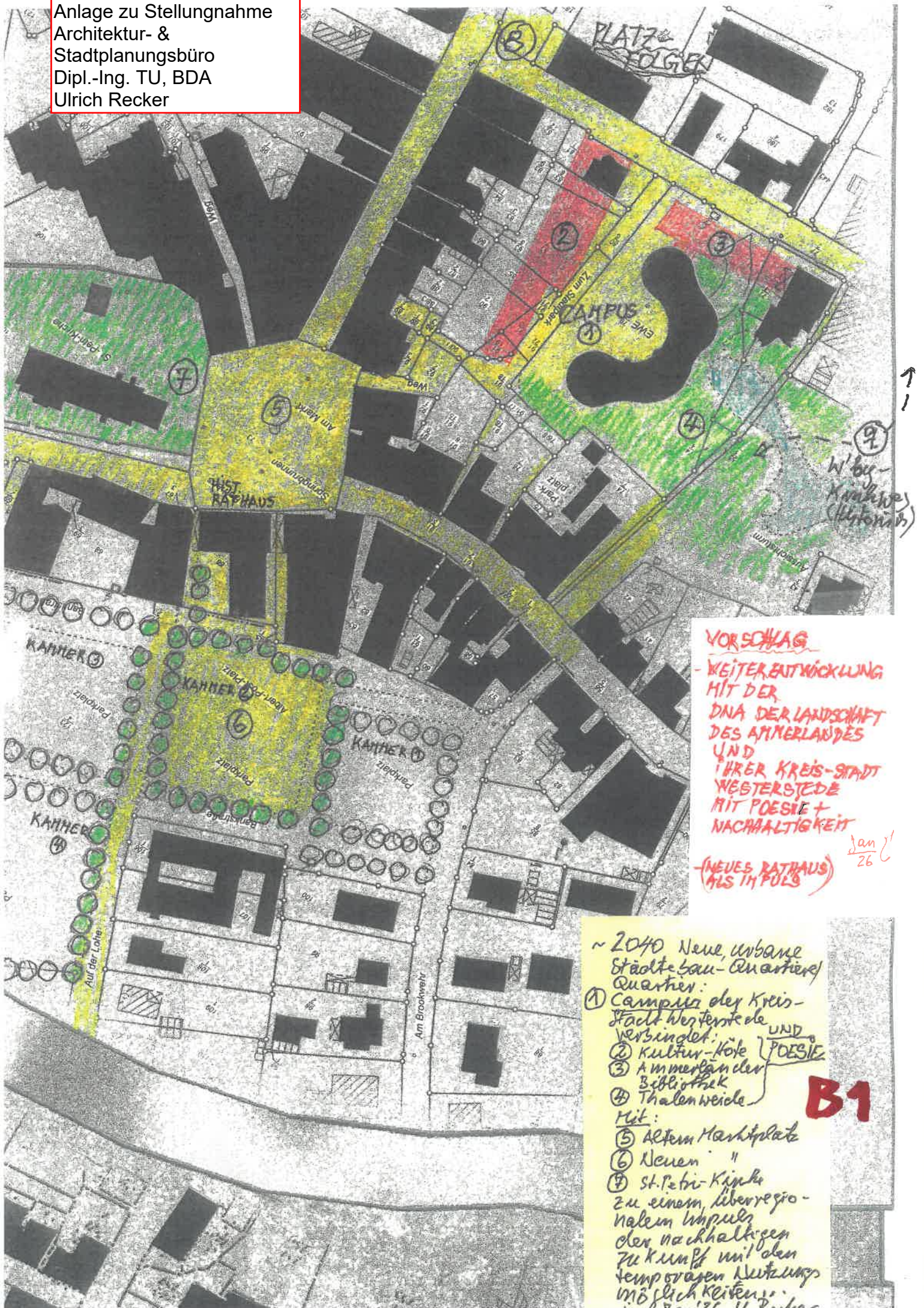
- N2) Kulturdenkmal ev. Kirche St. Jürgen:

im "Blockland Bremen" bzw. "Bremer Schweiz"

- Büro- Profil N3 U. Recker, G. Otten: wird nachgereicht

Westerstede im Jan. '26

Ulrich Recker



VORSCHLAG

- WEITERENTWICKLUNG
MIT DER
DNA DER LANDSCHAFT
DES AMMERLANDES
UND
IHRER KREIS-STADT
WESTERSTEDT
MIT POESIE +
NACHHALTIGKEIT

(NEUES RATHAUS)
ALS IMPULS

Jan 26

- ~ 2040 Neue, urbane
Städtebau-Quartiere/
Quartier:
① Campus der Kreis-
Stadt Westerstedt
versingelt: UND
② Kultur-Höfe POESIE
③ Ammerland der
Bibliothek
④ Thalenweide

Mit:

⑤ Altem Marktplatz

⑥ Neuen "

⑦ St. Petri-Kirche

zu einem, überregio-
nalem Impuls

der nachhaltigen

zukünft mit den

temporären Nutzungen

möglich Keit

B1



- Kunst Hof
als Festhaltung
Beitrag zu den
Atmungs-Häuser
vom Aufg. Offen
- A. merland -
Bibliothek als
Festhaltung
Beitrag der
Bibliothek im
Bestand
- Campus: zur
Zusammenfassung

Ideen-Beitrag
zur Neuen
Lage des **B2**
Kathouses
auf der Thoben-
Weide mit
entsprechenden,
kulturellen
Einrichtungen:
zu einem
Campus der
Klein-Stadt Weste