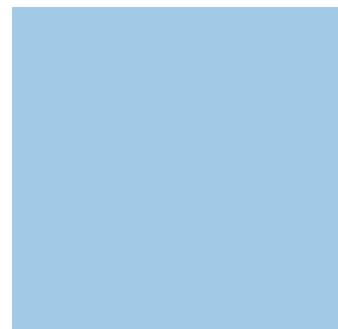




**Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH

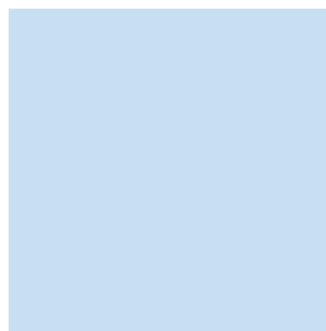


**Gemeinde Edewecht**  
Einzelhandelskonzept

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, November 2025

Vom Rat der Gemeinde Edewecht beschlossen in seiner Sitzung am 16.12.2025, bekannt gemacht im Elektronischen Amtsblatt für die Gemeinde Edewecht am 16.01.2026.



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](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgabenstellung und Bearbeitungsablauf	1
1.2	Methodisches Vorgehen	2
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
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
2.3	Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Edewecht	20
2.3.1	Lage im Raum	20
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	22
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	23
<b>3</b>	<b>Einzelhandelsstandort Edewecht</b>	<b>25</b>
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	25
3.1.1	Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet	27
3.1.2	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	27
3.1.3	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht	28
3.1.4	Kongruenzraum, Verflechtungsraum und Kaufkraft	29
3.1.5	Zentralität des Edewechter Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen	31
<b>4</b>	<b>Zentrenkonzept für die Gemeinde Edewecht</b>	<b>34</b>
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	34
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	34
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	35
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	36
4.2	Zentrenhierarchie in Edewecht	37
4.2.1	Hauptzentrum Edewecht	38
4.3	Nahversorgungszentrum Edewecht-Süd	46
4.4	Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn/„Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“	50
4.5	Edewechter Sortimentsliste	56
<b>5</b>	<b>Nahversorgungssituation</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Standorte</b>	<b>66</b>

<b>7</b>	<b>Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung</b>	<b>67</b>
7.1	Übergeordnete Zielsetzungen	67
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	68
7.3	Ansiedlungsleitlinien	69
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchung</b>	<b>71</b>

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 geschlechtsspezifische 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 Gemeinde Edewecht liegt im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen zwischen dem Mittelzentrum Friesoythe im Landkreis Cloppenburg und dem Oberzentrum Oldenburg. Die rund 22.900 Einwohner:innen zählende Gemeinde ist dem Landkreis Ammerland zugeordnet. Die Kreisstadt Westerstede befindet sich rund 20 km nördlich des gleichnamigen Hauptorts der Gemeinde Edewecht.

Die Gemeinde setzt sich zusammen aus sechzehn Ortsteilen, deren Einwohnerzahlen zwischen rund 400 und 3.300 variieren. Die Bevölkerungsschwerpunkte bilden ein Siedlungsband um die Ortsteile Süd Edewecht und Nord Edewecht im westlichen und die Ortsteile Friedrichsfehn Süd und Friedrichsfehn Nord im östlichen Gemeindegebiet.

Daher haben sich die Einzelhandelslagen und ergänzende Versorgungsstrukturen in der Vergangenheit vornehmlich in diesen beiden Siedlungsbereichen entwickelt.

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

Daher hatte die Gemeinde Edewecht unser Büro bereits im Sommer 2018 mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts beauftragt.

Nach der Bestandsaufnahme und darauf aufbauenden Berechnungen wurden im November 2018 die Ergebnisse und erste konzeptionelle Vorschläge vorgestellt. Ein projektbegleitendes Gremium, das sich aus Vertreter:innen von Politik und Verwaltung der Gemeinde Edewecht, des Landkreises Ammerland, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer und der örtlichen Wirtschaft zusammensetzte, tauschte sich hierzu aus. Es zeigt sich, dass nicht alle gemeindlichen Zielsetzungen der Einzelhandelsent-

wicklung im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben standen. Dies waren zum einen die regionalen Vorgaben, die bereits in einem Regionalen Einzelhandelskonzept im Jahr 2010 die städtebaulichen Lagen als wichtige Standorte für den großflächigen Einzelhandel definiert hatten, zum anderen aus den im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 dargestellten Vorgaben speziell zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Nachdem zunächst kein Konsens gefunden werden konnte, stagnierte der Prozess und wurde erst im Jahr 2022 wieder aufgenommen.

Dabei wurden im ersten Schritt die Bestandsdaten des örtlichen Einzelhandels und der Komplementärnutzungen sowie die Daten zu Rahmenbedingungen und Nachfrage aktualisiert. Parallel konkretisierten sich Einzelhandelsplanungen für den Hauptort und damit für die wichtigste Einzelhandelslage im Gemeindegebiet. Mit der Vorlage eines Gutachtens, das die Verträglichkeit dieser Planung erwarten lässt, konnten die Diskussionen um das kommunale Einzelhandelskonzept weiter geführt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass diese für die Gemeinde wichtige Einzelhandelsplanung im Konzept Berücksichtigung finden soll, sowohl hinsichtlich einer Unterstützung seiner Realisierung als auch darauf aufbauender Empfehlungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet.

Nach einer weiteren Sitzung des projektbegleitenden Arbeitskreises im Oktober 2023, in der sich insbesondere die Vertreter:innen der Fraktionen auf Leitlinien zur weiteren Einzelhandelsentwicklung und -steuerung verständigten, entstand weiterer Zeitverzug, um diese Leitlinien mit den übergeordneten Behörden und Verbänden abzustimmen.

Zudem konkretisierten sich weitere Einzelhandelsplanungen für die Einzelhandelslagen in Friedrichsfehn und Edewecht Nord. Nach Vorlage der Wirkungsanalysen für diese Planungen wird deren Umsetzung angestrebt oder ist noch offen, sodass auch die zu erwartenden Veränderungen im finalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Edewecht berücksichtigt werden können. Gleichmaßen sind die einzelhandelsbezogenen Inhalte der Entwurfsfassung des RROP Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Ammerland, die

die Umsetzung der Vorgaben des LROP Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 in der Region regeln sollen, einzubeziehen.

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

- Vorlage und Beschluss der Offenlage im Bau- und Verwaltungsausschuss im August 2025
- Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit voraussichtlich im September/Okttober, parallel Erarbeitung der Abwägung
- Vorlage des Einzelhandelskonzepts in den Ausschüssen im Herbst mit dem Ziel einer Beschlussfassung des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Gemeinde Edewecht im Dezember 2025.

## 1.2 Methodisches Vorgehen

Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzepts bildet die vollständige Erfassung des Einzelhandelsbesatzes im Gemeindegebiet, die von Mitarbeitenden von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH zunächst im Sommer/Herbst 2018 durchgeführt und im Sommer 2022 aktualisiert wurde. Seitdem sind Veränderungen in den Nutzungsstrukturen eingetreten, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit zwar die Darstellung der Bestandsdaten beeinflussen würden, aber keinen Einfluss nehmen auf übergreifende Bewertungen und daraus abgeleitete Empfehlungen.

Zudem ist zu beachten, dass vor sowie im Laufe der Projektbearbeitung Einzelhandelsvorhaben projiziert und teilweise auch genehmigt oder planerisch für die Umsetzung vorbereitet wurden. Diese Einzelhandelsvorhaben wurden bei der Erarbeitung von Bewertungen und Empfehlungen beachtet, jedoch nicht immer explizit angesprochen. Eine Aufnahme in den Bestand ist allerdings erst im Zuge ihrer Realisierung sinnvoll, da sowohl die Umsetzung (z. B. kann auch nur ein Teil der planerisch möglichen Verkaufsfläche genutzt werden) als auch die Wirkungen (z. B. wettbewerbsbedingte Betriebsaufgabe bei Sortimentsüberschneidungen) zu diesem Zeitpunkt eintreten.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden dabei 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, Friseure und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da diese ihren Umsatzschwerpunkt im Service-/Dienstleistungsbereich oder als Handwerksleistung tätigen. Nur wenn sie mit ihren Verkaufsaktivitäten maßgebliche Bedeutung für die örtliche Versorgung erreichen, werden sie ergänzend berücksichtigt. In Anlehnung an die Systematik des Statistischen Bundesamts werden Einzelhandelsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel i. e. S. zählen (wie z. B. Autohäuser), ausgeblendet. Daher werden bei Tankstellen auch nur die Shops mit ihrem Verkauf konventioneller Einzelhandelsprodukte berücksichtigt, nicht aber der Vertrieb von Kraftstoffen.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen und rund 60 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1) erfolgte. 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.

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, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient. Für Kund:innen nicht begehbbare Nebenflächen werden dabei jedoch nicht einbezogen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen. Voraussetzung ist jedoch, dass diese dem Kunden zugänglich sind. Daher zählen betretbare Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereiche ebenfalls zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs. Treppen, Rolltreppen und Aufzüge, die verschiedene Ebenen miteinander



verbinden, werden je zur Hälfte anteilig 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.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Erdgeschosslagen 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 wurden, soweit erkenntlich, Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

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 Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Verordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung-Kommentar, 11. Auflage 2008). Da die Einzelhandelsthematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerständen verzichtet.

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel Getränke, Spirituosen, Tabak Backwaren Fleisch, Fleischwaren Reformwaren, sonstige Lebensmittel
	Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel Parfümerie/Kosmetik pharmazeutische Artikel Sanitätswaren/Orthopädie Optik Hörgeräte
	Blumen, Zoobedarf	Blumen Zoobedarf, Tiernahrung
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Zeitschriften, Zeitungen Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Bekleidung, Wäsche Schuhe Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren Schmuck (inkl. Modeschmuck) Lederwaren, Taschen, Koffer Sonstige
	Sport, Freizeit, Spiel	Großteilige Camping- und Sportgeräte Fahrräder und Zubehör E-Bikes, Pedelecs Freizeit, Spielwaren Kleinteilige Camping- und Sportgeräte Musikalien, Waffen, Jagdartikel Sonstige

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Leuchten Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Computer und Zubehör Telefone Foto
	Möbel, Einrichtung	Hausrat, Glas, Porzellan, Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör Spiegel, Bilder, -rahmen Bettwaren Matratzen und Lattenroste abgepasste Teppiche Möbel (ohne Küchen) Küchen Kunst/Antiquitäten
		Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial) Maschinen, Werkzeuge Baustoffe, Bauelemente Sicht- und Sonnenschutz Gartenartikel und -geräte, Pflanzengefäße Pflanzen, Samen Outdoor KFZ Zubehör Sonstige





## 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 regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> 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 Gemeinde Edewecht empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

#### 2.1.2 Landesrecht Niedersachsen

Im Februar 2017 ist die neue Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) 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 gem. § 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 zulässig, 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 (Beeinträchtigungsverbot).

Weitere Festlegungen betreffen die vertragliche 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.

### 2.1.3 Vorgaben in der Region

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

### Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland 1996 und Regionales Einzelhandelskonzept

Als kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Ammerland gelten für Edewecht die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (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 Gemeinde Edewecht sind die Orte Edewecht und Friedrichsfehn im RROP als Standorte von Grundzentren festgelegt, im Regionalen Einzelhandelskonzept werden hierfür städtebaulich integrierte Lagen in den Ortsteilen Edewecht Nord und Süd sowie Friedrichsfehn 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

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.

- Künftig soll in jeder Gemeinde des Landkreises Ammerland nur noch ein zentraler Ort ausgewiesen werden mit einer Einzelhandelslage, die eine gemeindeweite Versorgungsfunktion mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten übernimmt.
- Weiteren Einzelhandelslagen können Aufgaben der Nahversorgung zugewiesen werden, die entweder auf das Wohnumfeld ausgerichtet sind oder auch entferntere Ortsteile umfassen. Diese über das Wohnumfeld hinausreichende Versorgungsbedeutung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ wird interkommunal abgestimmt und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen verankert. An alle Standortkategorien richten sich jeweils 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:

- Edewecht ist weiterhin als Grundzentrum eingestuft. Das Hauptzentrum im Ortsteil Edewecht Nord ist die einzige integrierte Einzelhandelslage, die grundzentrale im Sinne gemeindeweiter Versorgungsfunktionen für den periodischen und aperiodischen Bedarf übernehmen soll.
- Der Ortsteil Friedrichsfehn Süd erhält den Status als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“, der zugeordnete zu versorgende Bereich definiert die räumlichen Grenzen der Ausstrahlung als Einzelhan-

delsstandort. In diesem Sinne zugeordnet werden die Ortsteile Edewecht Süd, Edewecht und Portsloge.

Weitere Nahversorgungsstandorte und -lagen innerhalb des Gemeindegebiets werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept identifiziert.

## 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 mittleres oder geringes 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 1). 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 wider.

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

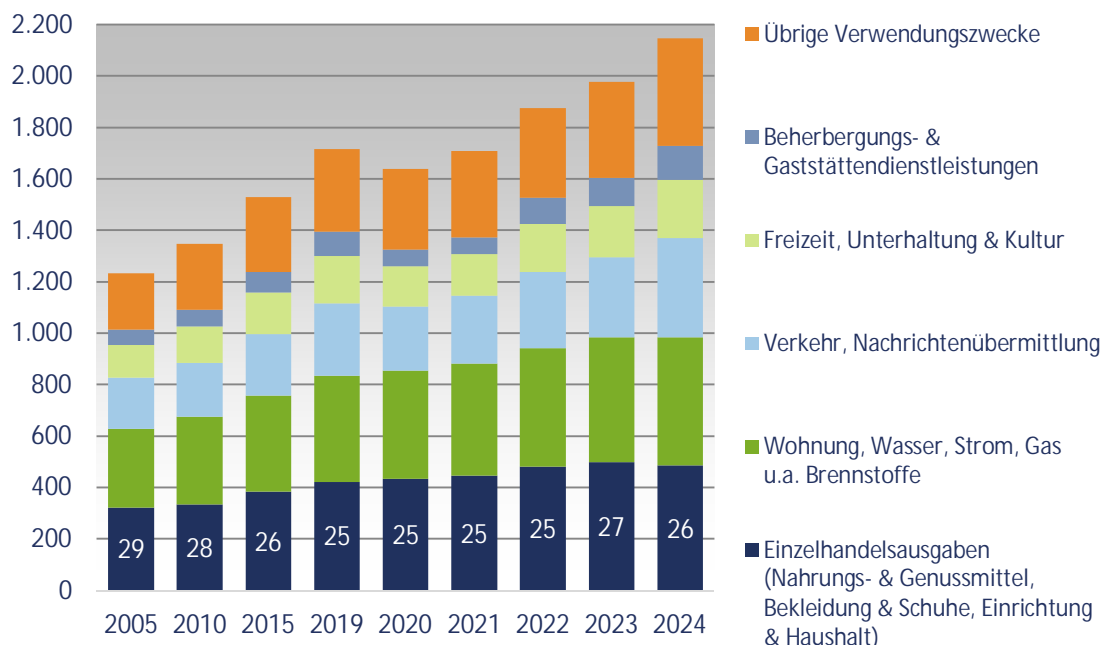
Dass diese Qualität sowohl von inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben mit meist individuellem Konzept als auch von Filialisten erreicht werden kann, zeigt sich in vielen Branchen. Auch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter entwickeln neue Betriebs- und Flächenkonzepte, für die eine aufwändige Architektur 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 Reurbanisierung, Klimawandel sowie der damit verbundenen Nachhaltigkeitsdiskussion.

Abbildung 1: 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. m<sup>2</sup> beschreibt gegenüber dem für das Jahr 2019 ermittelten Wert von 125,1 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Rückgang um 0,5 %, das entspricht etwa 600.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es ist davon auszugehen, dass sich der Abbau der Verkaufsfläche seitdem verstärkt hat.

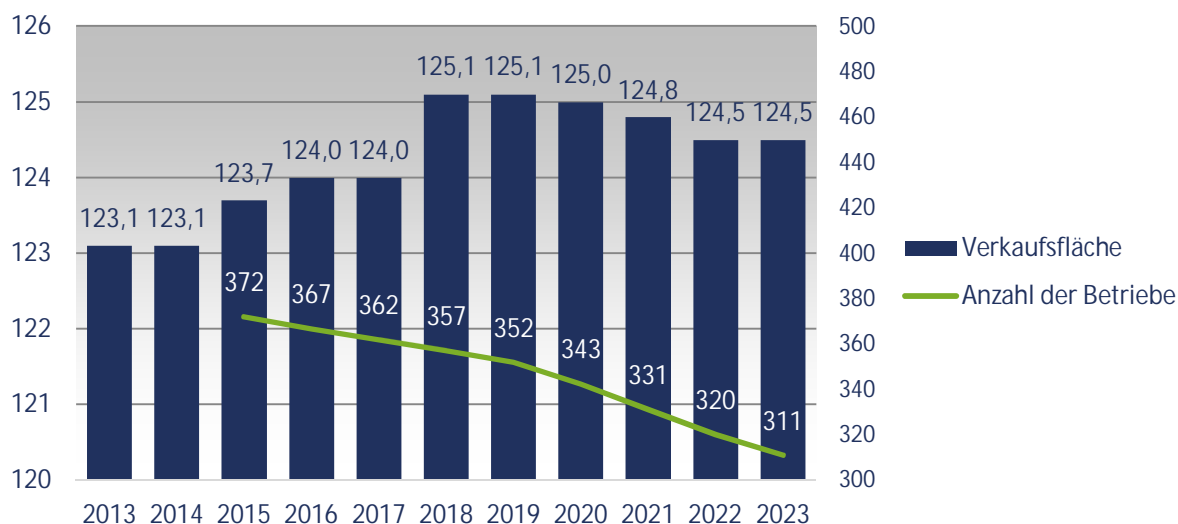
Drastisch gesunken ist zudem die Zahl der Betriebsstätten im Einzelhandel: Der Rückgang von rund 372.000 im Jahr 2015 auf 311.000 Betriebsstätten im Jahr 2023 entspricht einer Verringerung um 16,5 %. Damit wurde etwa jede sechste Betriebsstätte bzw.

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 festzustellen. 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 2: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m<sup>2</sup> und Betriebsstätten in Tsd. im deutschen Einzelhandel seit 2013



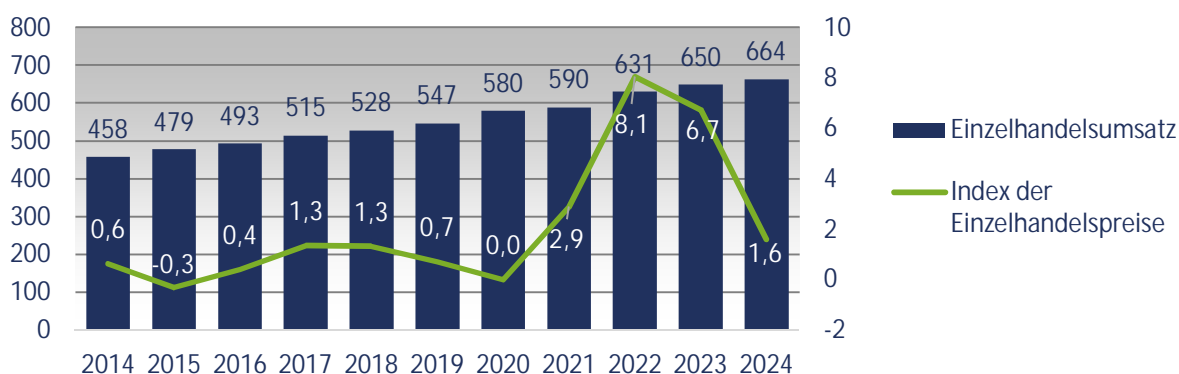
Anmerkung: gesamter Einzelhandel

Quelle: 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 3: 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 so genannte Flagship-Stores derzeit noch auf wenige Standorte, meist in Großstädten, begrenzt bleibt. Diese zunehmenden



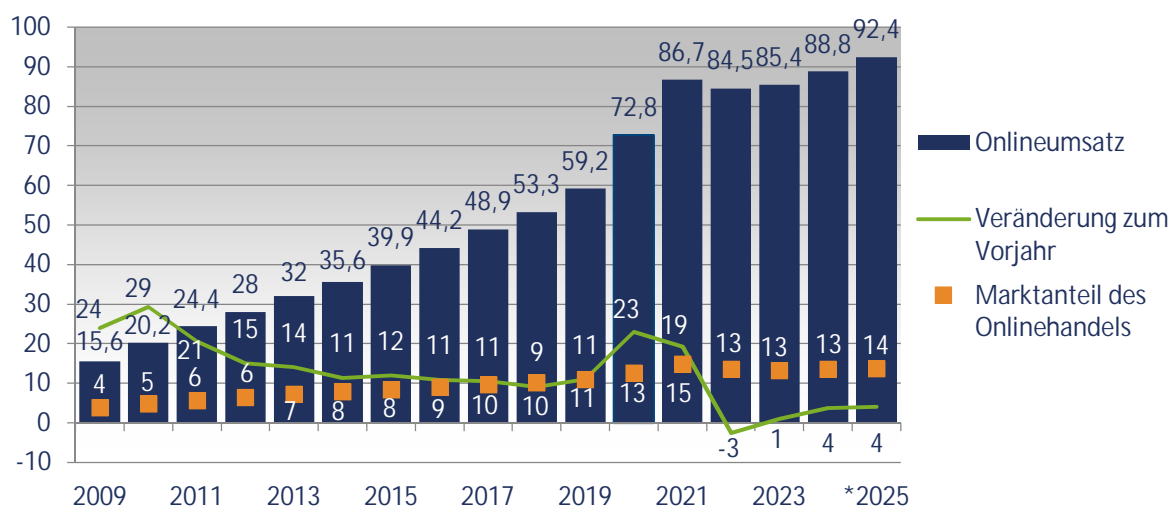


Verflechtungen zwischen stationärem und digitalem Umsatz beeinträchtigen auch die Belastbarkeit von Aussagen zu den aktuellen Marktpositionen und zur Entwicklung der jeweiligen Sparte, insbesondere kleinräumig.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass – aufbauend auf Berechnungen des Handelsverbands Deutschland – der Onlinehandel im Jahr 2024 einen Markt-

anteil von rund 13,4 % am gesamtdeutschen Einzelhandel hält. Wie in der Abbildung 4 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 4: 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;

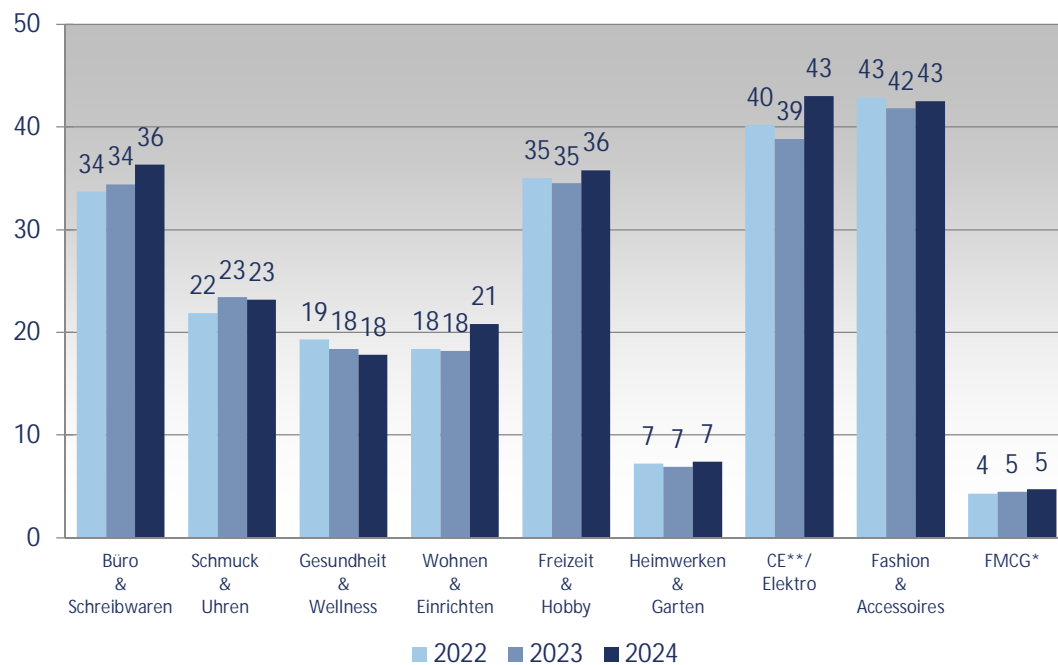
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Erkennbar ist zudem, dass der Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel zwischen den Branchen variiert (vgl. Abbildung 5). 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 5: Entwicklung der Onlineanteile nach Branchen in % im Zeitraum 2022 bis 2024



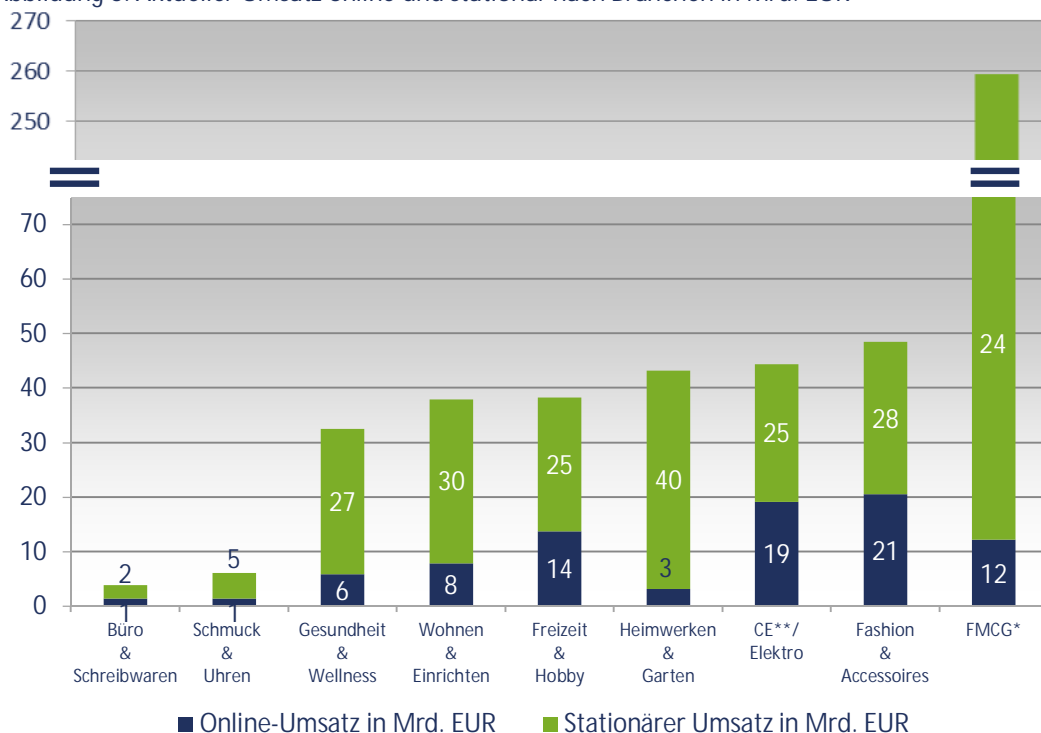
\*Anmerkung: Fast Moving Consumer Goods: hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren

\*\*Anmerkung: Consumer Electronics (=Unterhaltungselektronik)

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



Abbildung 6: Aktueller Umsatz online und stationär nach Branchen in Mrd. EUR



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

\*\*Consumer Electronics (=Unterhaltungselektronik)

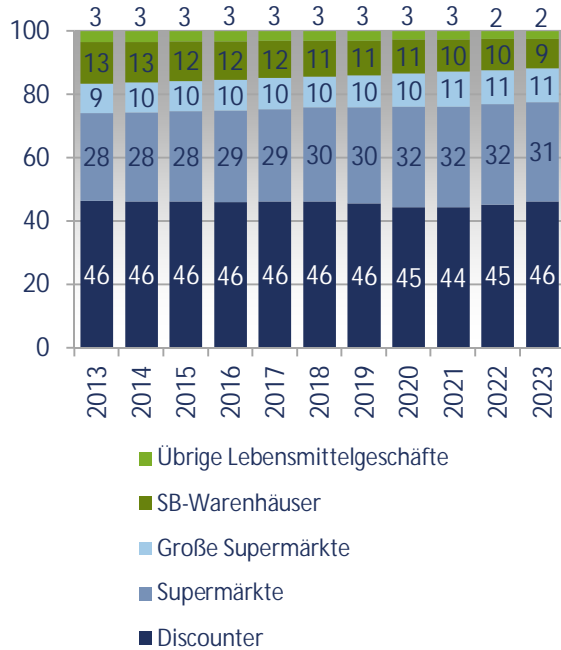
Quelle: Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland 2025; HDE Online-Monitor 2025; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

### 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 7). 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen. Wie in Abbildung 8 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 7: Marktbedeutung der Betriebstypen im Einzelhandel in %

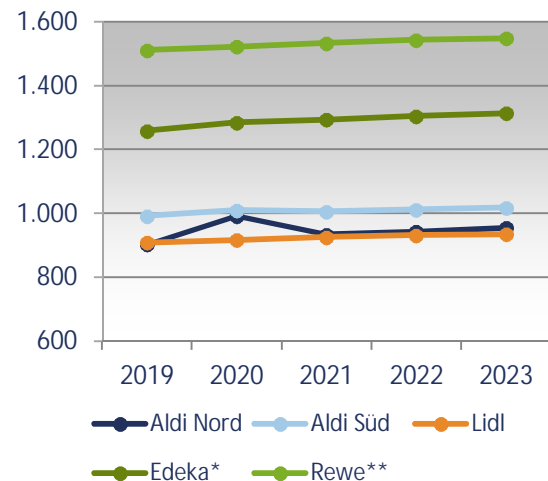


Anmerkung: Daten zum Jahr 2024 nicht verfügbar.

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 5). 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, so dass auch geringe Marktanteilssteigerungen hohen Umsatzvolumina entsprechen.

Abbildung 8: 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

## 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. 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 durch 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 Zielset-



zung 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 wieder, die sich mit diesem Markt kaum beschäftigt, so dass 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 Einzelhandelsstandorten, 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).

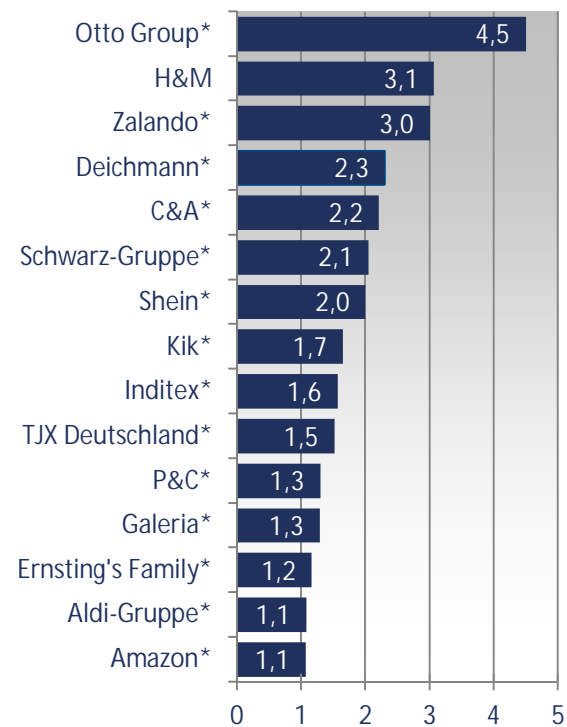
Auch im Bereich Büro/Schreibwaren übt der Onlinehandel mit einem Marktanteil von rund 36 % im Jahr 2024 starken Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel aus, der in spezialisierter Form weiterhin primär kleinstrukturiert und an städtebaulich integrierten Standorten vertreten ist. Zudem bieten 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 Innenstadtortsortimente oder auch „Shoppingsortimente“ zu bezeichnen, selbst wenn ihre Bedeutung sogar 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 auch 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 ebenso Aldi (Aldi-Gruppe) und Lidl (Schwarz-Gruppe) zu den 15 umsatzstärksten Anbietern (vgl. Abbildung 9). 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.

Abbildung 9: 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

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 eine hohe Zahl von Wettbewerbern in ihrer Nachbarschaft oder Frequenzbringer des kurzfristigen Bedarfs. 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/Second hand 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 ihren 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 auch 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 werden, 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 Fachmarktionier 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-Discounter 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.

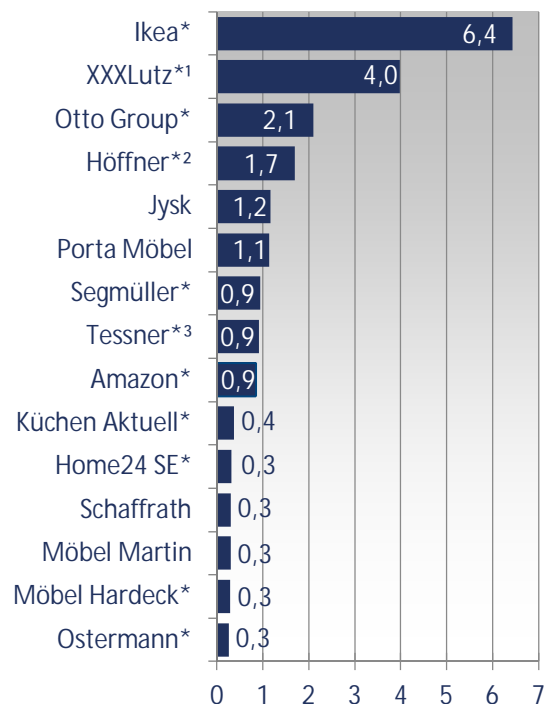
#### Möbel, Einrichtung

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 m<sup>2</sup>, einer Marktbeherrschung weniger großer Anbieter und die Aufgabe inhabergeführter (ehemals „großer“) Möbelvollsortimenter auch mit 15.000 bis 25.000 m<sup>2</sup> gekennzeichnet sind. Durch den Betriebstyp des „Möbelpalasts“ (Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup>) 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

Bedarfgüter zurückgeführt 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 Onlineanteil 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.

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



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

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

#### 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 - 7 % des Bestandes, gesunken, während die Gesamtverkaufsfläche nahezu gleich geblieben ist.





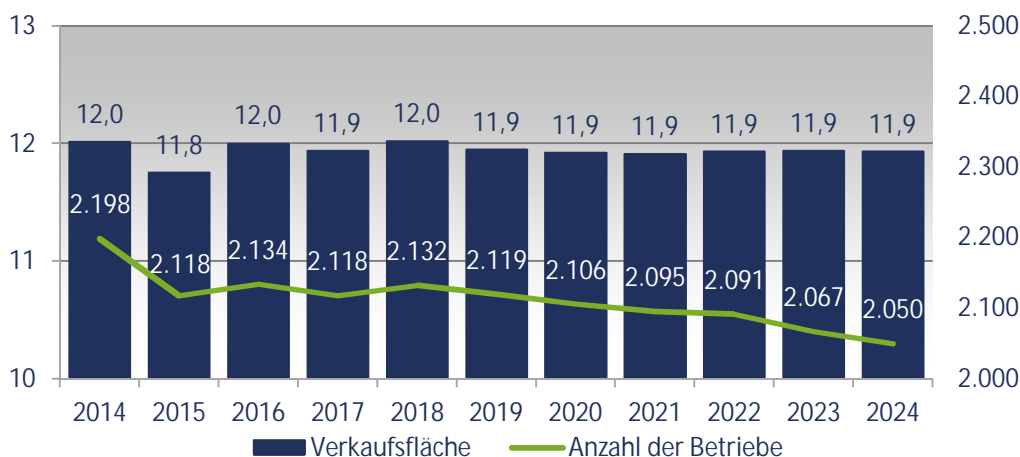
Ähnlich wie das Möbelsortiment wird auch das Angebot mit Bau- und Gartenbedarf primär in großflächigen Fachmärkten außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen präsentiert. Insbesondere im Baustoffhandel wird die Einzelhandelsfunktion häufig mit einem gewerblich orientierten Angebot verknüpft. Auch in diesem Segment war lange Zeit ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf der Betreiber zu erkennen; die Marktführer belegen auch weiterhin Flächen mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> 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 11: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m<sup>2</sup> 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. Waren Innenstädte und andere integrierte Einzelhandelsstandorte zuvor durch dezentrale Einkaufsplätze und den Onlinehandel unter Wettbewerbsdruck gesetzt worden, 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 Standortes.
- 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.

### 2.3 Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Edewecht

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 Gemeinde Edewecht betrachtet werden.

#### 2.3.1 Lage im Raum

Die im Juni 2023 rund 23.400 Einwohner:innen zählende Gemeinde Edewecht liegt im Süden des Landkreises Ammerland und damit im Nordwesten von Niedersachsen.

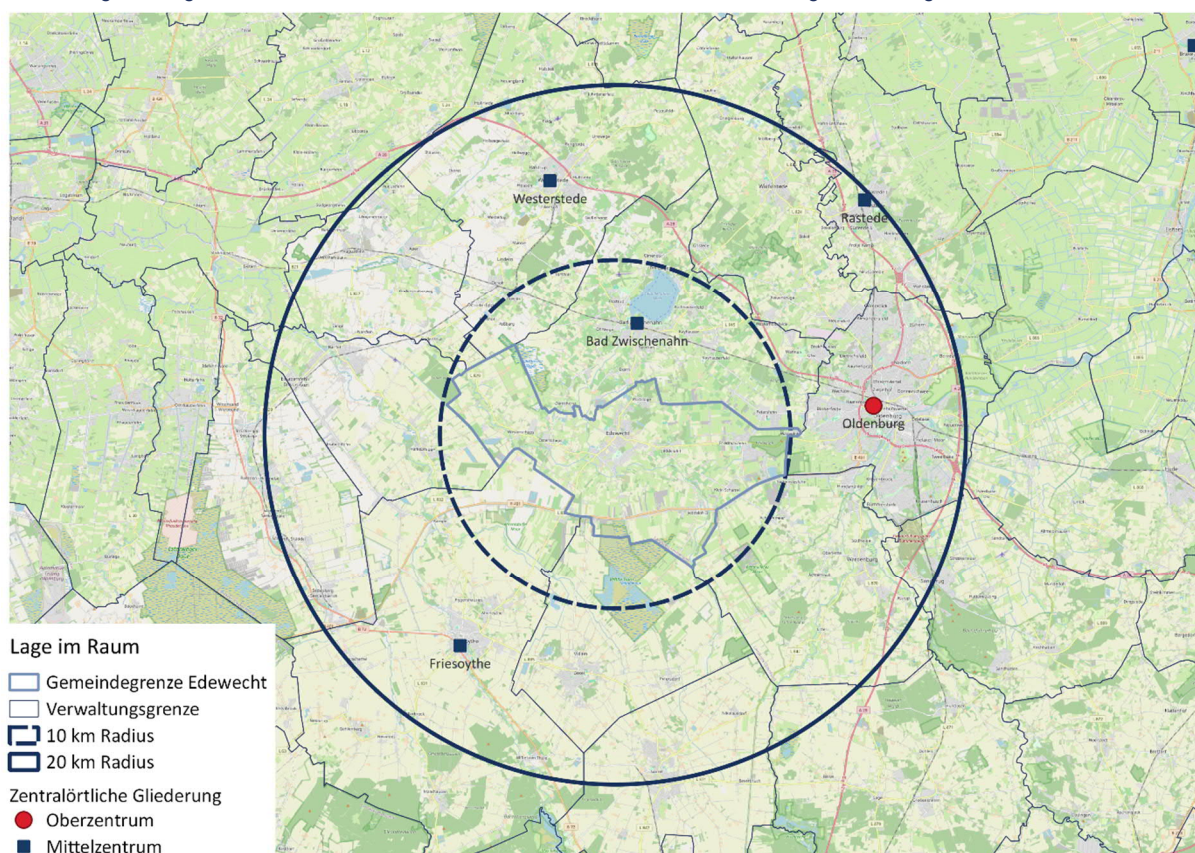
Edewecht grenzt im Osten an das Stadtgebiet des Oberzentrums Oldenburg, und im Uhrzeigersinn folgen die Gemeinde Wardenburg des Landkreises

Oldenburg und die Kommunen Bösel, Friesoythe und Barbel des Landkreises Cloppenburg. Im Nordwesten schließt sich der Landkreis Ammerland mit der Gemeinde Apen, der Kreisstadt Westerstede und der Kurstadt Bad Zwischenahn an. Der dem Gemeindegebiet nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Bad Zwischenahn, allerdings liegen auch Oldenburger Einzelhandelslagen nahe dem östlichen Gemeindegebiet Edewecht.

Der aktuelle Entwurf des LROP für den Landkreis Ammerland vom 13.06.2025 sieht vor, dass Edewecht als Grundzentrum eingestuft wird. Weitere Grundzentren im Landkreis Ammerland werden voraussichtlich Apen-Augustfehn und Wiefelstede sein. Als „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ werden voraussichtlich neben Friedrichsfehn die Ortsteile Ofen und Petersfehn der Gemeinde Bad Zwischenahn, die Ortsteile Hahn-Lemden und Wahnbeek der Gemeinde Rastede, der Ortsteil Ocholt der Stadt Westerstede und der Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Rastede eingestuft.



Abbildung 12: Lage der Gemeinde Edewecht und zentralörtliche Gliederung in der Region



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Datengrundlage: Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017), Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

Der Einzelhandel in Edewecht wird durch Wettbewerbsbezüge in starkem Maße durch die unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte im Oberzentrum Oldenburg beeinflusst. Zudem strahlt das Bad Zwischenahner Angebot – auch bei der Nahversorgung – auf das Edewechter Gemeindegebiet aus, verstärkt durch die in Folge der dort geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen erweiterten Öffnungszeiten.

Eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) besteht in Edewecht nicht. Vom Siedlungsschwerpunkt Edewecht befindet sich die nächste Anschlussstelle an die A 28 östlich von Bad Zwischenahn und damit ca. 10 km entfernt. Vom Ortskern Edewechts aus liegen die nächsten Anschlussstellen im Oldenburger Stadtgebiet in rund 14 km Entfernung. Über die A 28 ist der ostfriesische Raum mit u. a. der Stadt Leer im Westen zu erreichen, zudem

bestehen über den Autobahnring um Oldenburg Verknüpfungen mit der A 29, die nach Wilhelmshaven im Norden und in südlicher Richtung zur A 1 führt.

Auch eine Einbindung in das Netz der Bundesstraßen besteht für die beiden Hauptorte nicht. Nur im weniger dicht besiedelten Süden des Edewechter Gemeindegebiets verläuft entlang des Küstenkanals die Bundesstraße B 401, die von Oldenburg bis in die deutsch-niederländische Grenzregion führt. Innerhalb des Gemeindegebiets verlaufen mehrere Landes- und Kreisstraßen, die einerseits die einzelnen Orte der Gemeinde Edewecht miteinander verknüpfen und andererseits die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sicherstellen.

Hinsichtlich der Einbindung in den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist festzuhalten, dass in der Gemeinde Edewecht kein direkter Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn besteht. Die

nächsten Haltepunkte befinden sich im gleichnamigen Hauptort der Nachbarkommune Bad Zwischenahn bzw. in Oldenburg. Beide Stationen bieten dabei Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn. So bestehen Verbindungen nach Hamburg (via Bremen), zum Ballungsraum Rhein-Ruhr und in die Landeshauptstadt Hannover.

Für die Gemeinde Edewecht wird die ÖPNV-Anbindung an das Umland durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen sichergestellt. Die Linie 380 verkehrt wochentags ca. zwischen 6 und 22 Uhr im Stundentakt von und nach Oldenburg und verknüpft damit auch kleinere Ortschaften des Gemeindegebiets. Weitere Busverbindungen innerhalb der Gemeinde Edewecht stehen für die Erreichbarkeit von Bad Zwischenahn und Barßel zur Verfügung. Der Ortsteil Friedrichsfehn wird zusätzlich über die Linie 309 der VWG an Oldenburg angebunden. Außerdem wird ein Bürgerbus (Linie 393) angeboten.

### 2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die Einzelhandelsituation und die Entwicklungsspielräume des Edewechter Einzelhandels sind auch die Bevölkerungsverteilung und -entwicklung von Bedeutung.

In der Gemeinde Edewecht leben nach Angaben der Gemeinde zum 30.06.2023 rund 23.400 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz – bei einer Fläche von rund 114 km<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 200 Einwohner:innen pro km<sup>2</sup>, die leicht über dem niedersächsischen Durchschnitt von rund 168 Einwohner:innen pro km<sup>2</sup> liegt.

Die Bevölkerung der Gemeinde Edewecht verteilt sich auf insgesamt 16 Bauernschaften (Ortsteile), die Einwohnerzahlen zwischen rund 360 Einwohner:innen in Wittenberge und ca. 3.150 Einwohner:innen in Friedrichsfehn Süd aufweisen. Die nachfolgende Tabelle stellt die Gliederung der Ortsteile mit den jeweiligen Einwohnerzahlen dar (Hinweis: Aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmodalitäten von amtlicher und örtlicher Statistik wird die Verteilung über die Anteile laut Melderegister auf der Grundlage der Gesamtbevölkerung nach LSN berechnet). Dabei zeigt sich die Bedeutung der Siedlungsschwerpunkte im gleichnamigen Ort Edewecht (insgesamt rund 7.100 Einwohner:innen) und in Friedrichsfehn

(insgesamt rund 4.040 Einwohner:innen). Administrativ gliedert sich der Ort Edewecht in die Ortsteile Nord I und II sowie Süd Edewecht, während Friedrichsfehn ebenfalls aus den Ortsteilen Nord und Süd besteht. Die übrigen elf Ortsteile liegen teilweise in Nähe, aber auch in größerer Entfernung zu den beiden Siedlungsschwerpunkten.

Tabelle 2: Bevölkerung nach Ortsteilen

Ortsteil/ zugeordnete Ortsteile	absolut	In %
Wildenloh	778	3,4
Husbäke	980	4,3
Jeddeloh I	1.127	4,9
Jeddeloh II	1.297	5,7
Kleefeld	470	2,1
Klein Scharrel	1.192	5,2
Nord Edewecht I	2.273	9,9
Nord Edewecht II	2.506	10,9
Osterscheps	1.532	6,7
Portslöge	2.000	8,7
Süddorf	662	2,9
Süd Edewecht	2.305	10,1
Westerscheps	534	2,3
Friedrichsfehn Nord	1.734	7,6
Friedrichsfehn Süd	3.157	13,8
Wittenberge	361	1,6
Gemeinde	22.908	100

Quelle: Datengrundlage: Gemeinde Edewecht 2023, Stand: 30.06.2023, Landesamt für Statistik Niedersachsen 2023, Stand: 31.12.2022; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

In den letzten zehn Jahren stieg die Einwohnerzahl im Gemeindegebiet stetig: zwischen den Jahresenden von 2012 und 2022 sind rund 1.760 (= ca. 8,3 %) zusätzliche Einwohner:innen zu verzeichnen.

Um Aussagen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zu erhalten, beauftragte die Gemeinde Edewecht das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH GEWOS mit einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose. Das Institut prognostiziert für Edewecht eine weitere Bevölkerungszunahme um 1.340 Personen (+6 %) von ca. 23.304 Einwohner:innen im Jahre 2021 auf ca. 24.030 Einwohner:innen im Jahre 2035. Damit ergeben sich auch für den Einzelhandelsstandort Edewecht perspektivisch zusätzliche Kaufkraftpotenziale.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung in Edewecht

Jahr	Einwohner:innen	
	Absolut	2012 = 100 %
2012	21.149	100
2013	21.291	100,7
2014	21.503	101,7
2015	21.827	103,2
2016	22.031	104,2
2017	22.270	105,3
2018	22.400	105,9
2019	22.453	106,2
2020	22.556	106,7
2021	22.748	107,6
2022	22.908	108,3

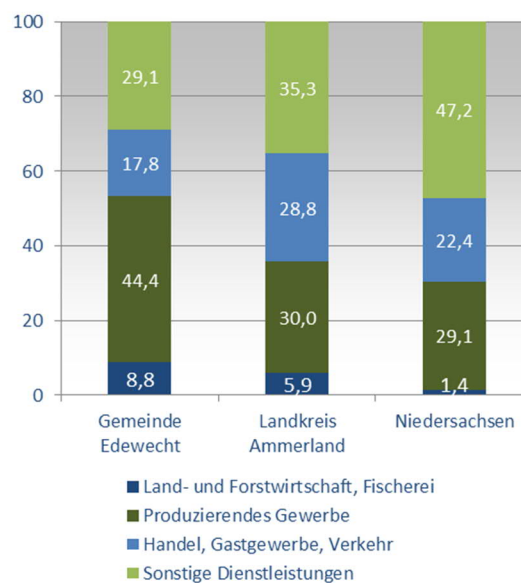
Quelle: Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2023, Stand: 31.12.2022; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

### 2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Wichtig für das gemeindliche Leben und die regionalen Verflechtungen sind auch Bedeutung und Struktur des gesamten gewerblichen Sektors. Hier zeigt sich, dass das produzierende Gewerbe mit einer absoluten Anzahl von knapp 2.970 Beschäftigten und einem prozentualen Anteil von rund 44,4 % den dominanten Wirtschaftsbereich der Kommune bildet. So sind insbesondere viele mittelständische Unternehmen aus der Nahrungsmittelindustrie in der Gemeinde angesiedelt, u. a. die überregional bekannte Meica Ammerländische Fleischwarenfabrik Fritz Meinen GmbH & Co. KG, die der Bell Deutschland GmbH & Co. KG zugeordnete und in der Bundesrepublik segmentführende Rohschinkenmarke Abraham sowie die Deutsches Milchkontor GmbH in der Gemeinde. Neben weiteren kleineren Betrieben aus der Nahrungsmittelindustrie ergänzen Unternehmen, wie der Metall- und Elementebauer Haskamp mit 200 Beschäftigten den sekundären Sektor. Den zweitgrößten Wirtschaftsbereich der Gemeinde Edewecht bilden mit rund 1.945 Beschäftigten die sonstigen Dienstleistungen. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von ca. 29,1 %, der unter den Vergleichswerten des Landkreises Ammerland und des Bundeslandes Niedersachsen liegt. Auch bei Handel, Gastgewerbe und Verkehr sind die Beschäftigtenanteile in den über-geordneten Räumen höher. Dage-

gen steht ein höherer Anteil bei Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (ca. 8,8 %) in Verbindung mit der ländlichen Prägung der Gemeinde.

Abbildung 13: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)



Quelle: Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand: 30.06.2022; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022

Bei der Beschäftigungsentwicklung in Edewecht und den Vergleichsregionen zeigt seit dem Jahr 2010 ein deutlicher Anstieg. So hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2012 und 2022 von 5.683 auf 6.873 erhöht, was einem Anstieg von ca. 21 % entspricht. Für den Landkreis Ammerland ist im Vergleichszeitraum ein prozentualer Zuwachs von ca. 30 % zu beobachten, auf Landesebene hingegen mit einem Anstieg von ca. 18 % eine Erhöhung, die sich zwischen den Werten der Vergleichsregionen einordnet.

Die Entwicklung der Pendlerdaten verdeutlicht, dass Edewecht im Saldo als Auspendlergemeinde einzustufen ist. Insgesamt verzeichnete die Gemeinde im Jahr 2022 4.204 Einpendelnde gegenüber einer Auspendlerzahl von 7.059. Im Jahr 2012 betrug die Zahl der Einpendelnden noch 3.314, was einer Zunahme von rund 27 % entspricht. Auch die Zahl der Auspendelnden ist im Vergleich zum Jahr 2012 (5.750 Auspendelnde) mit ca. 23 % gestiegen. Obwohl die Zahl der Auspendelnden weiterhin überwiegt, hat sich die

Gemeinde Edewecht in diesem Zeitraum als Arbeitsstandort entwickelt, vor allem in den Wirtschaftsbereichen Handel, Gastgewerbe, Verkehr sowie sonstige Dienstleistungen. Nach den Daten des Pendleratlas von 2022 besteht die engste Pendlerverflechtung mit dem benachbarten Oberzentrum Oldenburg. Demnach arbeiten 3.443 Edewechter Einwohner:innen in Oldenburg. Weitere wichtige Arbeitsorte der Pendler sind Bad Zwischenahn (1.355 Beschäftigte) und Westerstede (456 Beschäftigte). Etwa gleiche Verhältnisse ergeben sich hinsichtlich der Bedeutung der Wohnorte der nach Edewecht Einpendelnden, zudem sind in dieser Statistik auch Friesoythe und BarBel zu beachten.

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 Auspendlern, insbesondere an den attraktiven Einkaufsstandort Oldenburg, stellt den Einzelhandel in Edewecht somit vor besondere Herausforderungen.





### 3 Einzelhandelsstandort Edewecht

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Juli 2022 wurden im Edewechter Gemeindegebiet insgesamt 83 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit insgesamt ca. 29.640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. Auf dieser Verkaufsfläche wurde im Jahr 2022 ein Bruttoumsatz von circa 97,5 Mio. EUR erwirtschaftet.

In Tabelle 4 zur Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Edewecht 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 Gemeinde, die auch mit Daten anderer Kommunen ähnlicher Einwohnerzahl abgeglichen werden kann.

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	33	39,8	13.010	43,9	60,2	61,8
Gesundheit, Körperpflege Blumen, Zoobedarf	16	19,3	2.435	8,2	14,8	15,1
Bücher, Schreibwaren, Büro Sport, Freizeit, Spiel	5	6,0	965	3,2	2,3	2,3
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	8	9,6	2.405	8,1	5,1	5,2
Elektrowaren	5	6,0	235	0,8	0,9	0,9
Möbel, Einrichtung	5	6,0	1.890	6,4	3,3	3,4
Bau-, Gartenbedarf, Autozu- behör	11	13,3	8.700	29,4	10,9	11,2
Summe	83	100	29.640	100	97,5	100

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022 (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:

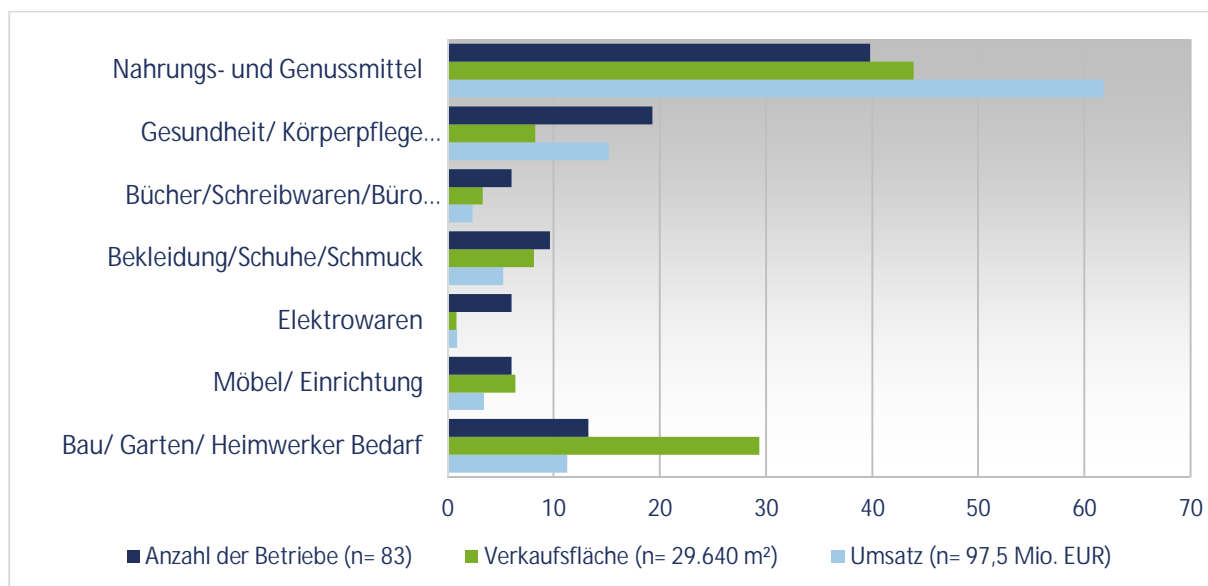
#### Überwiegend kurzfristiger Bedarfsbereich

Mit Nahrungs- und Genussmitteln wird von 33 Betrieben auf etwa 44 % der Verkaufsfläche rund 62 % des Einzelhandelsumsatzes der Gemeinde Edewecht generiert. Die Betriebsstruktur wird durch je vier Supermärkte (alle großflächig) und Lebensmitteldiscounter (davon drei großflächig) geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl klein struktu-

rierter Betriebe (v. a. Lebensmittelhandwerksbetriebe und Fachgeschäfte). Der Branche Nahrungs- und Genussmittel kommt somit die mit Abstand größte Einzelhandelsbedeutung mit der im Branchenvergleich zweithöchsten durchschnittlichen Flächenproduktivität zu.

16 Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet Edewechts sind den Branchen Gesundheit und Körperpflege sowie Blumen/Zoobedarf zuzuordnen. Mit der höchsten durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität erwirtschaften diese rund 15 % des Gesamtumsatzes. Die hohe Umsatzbedeutung geht dabei von zwei Drogeriemärkten, drei Apotheken, drei Optikern, zwei Akustikern und einem Sanitätshaus aus, die ebenfalls der Branche Gesundheit und Körperpflege angehören. Fachgeschäfte für Blumen und Zoobedarf ergänzen das Angebot des kurzfristigen Bedarfs.

Abbildung 14: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht nach Angebotsschwerpunkt (in %)



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

#### Überwiegend mittelfristiger Bedarfsbereich

Die Branchen Bücher, Schreibwaren, Büro sowie Sport/Freizeit/Spiel sind mit fünf Betrieben im Gemeindegebiet vertreten. Mit Verkaufs- und Umsatzanteilen 3,2 und 2,3 % erreichen sie eine vergleichsweise nachgeordnete quantitative Bedeutung für den Edewechter Einzelhandel. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es sich mehrheitlich um leistungsfähige Fachgeschäfte handelt, die Einfluss nehmen auf die Vielfalt des Warenangebots in Edewecht.

Ebenfalls dem mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordnet wird die Branche Bekleidung, Schuhe, Schmuck, die ebenfalls in Edewecht eine für ein Grundzentrum starke Ausprägung einnimmt. In acht Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 2.405 m² ein Umsatz von ca. 5,1 Mio. EUR erzielt (rd. 5 %). Die größten Anbieter sind dabei Textilfachmärkte und ein Schuhfachmarkt, welche jedoch keine großflächigen Verkaufsflächen belegen. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige, meist spezialisierte Anbieter (Boutiquen, Schuhgeschäfte, Schmuckläden).

#### Überwiegend langfristiger Bedarfsbereich

Die dem langfristigen Bedarf zugehörige Branche Elektrowaren ist mit fünf Betrieben vertreten. Diese Betriebe belegen kleinstrukturierte Verkaufsflächen

mit einer Gesamtfläche von rund 235 m². Mit einem Umsatzanteil von ca. 1 % ist diese Warengruppe in ihrer Bedeutung nachgeordnet.

Auch die Warengruppe Möbel, Einrichtung kann sich in mit fünf Betrieben mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.890 m² (ca. 6,4 %) nicht so präsentieren wie in Kommunen, die Standorte mit mittel- oder großflächigen Anbietern aufweisen. Allerdings erreicht der Umsatzanteil von rund 3,5 % ein der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Schmuck vergleichbares Niveau. Mit Ausnahme eines großflächigen Anbieters ist die Angebotssituation vor allem durch kleinstrukturierte Betriebe mit einrichtungsaffinen Dekorationsartikeln gekennzeichnet.

Auf die ebenfalls dem langfristigen Bedarf zugeordnete Branche Bau, Gartenbedarf und Autozubehör entfallen ca. 13 % der Betriebe, ca. 29 % der Verkaufsfläche und rund 11 % des Einzelhandelsumsatzes in Edewecht. Vier großflächige Anbieter innerhalb dieser Warengruppe sind im Gemeindegebiet ansässig. Neben einem Raiffeisenmarkt prägen zwei Gartencenter und eine Baustoffhandlung Erscheinungsbild und Leistungsfähigkeit dieser Branche. Das Angebot wird ergänzt durch kleinstrukturierte Fachanbieter ergänzt (u. a. Farben, Autozubehör).

Die Angebotssituation lässt eine für ein Grundzentrum zufriedenstellende Ausstattung erkennen. So sind es vor allem die Angebote des täglichen Bedarfs, die die Versorgung prägen, sowie Drogeriemärkte und gesundheitsbezogene Fachgeschäfte. Aber auch der mittel- und der langfristige Bedarf ist angemessen vertreten.

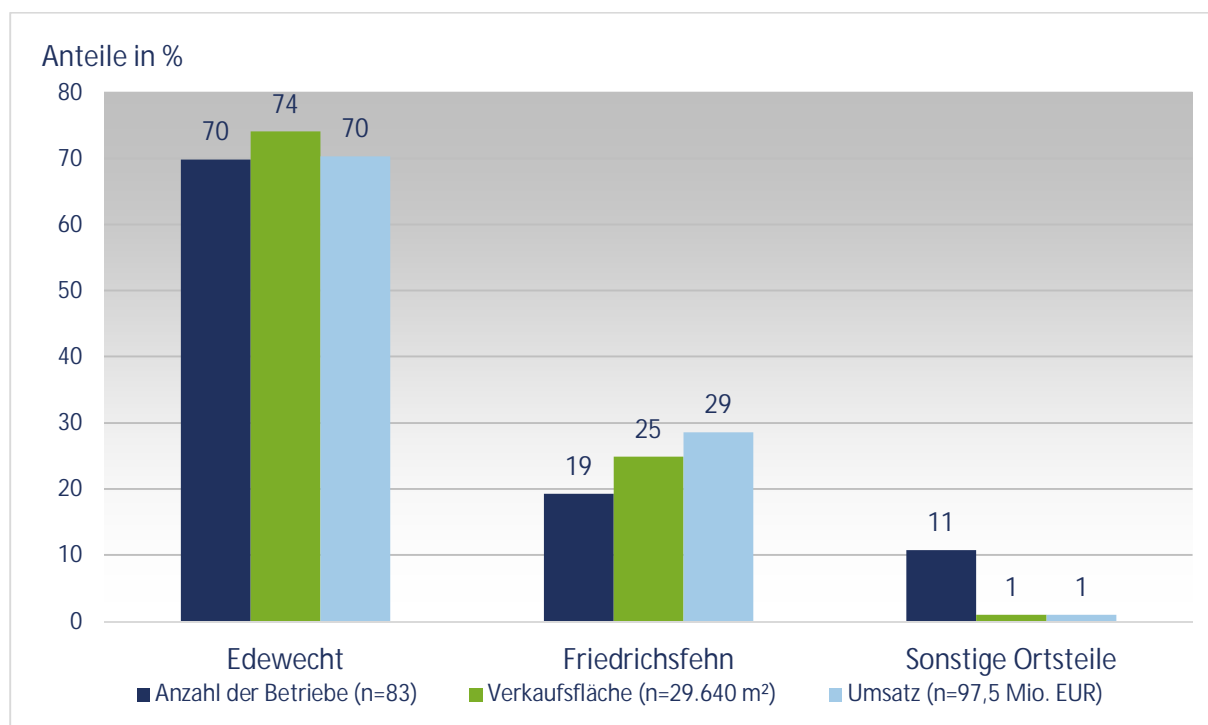
### 3.1.1 Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet

Der Einzelhandel in der Gemeinde Edewecht konzentriert sich auf die beiden Hauptsiedlungsbereiche Edewecht und Friedrichsfehn und dort weiterhin auf die drei im regionalen Einzelhandelskonzept festgelegten städtebaulich integrierten Lagen. Alle drei Lagen weisen dabei einen Einzelhandelsbesatz mit Mischung aus kleinteiligem und großflächigem Einzel-

handel auf. Im Siedlungsbereich Edewecht, bestehend aus Nord Edewecht I und II sowie Süd Edewecht, konzentriert sich der Besatz auf zwei integrierte Einzelhandelslagen. Auch für den Siedlungsbereich Friedrichsfehn, bestehend aus Friedrichsfehn Nord und Süd, ist eine Konzentration auf die integrierte Lage festzustellen.

Im Ergebnis sind rund 70 % der Betriebe, der Verkaufsfläche und des Umsatzes dem Hauptsiedlungsbereich Edewecht zugeordnet. In Friedrichsfehn hingegen unterscheiden sich die Anteile und lassen eine Prägung durch größer dimensionierte und überdurchschnittlich leistungsfähige Einzelhandelsbetriebe erkennen. In den übrigen Ortsteilen hingegen zeigt sich der Einzelhandelsbesatz kleinteilig mit geringer Umsatztätigkeit.

Abbildung 15: Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen



Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025

### 3.1.2 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 Gemeinde Edewecht nimmt im Rahmen der gesamtgemeindlichen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. 13 Betriebe mit jeweiligen Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> belegen eine summierte Verkaufsfläche von rund 19.775 m<sup>2</sup>. Dies entspricht mehr als der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet. Der durch diese Einzelhandelsbetriebe generierte Umsatz beläuft sich dabei auf rund 65 Mio. EUR, somit rund 67 % des Gesamtumsatzes der Edewechter Einzelhandelsbetriebe.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- Vier Lebensmittelvollsortimenter
- Vier Lebensmitteldiscounter
- Ein Sonderposten-Markt
- Ein Raiffeisenmarkt
- Eine Baustoffhandlung
- Zwei Gartenfachmärkte

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

Die räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe verdeutlicht die Diskrepanz in der

Angebotsstruktur zwischen den Ortsteilen Edewecht und Friedrichsfehn. Nur drei der insgesamt 13 großflächigen Anbieter sind in Friedrichsfehn verortet. Dies sind die Lebensmittel-SB-Betriebe Edeka und Aldi Nord, sowie der Pflanzenhof von Seggern. Mit den Lebensmittel-SB-Betrieben Edeka, Combi, Rewe, Lidl, Aldi, Netto, dem Sonderpostenmarkt Zimmermann, dem Raiffeisenmarkt und den zwei Gartenfachbetrieben Heidkämper und Blumencenter Wiesmoor bestätigt sich für Edewecht die deutlich stärkere Handelsbedeutung auch bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

### 3.1.3 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Branchen betrachtet. Hierbei werden die sog. bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. Dabei wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Betrieben (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) den einzelnen Sortimenten zugeordnet und nicht ausschließlich dem Branchenschwerpunkt des Betriebs. Ein Vergleich der bereinigten Verkaufsflächenausstattung und Umsätze mit der Flächenausstattung und den Umsätzen nach Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Edewecht zeigt, dass sich die Anteile der Branchen im Saldo nur geringfügig verändern.

Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	12.085	40,8	50,3	51,6
Gesundheit, Körperpflege	2.450	8,3	16,7	17,2
Blumen, Zoobedarf	875	3,0	1,7	1,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	610	2,1	1,9	2,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	2.545	8,6	6,2	6,4
Sport, Freizeit, Spiel	925	3,1	2,7	2,8
Elektrowaren	600	2,0	3,0	3,0
Möbel, Einrichtung	1.760	5,9	4,0	4,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	7.790	26,3	11,0	11,2
Summe	29.640	100,0	97,5	100,0

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



Die größten absoluten Abweichungen liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit, Körperpflege vor. Hier differieren „unbereinigte“ und „bereinigte“ Verkaufsfläche verhältnismäßig deutlich, da einige der strukturprägenden Anbieter (insbesondere Lebensmittel-SB-Märkte) neben Nahrungs- und Genussmitteln regelmäßig auch einen größeren Anteil an Nonfood-Sortimenten wie z. B. Tiernahrung, Zeitschriften bereithalten, die bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Branchen zugeordnet werden. Auch die Aktionsware der Lebensmitteldiscounter wirkt sich hier aus, z. B. in den Segmenten Sport, Freizeit, Spiel und Elektrowaren.

Damit ist auch erkennbar, welche Bedeutung der filialisierte Einzelhandel mit anderem Branchenschwerpunkt im Vergleich zum Facheinzelhandel übernimmt.

#### 3.1.4 Kongruenzraum, zu versorgender Bereich und Kaufkraft

Die aktuelle niedersächsische Landesplanung sieht vor, dass sich großflächige Einzelhandelsvorhaben an den sog. Kongruenzräumen der jeweiligen Kommunen orientieren. Ziel ist es, auf diesem Weg eine zur verfügbaren Kaufkraft maßstäbliche Dimensionierung des Einzelhandelsvorhabens zu erreichen. Die Bezeichnung Kongruenzraum wird in der Praxis häufig synonym mit Verflechtungsraum und -bereich verwendet, steht jedoch in einem anderen planerischen Kontext in Bezug auf die Einzelhandelssteuerung. Bei den Bezeichnungen handelt es sich jedoch immer um planerische „Setzungen“ in Bezug auf das gewünschte bzw. zulässige Einzugsgebiet.

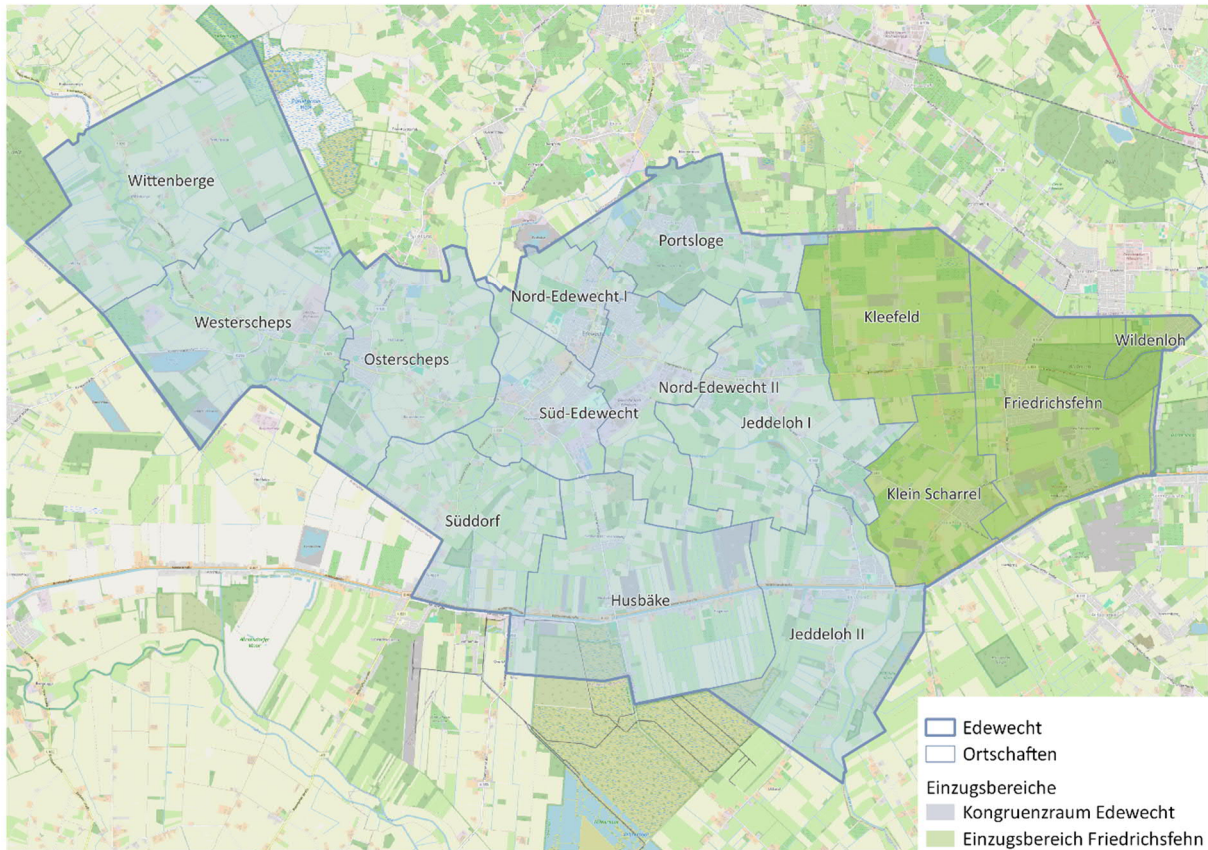
Als maßgeblicher Kongruenzraum für Grundzentren gilt in Niedersachsen stets das jeweilige Stadt-, Samtgemeinde- bzw. Gemeindegebiet. Diese Abgrenzung korrespondiert mit den räumlichen Grenzen der kommunalen Daseinsvorsorge und dem Recht der Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in Eigenverantwortung zu regeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten werden dabei in ihrer Dimensionierung grundsätzlich auf die Kaufkraft der Bewohnerschaft in den grundzentralen Verflechtungsbereichen ausgerichtet.

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

Wie in Kapitel 2.1.3 ausgeführt, ordnet der Entwurf des neuen RROP Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Ammerland dem Ortsteil Edewecht die grundzentralen Versorgungsfunktionen zu, und der Ortsteil Friedrichsfehn wird als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ eingestuft. Der zu versorgende Bereich für Friedrichsfehn wird nach dem RROP Landkreis Ammerland die benachbarten Edewechter Ortsteile Kleefeld, Klein Scharrel und Wildenloh umfassen.

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 2022 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.710 EUR.

Abbildung 16: Kongruenzräume in der Gemeinde Edewecht



Quelle: Kartengrundlage: [openstreetmaps.org](https://www.openstreetmaps.org/); Datengrundlage: Zuordnungen nach dem Entwurf des RROP Landkreis Ammerland, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.495 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 4.265 EUR ca. 63 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Edewecht beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2022 ca. 95,4. 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, korrespondiert der grundzentrale Verflechtungsbereich gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung mit den Gemeindegrenzen. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl Edewechts ergibt sich somit eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 147,2 Mio. EUR.



Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Edewecht nach Warengruppen im Jahr 2022

Warengruppe	Kaufkraft pro Person in EUR	Kaufkraft in Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.495	54,3
Gesundheit, Körperpflege	1.000	21,7
Blumen, Zoobedarf	130	2,9
Bücher, Schreibwaren, Büro	205	4,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	805	17,5
Sport, Freizeit, Spiel	300	6,6
Elektrowaren	590	12,8
Möbel, Einrichtung	605	13,2
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	630	13,7
Summe	6.760	147,2

Quelle: Datengrundlage: MB Research 2022, Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Für Friedrichsfehn als „herausgehobener Standort für die Nahversorgung“ steht nur der Teil der Kaufkraft zur Verfügung, der sich auf die Nahversorgung 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 können Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von ca. 200 EUR angesetzt werden.

Die Versorgungsaufgaben des Standorts Friedrichsfehn richten sich neben dem eigenen Ortsteil auf die benachbarten Ortsteile Kleefeld, Klein Scharrel und Wildenloh. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 6.500 Einwohner:innen, sodass unter Berücksichtigung des Kaufkraftkoeffizienten von 95,4 folgende nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenziale zur Verfügung stehen:

- Ca. 15,5 Mio. EUR für Nahrungs- und Genussmittel
- Ca. 1,2 Mio. EUR für Drogeriewaren

Nachfolgend steht die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Edewecht 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“ Friedrichsfehn wird an späterer Stelle im Zusammenhang mit der Ausstattung und Funktionsfähigkeit der integrierten Versorgungslage in Friedrichsfehn behandelt.

### 3.1.5 Zentralität des Edewechter Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Gemeinde Edewecht erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Gemeinde vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100 %, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Edewecht in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Gemeinde 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 66 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Edewecht im Saldo Kaufkraftabflüsse vorliegen. Vor dem Hintergrund einer grundzentralen Versorgungsfunktion liegt diese Zentralität im Durchschnitt. Dies lässt sich

in positiver Hinsicht durch die Bevölkerung des Gemeindegebiets begründen, da das Kaufkraftpotenzial im Vergleich mit einwohnerschwächeren Grundzentren die Tragfähigkeit einiger Angebote des mittel- und des langfristigen Bedarfs sicherstellt. Zum anderen beeinträchtigen die disperse Siedlungsstruktur, aber auch Nachbarschaft zu den leistungsfähigen zentralen Orten Bad Zwischenahn und Oldenburg den Ausbau des Grundzentrums Edewecht als Einzelhandelsstandort.

Dies spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Kaufkraftabschöpfungen in den Warengruppen wieder:

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 die höchste Leistungsfähigkeit, gleichermaßen überdurchschnittlich 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 vertreten sind. Auf niedrigerem Niveau liegt die Zentralität bei Blumen, Zoobedarf – hier zeigt sich, dass der Betriebstyp des Fachmarkts für Tiernahrung/ Zoobedarf in Edewecht derzeit nicht vertreten ist.

Im mittelfristigen Bedarf sinkt die Zentralität des Edewechter Einzelhandels auf Werte zwischen 36 % und 42 %. Auch wenn nicht annähernd das Niveau des kurzfristigen Bedarfs erreicht wird, bestätigen die Werte, dass das primäre grundzentrale Angebot durchaus angemessene Kopplungseffekte bei längerfristigen Produktparten erreicht. Insbesondere vor dem Hintergrund benachbarter Mittel- und Oberzentren, aber auch der Marktbedeutung des Onlinehandels im ländlichen Raum, erreichen Ausstattung und Leistungsfähigkeit eine mehr als zufriedenstellende Ausstrahlungskraft.

Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Branche	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft im Gemeindegebiet in Mio. EUR	Zentralität (= Umsatz/ Kaufkraft)
Nahrungs- und Genussmittel	50,3	54,3	93
Gesundheit, Körperpflege	16,7	21,7	77
Blumen, Zoobedarf	1,7	2,9	59
Bücher, Schreibwaren, Büro	1,9	4,5	42
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	6,2	17,5	36
Sport, Freizeit, Spiel	2,7	6,6	41
Elektrowaren	3,0	12,8	24
Möbel, Einrichtung	4,1	13,2	31
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	11,0	13,7	80
Summe	97,5	147,2	66

\* Bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden der jeweiligen Branchengruppe zugeordnet  
 Quelle: Datengrundlage: Kaufkraft nach MB Research 2022, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022; Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)



Die Zentralitätswerte im langfristigen Bedarf hingegen dokumentieren, welchen Einfluss die Ausstattung mit leistungsfähigen Betrieben an gut erreichbaren Standorten im Gemeindegebiet ausüben kann. So erreichen die Kennziffern bei Elektrowaren und Möbel, Einrichtung die niedrigsten Werte, während bei Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör angeknüpft werden kann an den Standard im kurzfristigen Bedarf. Da keine Bürger- bzw. Kundenbefragungen und auf den Ergebnissen aufbauende Kaufkraftbewegungen ermittelt wurden, kann nur angenommen werden, dass die hohe Zentralität von 80 % nicht nur auf das Kaufverhalten der Edewechter Bürger:innen zurückzuführen ist, sondern auch auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse von Kund:innen mit auswärtigen Wohnsitzen.



## 4 Zentrenkonzept für die Gemeinde Edewecht

### 4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

#### 4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadt- und Gemeindeentwicklung 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 gesamstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Auch wenn der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Gemeinde Edewecht 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 Zentren- und Einzelhandelskonzepts 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
- Nebenzentren (derzeit in Edewecht nicht existent)
- 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. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung größerer 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 politischer 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.

#### 4.1.2 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.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem motorisierten Individualverkehr (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. Post, Bankfiliale, Ärzt:innen und Friseur:innen, umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums. Allerdings zeigt die aktuelle Entwicklung, dass sich viele Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen eher aus den untergeordneten Einzelhandelslagen zurückziehen.

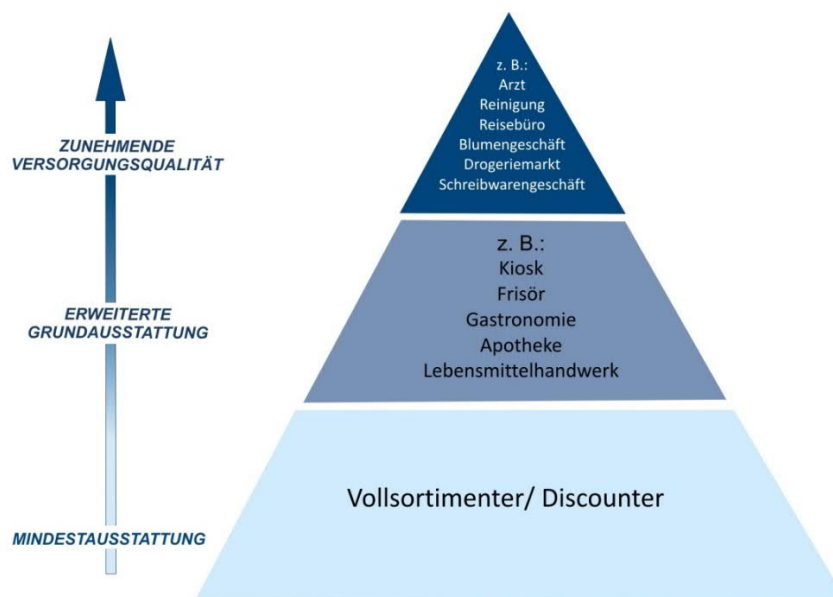
Unstrittig ist zudem, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

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 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 17: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2024

#### 4.1.3 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Oberhalb einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die für großflächige Betriebe und Einkaufszentren grundsätzlich eine Kern- oder Sondergebietspflicht auslöst. 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse 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 kann auch bei Nahversorgungsbetrieben der Fall sein – 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 solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte 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 Edewechter Gemeindegebiet 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.

#### 4.2 Zentrenhierarchie in Edeweicht

Durch die Vorgaben des RROP Landkreis Ammerland 1996 in Verbindung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland erfolgte bereits in der Vergangenheit eine planerische Einordnung der integrierten Einzelhandelslagen im Gemeindegebiet im Sinne von Einstufung und räumlicher Abgrenzung.

Auf diese Standorte konzentriert sich auch aktuell die Einzelhandelstätigkeit im Gemeindegebiet. Einzelhandelsplanungen liegen vor für verschiedene Standorte in oder angrenzend zu den seinerzeit abgegrenzten Zentren. Sofern diese Planungen bereits konkretisiert, geprüft und politisch beschlossen sind, können sie bei der Konzepterstellung berücksichtigt werden. Planungen mit offener Realisierungsperspektive werden wie erkannte mögliche Ergänzungsstandorte für den Einzelhandel exemplarisch behandelt. Hier wird ein Prüfraster genutzt, dass auch im Zeitraum der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts zur Bewertung neuer Planstandorte dienen kann.

Mit der hier vorliegenden Fassung für ein erstes kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Edewecht empfehlen wir, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung des Zentrensystems zu verwenden, die im Einklang mit der aktuellen Landes- und Regionalplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben stehen. So entsteht ein rechtssicheres Konzept, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Gemeindegebiet genutzt werden kann. Die Zentrenhierarchie wird dabei zweistufig angelegt:

- Der Ortskern im Hauptort Edewecht wird als Hauptzentrum definiert und versorgt das gesamte Gemeindegebiet.
- Zudem werden in den Ortsteilen Edewecht-Süd und Friedrichsfehn zwei Nahversorgungszentren abgegrenzt mit allerdings unterschiedlichen Versorgungsfunktionen:
  - Edewecht-Süd übernimmt Nahversorgungsfunktionen für den eigenen Ortsteil bzw. das umgebende Wohngebiet
  - Friedrichsfehn ist durch den Entwurf der Neuaufstellung des RROP Landkreis Ammerland als „Standort mit hervorgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ vorgesehen und versorgt auch benachbarte Ortsteile, die als zu versorgende Bereiche ebenfalls im RROP festgelegt sind.

Mit dieser Zentrenhierarchie werden bestehende Versorgungsfunktionen bestätigt.

Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben werden durch eine Einstufung als „funktionsprägend innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“, „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, oder „nicht siedlungsintegriert“ klassifiziert. Derzeit belegen sieben der acht Lebensmittel-SB-Betriebe Standorte innerhalb der empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche. Ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb ist wohnungsnah/siedlungsintegriert mit einem Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung. Allerdings überschneidet sich sein fußläufiges Einzugsgebiet mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben im Hauptzentrum, sodass Erweiterungsmaßnahmen dieses Betriebs die Entwicklungschancen des Hauptzentrums beeinträchtigen könnten.

#### 4.2.1 Hauptzentrum Edewecht

Das Hauptzentrum der Gemeinde Edewecht befindet sich im gleichnamigen Ortsteil inmitten des Gemeindegebiets. Es setzt sich zusammen aus einem flankierenden Besatz in Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang der Haupteerschließungsachse Hauptstraße, die das Gemeindegebiet von Südwesten in Richtung Nordosten quert, und einer Ausweitung westlich der Hauptstraße. Hier befinden sich auch größere Fachmarktgebäude, deren Umgestaltung und Ergänzung im Rahmen einer Projektplanung verfolgt wird.

Die Hauptstraße führt in südwestlicher Richtung zunächst durch den benachbarten Ortsteil Edewecht-Süd und im weiteren Verlauf unter den Bezeichnungen Edammer Straße und Altenoyther Straße in die Kommune Friesoythe. In nordöstlicher Richtung wird – unter der Bezeichnung Viehdamm – der Edewechter Ortsteil Portsloge angebunden. Die Straße führt unter weiteren Bezeichnungen durch das Gebiet und den Ortskern der Gemeinde Bad Zwischenahn.

Von der Hauptstraße zweigt in Edewecht Süd eine weitere Erschließungsachse für die nordwestlichen Ortsteile ab in Richtung Apen, die aus der Einzelhandelsperspektive eine untergeordnete Bedeutung einnimmt. Wesentlich wichtiger für Einkaufs- und Pendlerbeziehungen ist die im Ortskern Edewecht nach Osten abzweigende Straßenverbindung über den Ortsteil Jeddelloh I in Richtung des Ortsteils Friedrichsfehn im Osten des Gemeindegebiets und weiter in das Stadtgebiet des Oberzentrums Oldenburg. Weiter südlich verläuft die B 401 nahezu parallel durch das Edewechter Gemeindegebiet, das dort jedoch nur dünn besiedelt ist.

Mit Ausnahme der B 401 führen alle regional oder überregional bedeutsamen Pkw-Erschließungen mit größerer Entfernung am Edewechter Gemeindegebiet vorbei (vgl. Kapitel 2.3.1). Damit ist auch der wichtigste Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet, das Hauptzentrum, nicht gut für den Individualverkehr angebunden. Von Vorteil hingegen ist die Parkplatzsituation, da größere Stellflächen meist in Nähe der Lebensmittel-SB-Betriebe und Fachmärkte platziert sind. Straßenflankierende Stellplätze ergänzen das Angebot. Das Parken ist kostenlos bei großzügiger zeitlicher Limitierung.

Gleiches gilt für den ÖPNV, der ausschließlich über den Busverkehr abgewickelt wird. Haltestellen befinden sich entlang der Hauptstraße.

Das Hauptzentrum Edewecht kann über die Bushaltestellen Edewecht Haus der Begegnung, Edewecht Markt und Edewecht Grundschule erreicht werden. Dort verkehren die Busverbindungen 375, 380 und der Schulbus 399, die das Oberzentrum Oldenburg sowie die umliegenden Kommunen Bad Zwischenahn, Friesoythe und Barbel im Stundentakt anfahren. Daneben sichern (ergänzt durch Schulbuslinien) die Buslinien 385, 393 (Bürgerbus) und 397 die Anbindung an die weiteren Ortsteile im Zwei- bis Drei-Stundentakt.

#### Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und der Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen sowie an der Führung und Funktion der anliegenden Verkehrswege. Zudem wird die Neuordnung der Gebäude für das Fachmarktzentrum Bahnhofstraße berücksichtigt.

Im Detail stellt sich die Abgrenzung wie folgt dar:

- Die südliche Abgrenzung orientiert sich an zwei einzelhandelsgenutzten Gebäuden (Tankstelle, Weltladen), die zwischen den Einmündungen von Am Esch und Auf der Loge platziert sind. Von da erstreckt sich in nördlicher Richtung ein straßenflankierendes Band benachbarter Wohn- und Geschäftsgebäude, die größtenteils im Erdgeschoss durch Dienstleistungsbetriebe belegt sind. Es ist der gewachsene Kern des Hauptzentrums. Vereinzelte Einzelhandelsnutzungen lassen erkennen, dass die Außenwirkung dieser Lage zur Stabilisierung der Kundenbeziehungen genutzt werden kann. Allerdings ist der Trading-down-Effekt abzulesen. Auffällig ist die zum Zeitpunkt der Erhebung geringe Zahl von drei Leerständen und die Präsenz nur einer Vergnügungsstätte. Sie liegen im Zentrum, sodass entweder aktueller Wechsel oder immobilienwirtschaftliche Gründe die fehlende Nutzung erklären.
- Die westliche Abgrenzung umfasst den Bereich der Fachmarktplanung Bahnhofstraße und bezieht Gebiete südlich des Grubenhofs, östlich

der Bahnhofstraße und nördlich der Bahnhofstraße ein. In nördlicher Richtung werden wiederum nur die westlich an die Hauptstraße angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude bis zur Einmündung Am Glockenturm integriert.

- Entgegen der bisher verfolgten regionalplanerischen Abgrenzung soll der zentrale Versorgungsbereich dann Richtung Norden auch das Gelände des Friedhofs, daran anschließende Wohn- und Geschäftsgebäude sowie das Areal mit dem Netto Lebensmitteldiscounter umfassen, jedoch nur auf der östlichen Straßenseite der Hauptstraße. Auf der westlichen Straßenseite befinden sich gegenüberliegend ausschließlich öffentliche Nutzungen. Die Einbindung des Standorts des Netto-Lebensmitteldiscounters erfolgt dabei insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Areal des Heinjehofs.
- Die westliche Abgrenzung umfasst damit das Areal mit Paketstation und Fahrradgeschäft sowie die sich südlich anschließenden Wohn- und Geschäftsgebäude bis auf Höhe des Weltladens. Eine Erweiterung um rückwärtige Parzellen erfolgt nur dann, wenn Erweiterungsmöglichkeiten für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss der zur Hauptstraße orientierten Nutzungen bestehen könnten.

Ziel dieser vergleichsweise engen Abgrenzung ist es zum einen, Einzelhandelsentwicklungen in den angrenzenden Arealen vorzubeugen. Hier sind öffentliche Einrichtungen mit teilweise ausgedehnten Grün- oder Stellflächen, möglicherweise auch verzichtbaren Gebäuden, ansässig. Die einzige Ausnahme bildet der Bereich um den Netto Lebensmitteldiscounter im Norden.

Zum anderen wird mit der so erreichten Kompaktheit und Übersichtlichkeit des zentralen Versorgungsbereichs das Ziel verfolgt, neben der Umsetzung der Fachmarktplanung und der damit verbundenen städtebaulichen Aufwertung auch den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand zu stabilisieren, ggf. zu ergänzen. Dies erfordert eine verbesserte städtebaulich-funktionale Verknüpfung von Bestandslage und künftigen Fachmarktzentrum.

## Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation und Perspektive

Wie dargestellt, besteht der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum aus zwei verschiedenen Teilbereichen, die sich hinsichtlich der bestehenden Nutzungsstruktur und ihrer städtebaulichen Charakteristika künftig noch stärker unterscheiden werden als aktuell. Die Skizze lässt erkennen, dass das neue Fachmarktgebäude die westliche Begrenzung bildet mit vorgelagerten Stellplätzen. Es ist somit von einer eher funktionalen als einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung auszugehen. Im Fachmarktgebäude vorgesehen sind der erweiterte Edeka Supermarkt, der erweiterte Bekleidungsfachmarkt Takko, der neu angesiedelte dm Drogeriemarkt sowie ein weiterer kleiner Fachmarkt aus dem Bestand, geprüft wurde ein Kik Bekleidungsfachmarkt. Gegenüberliegend dieser Fachmarktzeile soll der verlagerte und erweiterte Aldi Lebensmitteldiscounter in einem separaten Gebäude angesiedelt werden. Im Norden, von Fachmarktkomplex und Stellflächen getrennt, ist ein weiteres kleineres Fachmarktgebäude vorgesehen, nach der Dimensionierung wäre dort der Zimmermann Sonderpostenmarkt aus dem Bestand möglich. Arrondiert wird der neue Komplex durch ein weiteres kleines Gebäude am südlichen Rand, in das ein kleiner Fachmarkt (entweder Deichmann aus dem Bestand oder ein alternativer Schuhfachmarkt) sowie ein kleiner Shop einziehen werden.

Die gesamte Fachmarktplanung wurde mit ihren Angebotsergänzungen als verträglich bewertet (*Quelle: „Die Bahnhofstraße im Grundzentrum Edeweicht als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Umstrukturierungsvorhaben“, Dr. Lademann & Partner Hamburg 4/2022*).

Aus der Planung ergibt sich, dass der vorhandene Bestand in zeitgemäßer Dimensionierung neu geordnet wird. Sie bietet mehrere Vorteile:

- Die Einzelhandelsfunktion des Hauptzentrums wird gestärkt, davon können auch angrenzende Betriebe profitieren.
- Die Planung sieht nur eine kleinteilige Betriebseinheit vor, sodass der Erhalt der kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Hauptstraße nicht gefährdet sein dürfte. Zielführend wäre allerdings eine Wei-

terführung der städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen mit einer besseren Verknüpfung der kleinteiligen Einheiten miteinander, aber auch mit der Fachmarktlage.

- Mit dem Verzicht auf Gastronomie in der Fachmarktplanung kann sich diese Nutzung auch längerfristig in der Bestandslage etablieren und eine städtebauliche Aufwertung insbesondere in den Sommermonaten unterstützen.

Die kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur entlang der Hauptstraße präsentiert sich aktuell als eher unauffällig; sie scheint nur gering belebt. Die Besucher:innen und Kund:innen der Lebensmittel-SB- und Fachmarktnutzungen, die diese Nutzungen bei ihrer Zufahrt zum Fachmarktzentrum passieren, nehmen die Angebote nur begrenzt wahr. Das Erscheinungsbild der Nutzungen ist nicht aufeinander abgestimmt, dieser Kontrast dürfte nach der Neuordnung des Fachmarktzentrums offensichtlicher werden.

## Angebotssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum 28 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 34 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 9.000 m<sup>2</sup> (ca. 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 32,5 Mio. EUR zu beziffern (ca. 33 % des gesamtstädtischen einzelhandelsgenerierten Umsatzes). Die mittlere Betriebsgröße von rund 321 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist überdurchschnittlich hoch. Sie zeigt eine Dominanz größerer Betriebstypen wie von Fachmärkten oder Lebensmittel-SB-Betrieben.

13 Einzelhandelsbetriebe sind den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zugeordnet. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe beträgt insgesamt rund 4.995 m<sup>2</sup>. Dabei übernehmen der Edeka Supermarkt, die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie der Drogeriemarkt Rossmann sowohl den überwiegenden Anteil der Verkaufsfläche als auch zentrale Versorgungsfunktion. Auffällig ist zudem der Besatz mit Fachbetrieben aus den Bereichen Optik, Hörgeräteakustik und Sanitätswaren; allerdings fehlt eine Apotheke (*Hinweis: ein Standort befindet sich nördlich des Hauptzentrums, eine weitere im Nahversorgungszentrum Edeweicht Süd*).



Mittelfristigen Bedarf führen acht Einzelhandelsbetriebe im Kernsortiment, das Gesamtangebot belegt eine Verkaufsfläche von ca. 2.275 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen sind wiederum die Textil- und Schuhfachmärkte Kik, Takko und Reno prägend, ihr Angebot wird ergänzt durch je einen Anbieter aus den Bereichen Bücher, Young Fashion, Sport und Schmuck. Damit ist auch der mittelfristige Bedarf in einer für ein Grundzentrum zufriedenstellenden Ausprägung vertreten.

Im langfristigen Bedarf, der von sieben Einzelhandelsbetrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.730 m<sup>2</sup> geführt wird, ist die Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf prägend. Dies jedoch nicht mit dem Möbelangebot, sondern den eher kleinteiligen Einrichtungs- und Hausratartikeln, die in einem Sonderpostenmarkt geführt werden. Das übrige Angebot, das auch Elektrowaren und Kfz-Zubehör umfasst, wird in kleineren und mittleren Betriebsformaten präsentiert.

Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Edewecht nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	13	46,4	4.995	55,5	24,3	74,8
Gesundheit, Körperpflege						
Blumen, Zoobedarf						
Bücher, Schreibwaren, Büro	8	28,6	2.275	25,3	5,0	15,3
Bekleidung, Schuhe, Schmuck						
Sport, Spiel, Freizeit						
Elektrowaren	7	25,0	1.730	19,2	3,2	10,0
Möbel, Einrichtung						
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör						
Summe	28	100,0	9.000	100,0	32,5	100,0

\*Anm.: aus Datenschutzgründen zusammengefasst

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022. Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2024

Insgesamt 54 weitere Erdgeschosse sind im Hauptzentrum durch Laden- oder Gastronomieeinheiten belegt. Davon werden rund 50 durch Nutzungen belegt, die einen Beitrag zur Frequentierung und Unterstützung des Einzelhandels leisten. Eine Vergnügungsstätte und drei Leerstände sind hingegen als Mindernutzungen einzustufen.

Tabelle 9: Komplementär- und Mindernutzungen im Hauptzentrum Edewecht

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Gastronomie, Hotel	10
Dienstleistung	29
Gesundheit	8
Kultur, Freizeit, Bildung	3
Vergnügungsstätten	1
Leerstand	3
Summe	54

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022. Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2024

Bei den Komplementärnutzungen fallen hinsichtlich der Zahl der Betriebsstätten zum einen die publikumsorientierten Dienstleistungen (z. B. Sparkasse), zum anderen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, auf. Höherwertige zentrenstärkende Einrichtungen finden sich eher aus dem Bereich Gesundheit als aus Kultur, Freizeit, Bildung. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die schulischen Angebote und das Rathaus der Gemeinde Edewecht, die sich angrenzend zum Hauptzentrum befinden, sowie die Angebote der evangelisch-lutherischen und der katholischen Kirche in Form von Kirchen und Gemeindehäusern.

#### Potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die Umsetzung der Neugestaltung des Fachmarktzentrums lässt Änderungen im Angebot, aber auch im Erscheinungsbild und in der Funktionalität des Einzelhandelsbesatzes im Hauptzentrum erwarten.

In Abhängigkeit von den Veränderungen, die dadurch im Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand ausgelöst werden, können sich ggf. neue Flächen ergeben, die eine Realisierung größerer Einzelhandelsbetriebe ermöglichen. Diese Standorte und



ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch für das Gebiet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs aktuell nicht zu erkennen.

Bekannt hingegen ist, dass benachbart zum Standort des Combi Supermarkts eine Fläche zur Verfügung steht, die auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht. Diese Fläche umfasst ca. 2.000 bis 2.500 m<sup>2</sup> und liegt am nördlichen Rand des Combi-Parkplatzes, benachbart zur ortsbildprägenden Kokermühle. Östlich schließt sich eine weitere derzeit ungenutzte Fläche an, auf der grundsätzlich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb platziert werden könnte, der jedoch nur begrenzte Außenwirkung entfalten würde. Diese Fläche steht jedoch nicht zur Disposition.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kokermühle liegt ein Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxen im Obergeschoss und einer Apotheke im Erdgeschoss.

Ansonsten ist das weitere nördlich und westlich angrenzende Gebiet durch ländliches Wohnen geprägt. Südlich schließt sich das Gelände der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde an, auf dem neben Kirche und Friedhof auch die Räumlichkeiten der Gemeinde sowie ein Kindergarten und eine Grundschule platziert sind. Im Westen erstreckt sich das Areal des Heinhofes, in dem angrenzend zum historischen Hof umfassende Wohnbebauung auch in Verbindung mit Betreuungsangeboten geplant ist.

Der Parkplatz ist durch den Kreisverkehr gut mit dem Pkw erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich angrenzend.

Die Eigentümer:innen dieses Areals sind an einer einzelhandelsbezogenen Belegung interessiert, z. B. durch einen Möbel- und Einrichtungsfachmarkt. Unabhängig, ob dieser oder ein anderer Fachmarkt an diesem Standort die Großflächigkeit erreicht, wäre eine umfassende Verträglichkeitsprüfung erforderlich, um die Wirkungen auf bestehende Marktstrukturen, insbesondere im Hauptzentrum, zu prüfen und bewerten zu können. Aufgrund der Nähe zum Hauptzentrum – dessen nördlicher Rand ca. 250 bis 300 m entfernt liegt – sind aber auch positive Effekte auf das Hauptzentrum möglich. Daher wäre auch zu untersuchen, ob sich die neue Einzelhandelsnutzung

als förderlich erweist im Hinblick auf die Angebotsvielfalt, die Zentralität und Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs. Ist das der Fall, wäre die Einrichtung bzw. Erweiterung des bestehenden Sondergebiets sinnvoll und u. U. die Einbeziehung des gesamten Standorts in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum. Je nach Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsvorhabens kann die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich auch zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit der Planung sein. Damit ergeben sich folgende Prüf- und Bearbeitungsschritte:

1. Einordnung des Einzelhandelsvorhabens im Hinblick auf übergeordnete Vorgaben
2. Erstellung einer Verträglichkeits-/Wirkungsanalyse unter Berücksichtigung der oben benannten Anforderungen
3. Bei Verträglichkeit und Synergien mit dem Hauptzentrum: Anpassung des Bebauungsplans und Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs

Dieses Vorgehen bietet sich auch für andere Standorte am Rand oder in unmittelbarer Nähe eines zentralen Versorgungsbereichs an, wenn dort noch Angebotsergänzungen zur Zentrenstärkung erforderlich sind.

#### Stärken-Schwächen-Profil

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

- + Etablierte Einzelhandelslage mit gewachsenem Bestand und einem angrenzenden Bereich für Lebensmittel-SB- und Fachmarktbetriebe in funktionalen Bauten
- + Überplanung mit Neuordnung im Rahmen eines Fachmarktzentrums lässt Aufwertung erwarten
- + Mischung von filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben
- + Leistungsfähige Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfs sowie des mittel- und langfristigen Bedarfs mit preisorientiertem Angebot vorhanden
- + Versorgungsauftrag für das gesamte Stadtgebiet





- + Ergänzendes Gastronomie- und Dienstleistungsangebot, insbesondere öffentliche/kirchliche und gesundheitsbezogene Einrichtungen – in der Bestandslage und angrenzend
- + Eine potenzielle Entwicklungsfläche für (großflächigen) Einzelhandel vorhanden, in Abhängigkeit von künftiger Einzelhandelsnutzung ggf. auch geeignet zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum
- Geringes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet, keine touristische Funktion
- eingeschränkte Erreichbarkeit mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln, jedoch ausreichendes Parkplatzangebot
- Konkurrierende Einkaufsorte in Oldenburg und Bad Zwischenahn bieten größeres Angebot oder längere Öffnungszeiten, städtebauliche Qualität und Synergien mit anderen Angebotsbereichen (u. a. Gastronomie, Freizeitangebote)
- Bestandslage und -betriebe eher unauffällig, Sichtkontakte zu Vorbeifahrenden werden nicht genutzt

### Handlungsempfehlungen

Mit der Realisierung des Fachmarktzentrums ergeben sich gute Voraussetzungen für eine Neupositionierung des gesamten Edewechter Hauptzentrums als Einzelhandelslage. Erforderlich hierfür ist allerdings eine bestmögliche Verknüpfung von Fachmarktzentrum und Bestandslage. Aufgrund des Verzichts auf kleinteilige Betriebseinheiten im Fachmarktzentrum kann ein reizvoller Kontrast von voraussichtlich standardisierter Funktionalität und individuellen Konzepten entstehen, mit Filialisten in Fachmarktbauten und inhabergeführten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben in den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern. Der Fußweg entlang der Hauptstraße ermöglicht mit seiner Breite angenehmes Flanieren, und ein Verzicht auf einzelne Stellplätze könnte in den Sommermonaten zur Erweiterung der Außengastronomie genutzt werden. Eine stärkere Abstimmung benachbarter Werbemittel und des Mobiliars der Außengastronomie würde ein einheitliches Erscheinungsbild unterstützen. Wichtig ist zudem, dass auch Dienstleistungsbetriebe durch eine ansprechende und regel-

mäßig wechselnde Schaufenstergestaltung zum Erlebniswert der Einzelhandelslage beitragen, gleichzeitig aber auch die Aufmerksamkeit der Passant:innen auf den eigenen Betrieb lenken können.

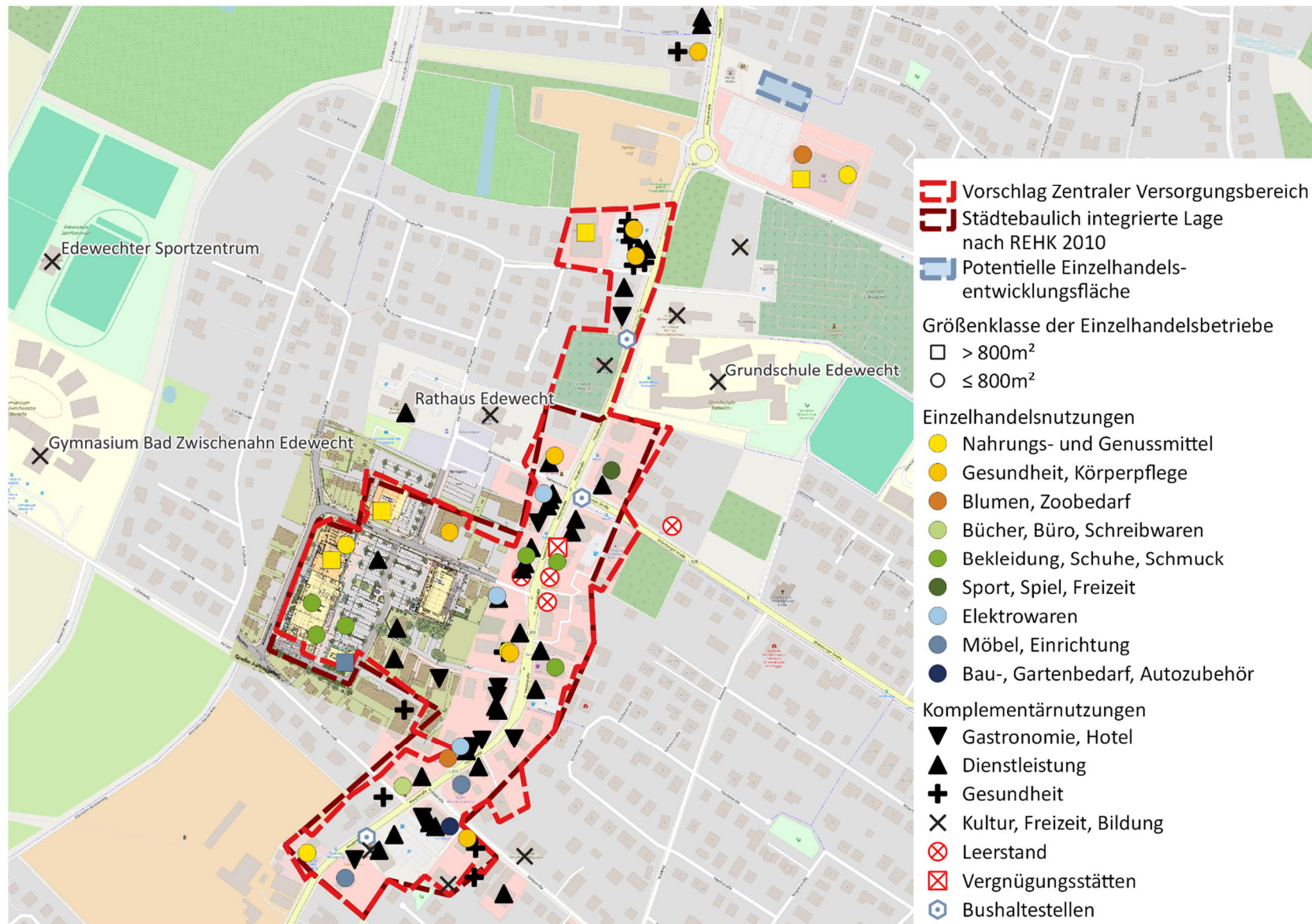
Eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion in der Bestandslage wäre förderlich, da der Besatz in einigen Dienstleistungsbranchen langfristig nicht tragfähig scheint. Aufgrund der voraussichtlichen Attraktivität des Fachmarktzentrums ist zudem nicht ausgeschlossen, dass einige regional oder bundesweit filialisierende Unternehmen den Standort Edewecht prüfen werden, wenn geeignete Immobilien bzw. Ladengrößen und -zuschnitte verfügbar sind.

Gleichermaßen ist es sinnvoll, gemeinsam mit den Akteuren der Gesundheitswirtschaft im Hauptzentrum zu klären, wie sich die gute Ausstattung besser vermarkten lässt, und ob Ergänzungen des Angebotspektrums aus Sicht der Beteiligten sinnvoll sind.

Die Phase der Realisierung des Fachmarktzentrums sollte daher genutzt werden, um in enger Abstimmung mit allen wichtigen Akteuren (Gemeindeverwaltung, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümerschaft, ggf. Vereine und Initiativen) Ideen zur Aktivierung der Bestandslage zu entwickeln und umzusetzen.

Durch die nördliche Erweiterung erstreckt sich das Geschäftsband in der aktuellen Abgrenzung in Nord-Süd-Richtung über ca. 750 Meter. Im Sinne einer besseren Kompaktheit wäre eine Verkürzung anzuraten. Aufgrund der Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche mit dem Nahversorgungszentrum Edewecht-Süd, aber auch der geringen Dichte an Einzelhandelslage im südlichen Hauptzentrum, sollte dort Nutzungsentwicklung kritisch beobachtet werden. Ziehen sich hier die Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungen zurück, wäre eine veränderte Abgrenzung mit einem südlichen Ende des Hauptzentrums auf Höhe von Auf der Loge/Holljestraße zu empfehlen.

Abbildung 18: Nutzungsstruktur und räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap 2025, Datengrundlage: Gemeinde Edewecht 2021, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022.  
 Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025



Tabelle 10: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Ortsteil Edeweicht als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2018: 94 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Kernortes Edeweicht der Gemeinde Edeweicht	✓
Planerisch vorgegebenes/empfohlenes Einzugsgebiet	Kuschnerus 2018: 94 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadt-/Gemeindegebiet  Hier: Grundzentrum mit gemeindeweitem Versorgungsauftrag nach Entwurf RROP Landkreis Ammerland, ehem. städtebaulich integrierte Lage in regionalem Einzelhandelskonzept	Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet mit 22.900 Einwohner:innen	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2018: 94 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten des kurzfristigen Bedarfs, ergänzende Angebote des mittel- und des langfristigen Bedarfs	Entsprechend differenziertes Einzelhandelsangebot gegeben, Schwerpunkt bei filialisierten mittleren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, dem ländlichen Raum angemessene Dichte gegeben	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2018: 94 f.	Entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion differenziertes Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Ausreichende Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen vorhanden, auffallend starker Besatz mit Gesundheitsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten stützt die Einzelhandelsfunktion	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird wahrgenommen, Aufwertung mit moderaten Verkaufsflächenergänzungen und Neuordnung der Betriebe ist in Planung	✓

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

Vor dem Hintergrund der bestehenden Ausdehnung des Hauptzentrums und der Zielsetzung einer fußläufigen Erlebbarkeit ist auch eine mögliche Erweiterung des Hauptzentrums im Norden zu prüfen. Dies sollte in Abhängigkeit einer künftigen Aktivierung der Potenzialfläche durch Einzelhandelsnutzungen entschieden werden. Sofern dort Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment platziert werden, deren Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Angeboten den Anteil von 10 % nicht überschreitet, ist dies nicht zwingend erforderlich.

#### 4.3 Nahversorgungszentrum Edewecht-Süd

Das Nahversorgungszentrum Edewecht Süd befindet sich ca. 250 bis 300 Meter südlich von der Abgrenzung des Hauptzentrums und ist dem gleichnamigen Ortsteil zuzuordnen. Der dazwischenliegende Bereich war lange Zeit als Grünzug gestaltet und bildete eine Zäsur. Die zunehmende Bebauung und Besiedlung verstärkt im Zeitablauf die siedlungsstrukturelle Verknüpfung beider Ortsteile. Bezogen auf den Ortsteil Edewecht Süd liegt der Versorgungsstandort am nördlichen Rand. Damit wird die Versorgungsfunktion für den Ortsteil nicht optimal wahrgenommen, zudem entsteht eine kritische Wettbewerbssituation für das Hauptzentrum.

Wesentlich für die Einordnung der Bedeutung des Ortsteils und der Versorgungslage ist zudem, dass das wichtigste Gewerbegebiet in Edewecht eine westliche Verlängerung aufweist, die zum Ortsteil Edewecht Süd zählt. Die das Gewerbegebiet erschließende Industriestraße verläuft annähernd parallel zur Hauptstraße.

Die innergemeindliche verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt wie beim Hauptzentrum über die Hauptstraße, die innerörtliche Hauptverkehrsverbindung. Zudem zweigt im Süden des Ortsteils die Verbindungsstraße nach Barßel (Richtung Norden) und über das Gewerbegebiet in südlicher Richtung bis zur B 401 ab.

Das Nahversorgungszentrum Edewecht Süd kann mit dem ÖPNV über die Busstation Edewecht Schützenhofstraße erreicht werden. Diese wird (ergänzt durch Schulbusse) von den Linien 375, 380 und 393 (Bürgerbus) angefahren. Die Linien 375 und 380 verbinden das Nahversorgungszentrum im Stundentakt

mit dem Oberzentrum Oldenburg sowie den umliegenden Kommunen Bad Zwischenahn, Friesoythe und Barßel. Mit der Linie 393 werden die weiteren Ortsteile und das Hauptzentrum Edewecht im Zwei-Stundentakt erreicht.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

In Bezug auf die Entwicklung der Einzelhandelslage Edewecht Süd ist anzumerken, dass sie sich im Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland entlang der Hauptstraße über rund 600 Meter erstreckt, die Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen jedoch insgesamt deutlich geringer ist als im Hauptzentrum. Aktuell zeigt sich in der Nutzungsstruktur ein deutliches Nachlassen der Einzelhandelsfunktion in südlicher Richtung, stattdessen nehmen dort Leerstände und Dienstleistungsnutzungen zu. Eine zentrale Fläche zur Verlagerung eines der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe stand in der Vergangenheit nicht zur Verfügung.

Mit der räumlichen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Edewecht Süd wird maßgeblich die städtebauliche und handelswirtschaftliche Sicherung der gewünschten Nahversorgungsfunktion verbunden. Diese geht von einem wesentlich kleineren Gebiet aus als im Regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehen war. In diesem Gebiet sind mit Rewe und Lidl ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter ansässig, deren Betriebsgelände gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Standort eines Kaminstudios maßgeblich für die nördliche bzw. nordwestliche Abgrenzung herangezogen werden. Die westliche Begrenzung bildet die Hauptstraße, sie wird nur auf Höhe eines Bekleidungshauses gelockert. Nicht einbezogen wird das nordöstlich angrenzende Areal mit Grünflächen, dessen Aktivierung aufgrund der Bestandsgebäude vermutlich nicht möglich ist.

#### Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Maßgeblich für die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums sind die Versorgungsfunktionen der beiden Lebensmittel-SB-Märkte Rewe (mit separatem Getränkemarkt) und Lidl, die am Standort durch einen Bäcker und eine Apotheke ergänzt werden. Des Weiteren sind ein Fachgeschäft mit Bekleidung und ein Kaminstudio im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Somit befinden sich insgesamt sieben Ein-





zelhandelsbetriebe (rund 8,5 % aller Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet) mit einer Verkaufsfläche von rund 3.440 m<sup>2</sup> (etwa 11,6 % der gesamten Verkaufsfläche) innerhalb des Nahversorgungszentrums Edewecht Süd. Die mittlere Betriebsgröße von 491 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestätigt auch hier die Dominanz größerer Einheiten.

Zusätzlich zur gegenwärtigen Einzelhandelsausstattung wurden eine Komplementärnutzung und eine Vergnügungsstätte erfasst.

Mit den vorgelagerten Stellplätzen und der Gestaltung der Betriebsgebäude ergibt sich für den gesamten Standortbereich eine eher funktionale, auf die Interessen der beiden Magnetbetriebe ausgerichtete Gestaltung, die mit einer geringen Aufenthaltsqualität einhergeht und im Kontrast steht zur weiteren Bebauung des Ortsteils. Fußläufige Verknüpfungen sind aufgrund der kurzen Distanz zwar möglich, aber aufgrund fehlender verkürzender Fußwege wenig attraktiv. Die Aufenthaltsqualität oder Kommunikationsfunktion eines Nahversorgungszentrums unterstützende Nutzungen oder Gestaltungen, z. B. Gastronomie mit Außenplätzen, Spielplatz mit angrenzender Grünfläche, sind nicht vorhanden.

Bezogen auf die Einwohnerzahl im Ortsteil Edewecht Süd, ca. 2.350 Einwohner:innen, ist die Ausstattung mit der Verkaufsfläche der Lebensmittel-SB-Betriebe großzügig dimensioniert. Aufgrund von Standort und Verkehrsanbindung ist davon auszugehen, dass umfassende Umsatzanteile mit Pkw-Kund:innen erwirtschaftet werden und die Nahversorgungsfunktion nicht im Vordergrund steht. Mit dieser Ausprägung steht der Nahversorgungsstandort im Wettbewerb mit dem Hauptzentrum.

#### Stärken-Schwächen-Profil

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

- + Ausreichende MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit, ausreichende Stellplätze
- + Lebensmittel-SB-Betriebe als Magnetbetriebe und Frequenzbringer des Nahversorgungszentrums
- + Etablierter Einkaufsstandort

- Einwohnerzahl und Kaufkraft im Ortsteil rechtfertigen die Dimensionierung der Verkaufsfläche der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe nicht, perspektivischer Rückbau zur Sicherung der Entwicklung des Hauptzentrums zu empfehlen
- Geringe Anzahl einzelhandelsergänzender Komplementärnutzungen
- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Kommunikationsfunktion

#### Handlungsempfehlungen

Die perspektivische Entwicklung des Nahversorgungszentrums Edewecht Süd sollte zum einen darauf ausgerichtet sein, eine Maßstäblichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion herzustellen. Zum anderen sollte nicht nur die Versorgung, sondern auch die Kommunikationsfunktion eines Nahversorgungszentrums bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

Bei Erweiterungen der Lebensmittel-SB-Betriebe besteht das Risiko, dass die nahe gelegenen Lebensmittel-SB-Betriebe im Hauptzentrum Edewecht in ihren Funktionen oder Entwicklungschancen beeinträchtigt werden. Daher wären bei diesen Vorhaben Wirkungs- bzw. Verträglichkeitsanalysen erforderlich. Dies gilt auch für den Fall, dass einer der beiden Betriebe aufgegeben wird und der andere Betrieb seine Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln erweitern möchte. Im Interesse der Entwicklung des Hauptzentrums sollten auch Folgenutzungen ggf. leerstehender Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Ein perspektivischer Rückbau der Einzelhandelsfunktion auf die zur Versorgung des Ortsteils benötigte Verkaufsfläche ist zu empfehlen. Wenn verfügbar, sind Verlagerungsstandorte im Hauptzentrum anzubieten.

Es wird zudem empfohlen, städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen zur Stärkung der Kommunikationsfunktion und Aufenthaltsqualität durchzuführen, damit sich das Nahversorgungszentrum neben seiner Versorgungsaufgabe als Treffpunkt der Ortsteilbevölkerung etablieren kann. Bessere und sichere Fußwege innerhalb des Standorts können dazu beitragen, aber auch begrünte Spiel- und Ruhebereiche. In begrenztem Umfang können weitere kleinteilige Angebotsergänzungen in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen den Ausbau der Nahversorgungsfunktion stärken.

Abbildung 19: Nutzungsstruktur und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Edeweicht Süd



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap 2025, Datengrundlage: Gemeinde Edeweicht 2021, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022





Tabelle 11: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Ortsteil Edewecht Süd als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im Ortsteil Edewecht Süd, fußläufige Anbindung	✓
Planerisch vorgegebenes/empfohlenes Einzugsgebiet	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Auf Teilräume eines Stadt-/Gemeindegebietebezogener Einzugsbereich, i. d. R. Stadt-/Ortsteile, Quartiere oder sonstige Siedlungsbereiche  Hier: empfohlene Einordnung nach Einzelhandelskonzept, ehem. städtebaulich integrierte Lage in regionalem Einzelhandelskonzept	Ortsteil Edewecht Süd mit ca. 2.350 Einwohner:innen	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkt liegt angrenzend zum Nahversorgungszentrum vor (Bus), regelmäßige Taktfrequenz (Stundentakt)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2018: 100 f.	Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs, ggf. ergänzt durch einzelne Angebote des mittel- und/oder langfristigen Bedarfs; unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Zwei Lebensmitteldiscounter übernehmen die Nahversorgung, sie werden derzeit nur durch wenige weitere Angebote ergänzt	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2018: 100 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (u. a. Bank, Post, Reinigung, Gastronomie)	Derzeit nur eine einzelhandelsergänzende Komplementärnutzung vorhanden	(✓)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Vorhandene Einzelhandelsangebote sichern auch perspektivisch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet; allerdings überschreitet die Einzelhandelsausstattung den Versorgungsauftrag	(✓)

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

#### 4.4 Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn/„Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“

Das Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn befindet sich im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Edewecht. Der Ortsteil Friedrichsfehn liegt etwa 5 km entfernt östlich des Siedlungsschwerpunkts Edewecht. Nur im Westen und im Nordosten grenzt der Ortsteil an Edewechter Ortsteile (Kleefeld, Klein Scharrel, Wildenloh). Im Norden schließt der Ortsteil Petersfehn der Gemeinde Bad Zwischenahn, im Osten der statistische Bezirk 5 der Stadt Oldenburg an. Südlich des Friedrichsfehner Siedlungsgebiets befindet sich die Verwaltungsgrenze zu Wardenburg. Aufgrund seiner Entfernung zum Hauptort, aber auch zu weiteren Nahversorgungslagen in angrenzenden Kommunen, schlägt der Entwurf des RROP Landkreis Ammerland Friedrichsfehn als „herausgehobenen Standort für die Nahversorgung“ vor. Der zu versorgende Bereich umfasst die benachbarten Edewechter Ortsteile Klein Scharrel, Kleefeld und Wildenloh mit aktuell rund 7.500 Einwohner:innen (vgl. Kapitel 3.1.4).

Der aktuelle Bestand an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen in Friedrichsfehn erstreckt sich entlang der Friedrichsfehner Straße, die bereits über einen großen Abschnitt im regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland als städtebaulich integrierte Lage räumlich gefasst wurde.

Die Friedrichsfehner Straße ist dabei gemeinsam mit der in südliche Richtung abzweigenden Dorfstraße für die innere Erschließung des Ortsteils von Bedeutung. Die Friedrichsfehner Straße weist eine Ost-West-Ausrichtung auf und führt von Oldenburg kommend durch den Ortsteil Wildenloh, anschließend zentral durch den durch Wohnen geprägten Siedlungskörper des Ortsteils Friedrichsfehn und endet bei den westlich des Planstandorts gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen. Aufgrund der hohen Verkehrsbedeutung haben sich entlang dieser Straße Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Die Dorfstraße hingegen beginnt an der Friedrichsfehner Straße und verläuft in Südrichtung bis zum Ortsteil Klein Scharrel; sie durchquert dabei die Verbindungsachse vom Standort der Lebensmittel-SB-Betriebe sowie Drogeriemarkt und den kleinteili-

gen Besatz, der weiter östlich liegt. Zudem wird Richtung Norden der Ortsteil Petersfehn der Gemeinde Bad Zwischenahn über die Brüderstraße erreicht.

Innerhalb der Einzelhandelslage sind die größten Stellplatzanlagen den Magnetbetrieben des Einzelhandels zugeordnet oder straßenflankierend.

Auch in Friedrichsfehn besteht keine direkte Anbindung an das Schienennetz, die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Bad Zwischenahn und Oldenburg. Mehrere Buslinien kreuzen das Siedlungsgebiet und sichern so die ÖPNV-Erreichbarkeit. Das Nahversorgungszentrum beinhaltet die Haltestelle Dorfstraße und liegt in direkter Nähe zu den Haltestellen Friedrichsfehn Schule und Friedrichsfehn Brüderstraße. Hervorzuheben ist die Linie 309, die alle 20 Minuten von Friedrichsfehn Schule nach Oldenburg verkehrt und deren Haltestellen im gesamten Siedlungsgebiet verteilt sind. Ergänzt wird die Anbindung nach Oldenburg durch die stündlich verkehrende Buslinie 380. Die Linie 379 und die Linie 387 verkehren in unregelmäßigen Zeitabständen nach Petersfehn und Bad Zwischenahn, sowie von Jeddelloh I über Friedrichsfehn nach Edewecht. Der zentrale Halte- und Umsteigepunkt befindet sich an der Dorfstraße allerdings auf Höhe der Grund- und Oberschule, somit ca. 200 Meter südlich der Friedrichsfehner Straße.

#### Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums berücksichtigt die derzeitige Verteilung des Einzelhandels und die Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen sowie die Führung und Funktion der Verkehrswege. Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Konzepterarbeitung in Diskussion befindliche Erweiterungsplanung des Edeka Supermarkts ist darauf zu verweisen, dass das Betriebsgelände des Markts unabhängig von der Realisierung der Planung einbezogen ist.

Im Detail stellt sich die Abgrenzung wie folgt dar:

- Die nördliche Abgrenzung sieht auch perspektivisch keine Ansiedlungsmöglichkeiten für zentrenfördernde Nutzungen im Gewerbegebiet nördlich der Friedrichsfehner Straße im Abschnitt zwischen dem Areal der Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfs (Edeka, Aldi dm), dessen Grenze das westliche Ende des



zentralen Versorgungsbereichs markiert, und der Einmündung von Dorfstraße/Alma-Rogge-Straße. Erst nach der Kreuzung finden sich im Norden Einzelhandels- und publikumsorientierte Dienstleistungen.

- Die östliche Abgrenzung wird auf Höhe des Geländes der Post vorgenommen, da an diesem Standort perspektivisch eine Umnutzung erfolgen könnte, die eine attraktive frequenzstabilisierende Wirkung auslöst. Dies kann sowohl eine öffentliche oder private Dienstleistung sein, alternativ ein Einzelhandelsbetrieb, der jedoch eine eigene Ausstrahlung erreicht. Mit ca. 600 bis 650 Meter erreicht die Einzelhandelslage dann auch eine maximale Ausdehnung, die aufgrund der Unterbrechungen in der Nutzungsstruktur vermutlich nicht fußläufig wahrgenommen wird.
- Im Süden folgt die Abgrenzung den zur Friedrichsfehner Straße ausgerichteten Gebäuden bzw. den zugeordneten Grundstücken. Der Abschnitt zwischen Dorfstraße und dem Areal mit den Magnetbetrieben ist wiederum nicht mit publikumsorientierten Nutzungen belegt. Die Einbeziehung erfolgt, weil hier eine Aktivierung und Umnutzung eher zu erreichen ist als im nördlichen Abschnitt.

Einbezogen ist damit auch der Dorfplatz an der Kreuzung von Friedrichsfehner und Dorfstraße, der durch seine zentrale Lage gut geeignet ist, eine Mittelpunktfunktion für das dörfliche Leben einzunehmen.

#### Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation und Perspektive

Wie dargestellt, setzt sich das Nahversorgungszentrum in der empfohlenen Abgrenzung aus Bereichen mit Nutzungsschwerpunkten zusammen, die aufgrund ihrer städtebaulichen Qualitäten und Entfernungen derzeit nur begrenzte Synergien entfalten.

So hat sich das Areal im Westen der Friedrichsfehner Straße mit dem Edeka Supermarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, dem Drogeriemarkt und wenigen Koncessionären zwar als Einzelhandels- und Kundenschwerpunkt etabliert, es funktioniert jedoch eher autark und kann seine Frequenzen auch nur begrenzt an den westlich gelegenen weiteren kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz weiterleiten.

Ursächlich hierfür ist die Nutzungsunterbrechung bis zur Kreuzung mit der Dorfstraße. Nördliche und südliche Seite der Friedrichsfehner Straße unterscheiden sich hier jeweils: großformatige Gebäude mit gewerblichen oder öffentlichen (Dienstleistungs-)Nutzungen stehen auf der jeweils anderen Straßenseite kleinteilige Wohnbauten gegenüber. Erst mit dem Dorfplatz und den beiden angrenzenden gastronomischen Nutzungen, deren Außengastronomie in den Sommermonaten zur Belebung beitragen kann, ergibt sich eine stimmige Nutzungsstruktur mit ähnlichen Gebäudekubaturen.

Innerhalb und angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich lassen einige größere versiegelte oder begrünte Flächen erkennen, dass bei einer Umgestaltung angrenzender Wohn- und Geschäftsgebäude durchaus Nutzungsveränderungen möglich sein könnten. Der folgende Abschnitt beschäftigt sich mit der Situation und den Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum, hier werden – wenn vorhanden – Nutzungsoptionen für diese Standorte aufgezeigt. Alternativ können diese Standorte durch Gastronomie, publikumsorientierte Dienstleistungen, aber auch durch Sport-, Spiel- und sonstige Freizeitangebote belegt werden.

Neben den beschriebenen Flächen im Abschnitt der Friedrichsfehner Straße zwischen den Magnetbetrieben des Einzelhandels und der Kreuzung Dorfstraße bieten sich als weitere neue „Trittsteine“ zur Förderung der Belebung an:

- Der Dorfplatz und angrenzende Bereiche im Sinne einer Verdichtung der Freizeit- und Ruheangebote,
- die Stellflächen und weitere den Geschäftsnutzungen vorgelagerte öffentliche Flächen, die eine angemessene Gehwegbreite überschreiten sowie
- die Fläche rund um die Post (Standort eines an den Ortsrand umgesiedelten Bus- und Fuhrunternehmens).

### Angebotssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Im Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn sind aktuell 13 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks ansässig, dies entspricht einem Anteil von rund 16 % an allen Betrieben der Gemeinde Ede- wecht. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Ver- kaufsfläche beträgt rund 5.065 m<sup>2</sup> (ca. 17 % der Ver- kaufsfläche im Gemeindegebiet). Der generierte Umsatz ist mit rund 25,1 Mio. EUR zu beziffern (ca. 26 % des einzelhandelsgenerierten Umsatzes). Die mittlere Betriebsgröße von rund 390 m<sup>2</sup> Verkaufsflä- che ist als überdurchschnittlich zu bewerten. Auch in Friedrichsfehn findet sich somit eine Dominanz grö- ßerer Betriebsstrukturen wie von Fachmärkten oder Lebensmittel-SB-Betrieben.

Zehn der 13 Einzelhandelsbetriebe sind dem kurzfris- tigen Bedarf zuzuordnen, nur drei Betriebe führen im Angebotsschwerpunkt mittel- oder langfristigen Be- darf. Als größere Einzelhandelsbetriebe sind der Su- permarkt Edeka und Lebensmitteldiscounter Aldi den Anbietern mit Nahrungs- und Genussmitteln zu- zuordnen, der Drogeriemarkt dm ergänzt den kurz- fristigen Bedarf um Drogeriewaren. Zu den stark fre- quentierten Fachanbietern zählen zwei Bäckereien und jeweils eine Apotheke und ein Optiker.

Das Spektrum des mittel- und des langfristigen Ein- zelhandels repräsentieren Fachgeschäfte mit Bü- chern und Elektrowaren.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Nah- versorgungszentrum Friedrichsfehn durch 14 Kom- plementärnutzungen in den Erdgeschosslagen, die (allerdings nachgeordnete) Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Es sind eher allgemeine Dienstleistungen und gastronomische Angebote so- wie zwei Gesundheitsnutzungen (Arztpraxis und Physiotherapie), die die bessere Erreichbarkeit im Erdgeschoss nutzen. Vergnügungsstätten und Leer- stände sind nicht vertreten.

Tabelle 12: Komplementärnutzungen im Nahversor- gungszentrum Friedrichsfehn

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Gastronomie, Hotel	2
Dienstleistung	10
Gesundheit	2
Kultur, Freizeit, Bildung	
Vergnügungsstätten	
Leerstand	
Summe	14

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2024

### Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Nahversorgungszentrum Fried- richsfehn zusammenzufassen:

- + Zentrale und gut erreichbare Lage inmitten des Ortsteils Friedrichsfehn, Lage an Verkehrsachse mit hoher Pendlerbedeutung
- + Übergeordnete Einzelhandelsbedeutung als „herausgehobener Standort für Nahversor- gung“, angemessenes Bevölkerungs- und Kauf- kraftpotenzial im zugeordneten zu versorgenden Bereich
- + Etablierte Versorgungslage mit den wichtigsten Betriebstypen des kurzfristigen Bedarfs (Super- markt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) als Magnetbetrieben
- + Ergänzung durch filialisierte Bäckereien und ge- sundheitsorientierte Einzelhandels- und Dienst- leistungen
- + Zentraler Dorfplatz mit Kommunikationsfunktion und Aufenthaltsqualität
- + Potenzielle Ergänzungsstandorte für publikums- wirksame „Trittsteine“ zur stärkeren Belebung der Fuß- und Fahrradwege entlang der Frie- drichsfehner Straße sind vorhanden



- (Nah-)Versorgungsfunktion wird umfassend und konzentriert an einem Standort wahrgenommen, keine Ergänzungsmöglichkeiten für die übrige Bestandslage mehr verfügbar
- Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind durch größere Distanz von den Magnetbetrieben platziert, sodass die Frequenz nur in Teilen genutzt werden kann
- Konkurrierende Einkaufsorte in Oldenburg bieten größeres Angebot

#### Handlungsempfehlungen

Auch für das Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn ist festzustellen, dass der Besatz mit den Magnetbetrieben des kurzfristigen Bedarfs zeitgemäß aufgestellt ist und aktuell keiner Ergänzung bedarf.

Ausbaubedürftig sind wiederum die eher „atmosphärischen“ Komponenten:

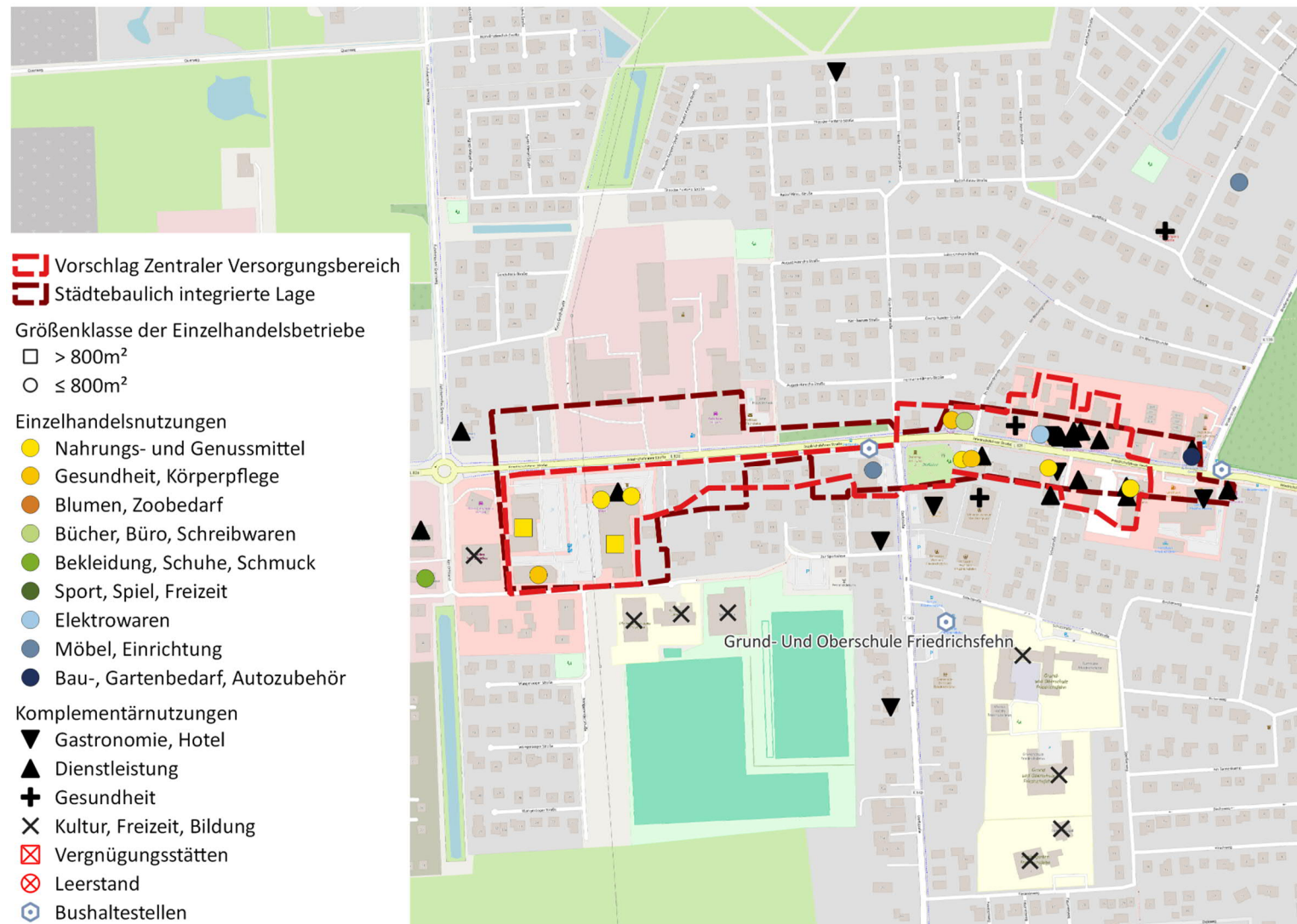
- Kleinteilige und individuelle Angebotsergänzungen mit Einzelhandel und Dienstleistungen sind mit ihren aktuellen Standorten benachteiligt, da sie nicht von der Frequenz der Magnetbetriebe profitieren. Hier ist die Verbindungsachse zu stärken, ggf. auch durch temporäre Standorte (z. B. von Hofläden oder gastronomischen Angeboten).
- Erforderlich sind zudem städtebauliche Maßnahmen, die die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereichs unterstützen. Auch frei verfügbare Sport- und Freizeitangebote können wie Ruhe- und Spielbereiche das Angebotsspektrum ergänzen.

Beide Handlungsfelder können dazu beitragen, die Nutzungsdichte zu erhöhen und die fußläufige Erlebbarkeit zu verbessern.

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Wohnbevölkerung erhalten diese Angebotsbereiche eine hohe Bedeutung, da sie die Identifikation und das Miteinander in den Ortsteilen verbessern und das Zusammenwachsen von Bestandsbevölkerung und Neubürger:innen unterstützen.



Abbildung 20: Nutzungsstruktur und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Friedrichsfehn



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap 2025, Datengrundlage: Gemeinde Edewecht 2021, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022.  
 Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025





Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Ortsteil Friedrichsfehn als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im Ortsteil Friedrichsfehn, fußläufige Anbindung	✓
Planerisch vorgegebenes/empfohlenes Einzugsgebiet	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Auf Teilräume eines Stadt-/Gemeindegebietebezogener Einzugsbereich, i. d. R. Stadt-/Ortsteile, Quartiere oder sonstige Siedlungsbereiche  Hier: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (mit zugeordneten benachbarten Ortsteilen als zu versorgender Bereich) nach Entwurf RROP Landkreis Ammerland, ehem. städtebaulich integrierte Lage in regionalem Einzelhandelskonzept	Ortsteile Friedrichsfehn Nord und Süd sowie Ortsteile Kleefeld, Klein Scharrel und Wildenloh mit ca. 7.500 Einwohner:innen	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkt liegt angrenzend zum Nahversorgungszentrum vor (Bus), regelmäßige Taktfrequenz	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2018: 100 f.	Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs, ggf. ergänzt durch einzelne Angebote des mittel- und/oder langfristigen Bedarfs; unverzichtbar: Lebensmittel-vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter übernehmen die Nahversorgung, sie werden durch wenige weitere Einzelhandelsangebote mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf ergänzt	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2018: 100 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (u. a. Bank, Post, Reinigung, Gastronomie)	Derzeit nur wenige einzelhandelsergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	(✓)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Vorhandene Einzelhandelsangebote sichern auch perspektivisch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet; über geplante und als verträglich eingestufte Ausweitungen des Lebensmittel-SB-Angebotes hinausreichende Ergänzungen würden allerdings den Versorgungsauftrag überschreiten	✓

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

#### 4.5 Edewechter Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Edeweicht, in erster Linie das Hauptzentrum, dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW (*OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW*) bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Edewechter“ – 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 je-

weiligen 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 Gemeinde Edeweicht eine solche Differenzierung vorgenommen.

Grundsätzlich sind somit die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde bei der Bestimmung der Sortimentsliste zu berücksichtigen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Edewechter Sortimentsliste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

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 diesen 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.

Die vorgeschlagene Aufstellung der „Edewechter 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 Edewechter Einzelhandels zur Erarbeitung des vorliegenden Konzepts.

In Tabelle 14 werden alle im Edewechter Gemeindegebiet erfassten Sortimente und Warengruppen aufgelistet und ihre quantitative Präsenz sowohl gesamtstädtisch als auch in Bezug auf das Edewechter Hauptzentrum dargestellt.

Die Zuordnung der bereits durch die Landesplanung als zentrenrelevant empfohlenen Sortimente zeigt, dass in Edewecht zwei Sortimente zusätzlich als zentrenrelevant eingestuft werden. Dies sind:

- Pharmazeutische Artikel, da sie gemeinsam mit den schon im Hauptzentrum ansässigen Angeboten aus Sanitätswaren/Orthopädie, Optik und Hörgeräte den Gesundheitssektor im Hauptzentrum stärken können
- Waffen- und Jagdartikel, die wie Musikalien derzeit weder im Hauptzentrum noch im weiteren Gemeindegebiet vertreten sind, und als Angebote auch in kleineren Ladeneinheiten geführt werden können

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 außerhalb der Abgrenzung so ausgeschlossen werden. Es wird erwartet, dass eine sortimentsbezogene Erweiterung/Ergänzung der Verkaufsflächen zu einer Stabilisierung/Attraktivierung des Hauptzentrums beiträgt.

Tabelle 14: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im ZVB Edewecht Hauptzentrum

Sortiment	Verkaufsfläche Hauptzentrum			Begründung der Zentrenrelevanz		
	Gemeinde Edewecht	absolut	Anteil in %	LROP Niedersachsen 2017	Angebots-situation	zukünftige Steuerung
Nahrungs- und Genussmittel* (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)	12.085	3.795	31	X		
Körperpflege, Drogeriewaren	1.635	755	46	X		
Parfümerie/Kosmetik	195	35	18	X		
pharmazeutische Artikel	185	0	0			X
Sanitätswaren/Orthopädie	50	50	100		X	
Optik	225	160	71		X	
Hörgeräte	160	125	78		X	
Blumen	320	40	13	X		
Zoobedarf, Tiernahrung	555	90	16	X		
Zeitschriften, Zeitungen	55	30	55	X		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel	305	40	13	X		
Bücher	250	160	64	X		
Bekleidung	1.870	1.260	67	X		
Schuhe	505	430	85	X		
Lederwaren	90	10	11	X		
Uhren, Schmuck	80	80	100	X		
Fahrräder und Zubehör	405	295	73	X		
Freizeit, Spielwaren, Kinder- und Babyartikel	470	65	14	X		
kleinteilige Camping- und Sportartikel	25	15	60	X		
großteilige Camping- und Sportgeräte	25	15	60			
Musikalien, Waffen, Jagd	0	0	-	X		(X)
Elektrogroßgeräte	15	5	33			
Elektrokleingeräte (-haushaltswaren) (inkl. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telefone)	360	205	57	X		
Leuchten/Lampen	210	0	0	X		
Foto/Film	15	5	33	X		
Hausrat, GPK, Haushaltswaren	1.045	790	76	X		X
Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	230	185	80	X		
Spiegel, Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör)	10	0	0	X		
Bettwaren	0	0	-			
Matratzen und Lattenroste	0	0	-			
Teppiche (ohne Teppichböden)	0	0	-	X		
Möbel (ohne Küchen)	475	0	0			
Küchen	0	0	-			
Kunst/Antiquitäten, Kunstgewerbe	0	0	-	X		



Sortiment	Verkaufsfläche Hauptzentrum			Begründung der Zentrenrelevanz		
	Gemeinde Edewecht	absolut	Anteil in %	LROP Niedersachsen 2017	Angebots-situation	zukünftige Steuerung
Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial)	2.250	115	5			
Maschinen, Werkzeuge	785	50	6			
Baustoffe, Bauelemente	175	0	0			
Sicht- und Sonnenschutz	55	25	45			
Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße	790	10	1			
Pflanzen, Samen Outdoor	3.505	0	0			
Kfz-Zubehör	230	160	70			
Summe	29.640	9.000				

*\*Anm.: Sortiment ist zentrenrelevant laut LROP Niedersachsen 2017.*

*Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022, Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025*

Tabelle 15: Edewechter Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandels assortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandels assortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Nahrungs- und Genussmittel* (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)</i>	
Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Drogeriewaren Parfümerie/Kosmetik pharmazeutische Artikel Sanitätswaren/Orthopädie Optik Hörgeräte	
Blumen, Zoobedarf	Blumen Zoobedarf, Tiernahrung	
Bücher, Büro, Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Bekleidung Schuhe Uhren, Schmuck Lederwaren	
Sport, Spiel, Freizeit,	Fahrräder und Zubehör kleinteilige Camping- und Sportartikel Freizeit-/Spielwaren, Kinder-/Babyartikel Musikalien, Waffen, Jagd	großteilige Camping- und Sportgeräte
Elektrowaren	Elektrokleingeräte/-haushaltswaren) (inkl. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telefone) Leuchten/Lampen Foto/Film	Elektrogroßgeräte
Möbel, Einrichtungen	Hausrat, GPK, Haushaltswaren Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör Spiegel, Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör) Teppiche (ohne Teppichböden) Kunst/Antiquitäten, Kunstgewerbe	Bettwaren Matratzen und Lattenroste Möbel (ohne Küchen) Küchen
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör		Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial) Maschinen, Werkzeuge Baustoffe, Bauelemente Sicht- und Sonnenschutz Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße Pflanzen, Samen Outdoor Kfz-Zubehör

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



## 5 Nahversorgungssituation

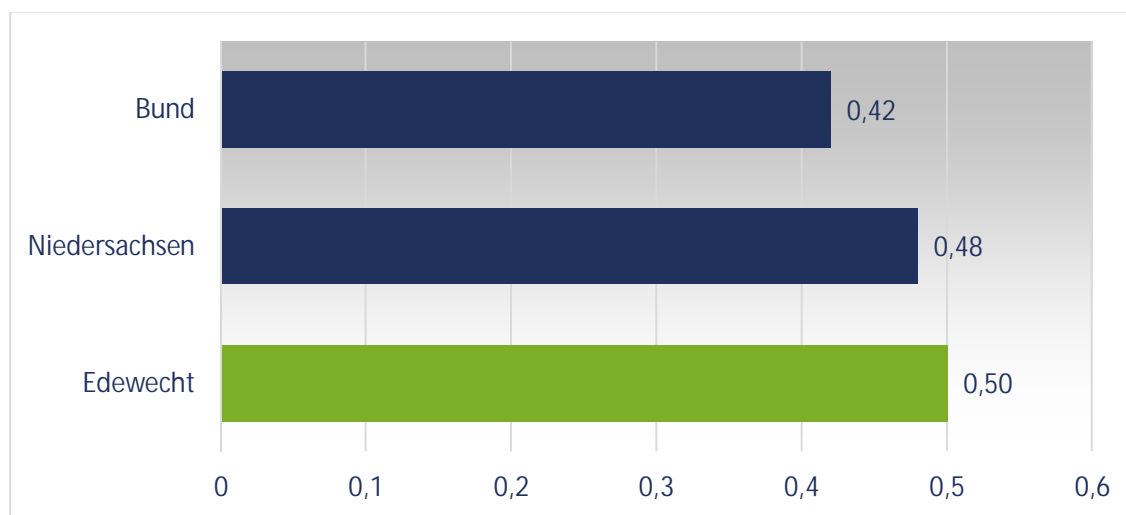
Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Körperpflegeartikeln.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Hausärzte, Apotheken, Grundschulen, Postdienste, Geldinstitute sowie Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche und dabei in erster Linie auf die Lebensmittel-SB-Betriebe, da von diesen eine umfassende Nahversorgungsfunktion erwartet wird.

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung dieser Lebensmittelbetriebe mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Gemeinde Edewecht eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche Versorgungskennziffer. Jedem Einwohner stehen rechnerisch 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung. Damit wird eine Versorgungsqualität erreicht, die etwa den landesweiten Durchschnitt widerspiegelt. Vor dem Hintergrund der Erweiterungsplanungen für die Lebensmittel-SB-Betriebe des Fachmarktzentrums im Hauptzentrum Edewecht und im Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn wird deutlich, dass unter den aktuellen Nachfragebedingungen keine weiteren Angebotsergänzungen erforderlich sind.

Abbildung 21: Verkaufsflächen in Lebensmittel-SB-Betrieben je Einwohner:in



Betriebe mit mehr als 400m<sup>2</sup> VKF

Quelle: Datengrundlage: nach EHI Handel aktuell 2024, Erhebung, Berechnung und Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Diese statistischen Werte ermöglichen jedoch noch keine abschließende Bewertung der Qualität der Nahversorgungssituation in Edewecht. Hierzu ist vielmehr das Standortnetz der Lebensmittel-SB-Betriebe zu betrachten und festzustellen, welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen.

In Abbildung 11 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Gemeinde Edewecht räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 700 bis 1.000 m Luftlinie als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. zehn bis 20 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kund:innen sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Neben der faktischen Erreichbarkeit sind bei der Beurteilung der räumlichen Ausstrahlungskraft im Gemeindegebiet Edewecht noch planerische „Setzungen“ zu beachten:

- Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 legt einen maximalen Entfernungsradius von 1.000 m fest, dies ist insbesondere im Hinblick auf die Bewertung der Maßstäblichkeit von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittel-SB-Betrieben von Bedeutung.
- Auf Landesebene und konkretisiert in den regionalen Raumordnungsprogrammen besteht zudem die Vorgabe, dass der Verflechtungsbereich eines Grundzentrums bei periodischem Bedarf auf das Gemeindegebiet begrenzt ist und nur ein zentraler Versorgungsbereich, meist das Hauptzentrum, diese Versorgungsaufgabe übernimmt.
- Unter bestimmten Voraussetzungen können ausgewählte Standorte im Gemeindegebiet ergänzende Versorgungsfunktionen wahrnehmen, die über die Versorgung des unmittelbaren Umfelds hinausreichen. Im Gemeindegebiet Edewecht betrifft dies den Ortsteil Friedrichsfehn, der als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ Versorgungsaufgaben für die angrenzenden Ortsteile übernimmt. Dabei kann der zu versorgende Bereich auch Siedlungsbereiche umfassen, die

mehr als 1.000 Meter vom Standort des Lebensmittel-SB-Betriebes entfernt sind.

- Ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittel-SB-Betriebe in Edewecht Süd.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst deutlich, dass

- sechs der insgesamt acht in der Gemeinde Edewecht ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe im Westen des Gemeindegebiets ansässig sind und dass der Bevölkerung in den Ortsteilen Edewecht Süd und Edewecht Nord I und II differenzierte Nahversorgungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wobei sich die Versorgungsradien der Lebensmittel-SB-Betriebe dort überschneiden,
- im Ortsteil Friedrichsfehn zwei Lebensmittel-SB-Betriebe eine Versorgungsfunktion übernehmen, die (bei ebenfalls sich überlagernden Einzugsgebieten) über Nahversorgung hinausreicht und neben Friedrichsfehn auch Klein Scharrel, Kleefeld und Wildenloh umfasst, jedoch nur von deren näheren Siedlungsbereichen fußläufig zu erreichen ist,
- die weiteren Ortsteile, in denen rund 8.675 Einwohner:innen und damit mehr als ein Drittel der Bevölkerung leben, somit nicht fußläufig durch einen größeren Lebensmittel-SB-Betrieb versorgt werden.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen werden grundsätzlich von den Lebensmittel-SB-Betrieben angenommen, die Standorte in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen belegen und durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden; insofern kann ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitgestellt werden. Dies betrifft in der Gemeinde Edewecht nach der in diesem Konzept vorgeschlagenen Zentrenhierarchie sieben Standorte:

- Im Hauptzentrum Edewecht befinden sich nach der vorgeschlagenen Abgrenzung der Supermarkt Edeka und die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto
- Im Nahversorgungszentrum Edewecht-Süd sind mit einem Rewe Supermarkt und einem

- Lidl Lebensmitteldiscounter ebenfalls beide Betriebstypen vertreten
- Gleiches gilt für das Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn mit wiederum einem Edeka Supermarkt und dem Lebensmitteldiscounter des Unternehmens Aldi

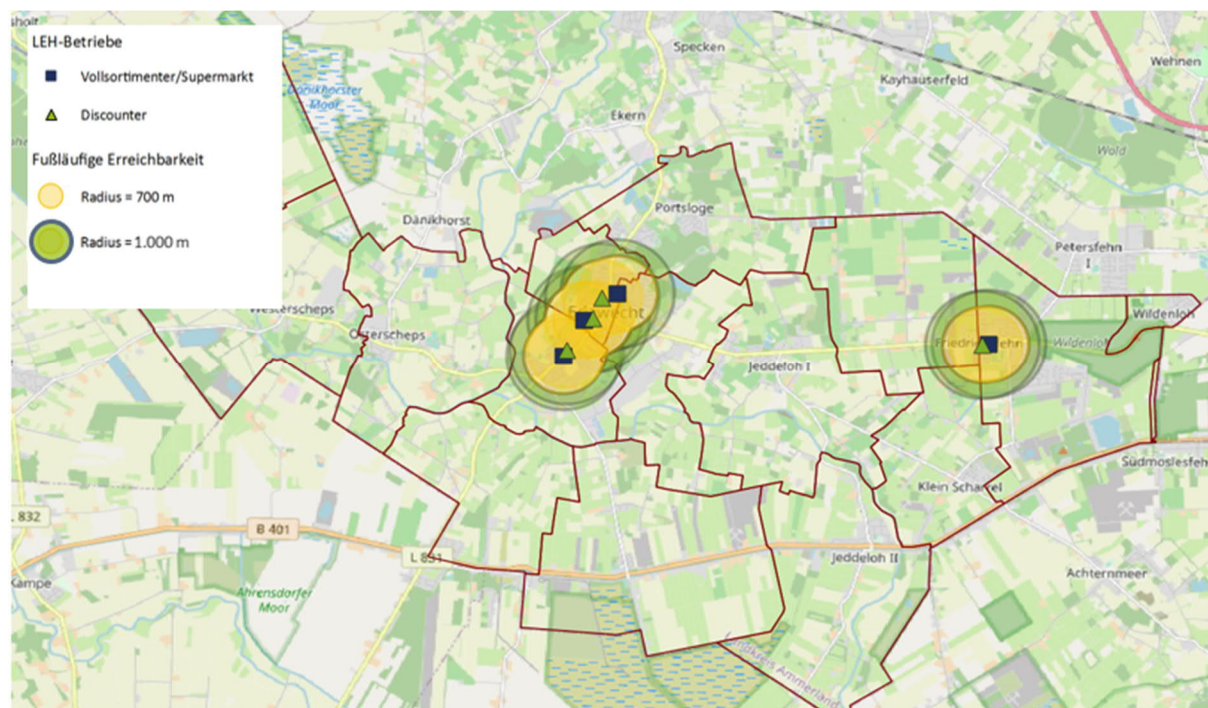
In Bezug auf die Versorgungsfunktion, die von einem Lebensmittel-SB-Betrieb ausgehen kann, sind die Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zu klassifizieren in

- Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- Standorte, deren Einzugsgebiete sich mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden und die damit ungewünschte Konkurrenzsituationen begründen,

- Standorte an nicht siedlungsintegrierten Standorten ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

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 Radius von 700 m 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. So können grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment neben Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche Standorte belegen, die zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen und einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dienen.

Abbildung 22: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Edewecht



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap 2023, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022. Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

In Edewecht gibt es einen Lebensmittel-SB-Betrieb, der eine Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche belegt. Hierbei handelt es sich um einen Combi Supermarkt, dessen fußläufiger Einzugsgebiet

Überschneidungen aufweist mit den Lebensmittel-SB-Betrieben, die im Hauptzentrum Edewecht ansässig sind. Dieser Betrieb ist somit im Bestand geschützt, kann allerdings nicht erweitern.

Nicht siedlungsintegrierte Standorte hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit. Zukünftige Ansiedlungen sind planerisch nicht erwünscht.

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 gilt für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer städtebaulich eindeutig nicht integrierten Lage.

Tabelle 16: Nahversorgungsrelevanz der Lebensmittel-SB-Betriebe

Ortsteil	Betriebsname	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	EW innerhalb von 700 m	EW innerhalb von 1000 m	In ZVB	In Konkurrenz zum ZVB	Ergänzende wohnungs- nahe Versor- gung
Nord- Edeweicht I	Edeka, Bahnhofstraße 16	1.550	2.165	4.400	X		
Nord- Edeweicht I	Aldi, Bahnhofstraße 5	1.045	1.955	4.145	X		
Nord- Edeweicht I	Netto, Eichenallee 1a	1.100	2.755	4.520	X		
Nord- Edeweicht I	Combi, Hauptstraße 36	1.750	2.870	4.410		X	(X)
Süd- Edeweicht	Rewe, Hauptstraße 101	1.040	1.910	3.270	X		
Süd- Edeweicht	Lidl, Hauptstraße 99	1.270	1.340	2.395	X		
Friedrichs- fehn	Edeka, Friedrichsfehn- straße 3a	2.250	1.560	2.575	X		
Friedrichs- fehn	Aldi Friedrichsfehn- straße 1	1.100	1.560	2.575	X		

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

Hinsichtlich der spezifischen Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe und ihrer städtebaulichen Lage sind – neben der bereits erfolgten Erörterung zu den Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – folgende Bewertungen zu treffen:

- Die Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche übernehmen hinsichtlich der fußläufigen Versorgung sowie

- zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums bzw. der Nahversorgungszentren eine übergeordnete und baurechtlich schützenswerte Bedeutung.
- Der Combi Supermarkt im Norden von Edeweicht (Nord) befindet sich nach der neuen Abgrenzung nicht weit entfernt vom zentralen Versorgungsbereich Edeweicht, allerdings ohne funktionale oder städtebauliche Anbindung. Die Eingänge des Combi Supermarkts und des



nächstgelegenen Lebensmittel-SB-Betriebs im Hauptzentrum, das ist der Netto Lebensmittel-discounter, weisen eine Entfernung von 250 bis 300 Meter voneinander auf, es besteht kein Sichtbezug zwischen den Eingängen. Da der Combi Supermarkt Überschneidungen mit den Versorgungsradien auch der übrigen im Hauptzentrum ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe aufweist, gehen von ihm Konkurrenzbezüge aus.

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

- Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz. Das gilt auch für den Combi Supermarkt. Erweiterungsmöglichkeiten hingegen bestehen für diesen Betrieb nicht.
- Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert alle Lebensmittel-SB-Betriebe, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen oder alleinverantwortlich die wohnungsnah Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe bzw. Standorte kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht.
- 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 wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Betriebs benötigt würde, bietet sich in Edewecht 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.

Weitere Hinweise zu den Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Lebensmittel-SB-Betrieben finden sich in Kapitel 7.3 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 Dimensionierungen.



## 6 Sonstige Standorte

In den vorherigen Kapiteln wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte thematisiert, die für eine Qualifizierung bzw. Entwicklung als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden, anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Gemeindegebiet Edewecht im Hinblick auf ihren Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung.

In den zentralen Versorgungsbereichen konnten 48 der 83 Einzelhandelsbetriebe (rund 58 %), ca. 17.505 m<sup>2</sup> der insgesamt ca. 29.640 m<sup>2</sup> vorhandenen Verkaufsfläche (ca. 59 %) und ca. 74,1 Mio. EUR von einem Gesamtumsatz von 97,5 Mio. EUR (ca. 76 %) zugeordnet werden.

Die verbleibenden Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten und Standorten. Im Sinne einer Typisierung werden sie nachfolgend zusammengefasst.

### Standorte angrenzend an zentrale Versorgungsbereiche

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche Edewecht und Edewecht Süd liegen an einer zentralen Verkehrsachse. Auch angrenzend an die zentralen Versorgungsbereiche gibt es Einzelhandelsbetriebe, die diesen Standortvorteil nutzen möchten.

Bereits aufgezeigt wurde, dass ein Lebensmittel-SB-Betrieb des Betreibers Combi derzeit nicht einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Er befindet sich mit seinen Konzessionärsbetrieben (Bäcker, Floristik) nördlich des Hauptzentrums an der Hauptstraße. In seinem Standortumfeld befinden sich eine Apotheke, ein Hörgeräteakustik- sowie ein Raumausstattungsbetrieb.

Auch für Edewecht Süd wurde in Verbindung mit der Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs (im Vergleich zu der im regionalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten städtebaulich integrierten Lage) der Hinweis auf weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe südwestlich des abgegrenzten Nahversorgungszentrums gegeben. Diese Betriebe liegen verstreut, ihre geringe Dichte steht der Ein-

ordnung in einen zentralen Versorgungsbereich entgegen. U. a. handelt es sich hierbei um Fachanbieter mit Schreibwaren und Zoobedarf.

### Ergänzende Nahversorgung

An weiteren Standorten, meist in Ortsteilen ohne Lebensmittel-SB-Betrieb, finden sich weitere Bäckereien, Kioske oder Hofläden sowie Getränkeshändler, die ergänzende Nahversorgungsaufgaben übernehmen.

### Gewerbe- oder Mischgebiete

Zu den Einzelhandelsbetrieben an sonstigen Standorten zählen auch größere und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Viele von Ihnen liegen in oder in Nähe des Gewerbegebiets oder dem Siedlungsbereich Edewecht Süd angegliedert. Hierzu zählen eine Baustoffhandlung, ein Pflanzen-/Blumencenter und der Fabrikverkauf eines Fleisch- und Wurstwarenerstellers. Mit Ausnahme des Fabrikverkaufs handelt es sich meist um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und deutlich nachgeordneter Bedeutung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Randsortimente.

Auch diese Einzelhandelsbetriebe tragen zur Wahrnehmung grundzentraler Versorgungsfunktionen bei. Aufgrund ihrer Standorte, die im überregionalen Vergleich meist hinsichtlich ihrer Pkw-Standortgunst und der Sichtbarkeit eingeschränkt sind, entfalten sie keine größere regionale Bedeutung.

Nach dem Entwurf für das RROP Landkreis Ammerland liegen diese zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht im zentralen Siedlungsgebiet. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe dort nicht zulässig sind, bestehen nur für kleinere Einzelhandelsbetriebe Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten, die unter Berücksichtigung möglicher Agglomerationseffekte zu prüfen wären.





## 7 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

### 7.1 Übergeordnete Zielsetzungen

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

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Edewecht sind die Stärkung und Sicherung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion zu verfolgen. Um die Entwicklungspotenziale des Edewechter Einzelhandels auf die integrierte Versorgungslage Hauptzentrum 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 ausschließlich. Jedoch sind Betriebe auch unterhalb der Großflächigkeit hier zu konzentrieren, um einerseits den Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs zu unterstützen und andererseits Synergieeffekte für die dort ansässigen Betriebe zu optimieren. Die Umsetzung der Planungen zur Erweiterung und Verlagerung des SB-orientierten Fachmarkt- und Lebensmittelangebots kann dabei Impulse setzen für eine Re-Aktivierung der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen in der Bestandslage. Ebenso wichtig wie der quantitative Ausbau der Einzelhandelsflächen sind die städtebauliche Verknüpfung (von Bestands- und Fachmarktlage) und der Erhalt der kleinstädtischen Prägung.

Für die beiden Nahversorgungszentren ist festzustellen, dass ihre Ausstattung eine Wahrnehmung der jeweiligen Versorgungsfunktion sicherstellt, jedoch

keine weitere Ergänzung von Verkaufsfläche mit Angeboten des periodischen Bedarfs erfordert. Die Magnetbetriebe sind zeitgemäß aufgestellt, weitere kleinteilige Ergänzungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben hingegen sind wünschenswert. Insbesondere in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Edewecht Süd ist zu beachten, dass durch die räumliche Nähe zum Hauptzentrum und die überlagernden Einzugsbereiche eine intensive Wettbewerbsbeziehung besteht.

Neben dem Erhalt vitaler Ortskerne ist es Ziel, eine möglichst flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, zu ermöglichen, auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung. Diese Absicht umfasst die Verbesserung des Nahversorgungsangebots in den bislang nicht ausreichend versorgten Ortsteilen der Gemeinde Edewecht. Jedoch ist aktuell kein integrierter Standort erkennbar, in dessen näherem Umfeld die für die Tragfähigkeit zeitgemäßer Lebensmittel-SB-Betriebe erforderliche Einwohnerzahl und damit Kaufkraft erreicht wird. Die teilweise existenten kleinteiligen Anbieter (z. B. Hofläden, Bäckereien) sollten daher erhalten und ggf. alternative Versorgungskonzepte geprüft werden, um dieses Ziel umzusetzen.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zwingend erforderlich und in vielen Stadt- und Ortskernen auch nicht verträglich unterzubringen, da sie einen hohen Flächenbedarf und teilweise erheblichen Verkehr erzeugen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. In der Gemeinde Edewecht sind viele dieser Einzelhandelsanbieter im Gewerbegebiet Süderesch und angrenzend an das Siedlungsgebiet in Edewecht Süd ansässig. Da nach dem LROP Niedersachsen für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur Standorte und Lagen innerhalb eines zentralen Siedlungsgebiets des Allgemeinen Siedlungsbereichs ansiedeln und erweitern können, ergeben sich für diese Betriebe keine Entwicklungsmöglichkeiten. Alternative Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets wurden mit Ausnahme des nördlich des Hauptzentrums gelegenen Planstandorts im Rahmen der mehrjährigen Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts weder angefragt noch identifiziert.

Im Ergebnis zeigt sich für das Gemeindegebiet eine hohe Konzentration auf die Hauptsiedlungsgebiete. Ähnlich der Besiedlung orientierten sich auch die Einzelhandelsbetriebe mit ihren Standortentscheidungen häufig an der Haupterschließungsachse, sodass eine bandartige Struktur zu erkennen ist. Mit der Zielsetzung kompakter und überschaubarer Einzelhandelszentren ist allerdings auch das Ziel ihrer fußläufigen Erlebbarkeit verbunden, das bislang in Edewecht noch nicht konsequent umgesetzt wurde. Die nun vorgenommenen Abgrenzungen – mit einer deutlichen Verkleinerung des Nahversorgungszentrums Edewecht Süd – können die Grundlage bilden für eine konsequente Steuerung. Innerhalb dieses Bereichs sollten Verknüpfungen aufgebaut und aktiviert werden, um durch die Einbindung rückwärtiger Bereiche auch andere städtebauliche Qualitäten anbieten zu können, z. B. in Form von verkehrsgeschützten Ruhe- und Spielbereichen. Neue Aufenthaltsorte tragen zudem dazu bei, die Nutzungsvielfalt in den Zentren zu erhöhen und zusätzliche Besuchsmotive für die Zentren zu generieren. Gleiches gilt für die Gastronomie und publikumsorientierte Dienstleistungen. Für das Hauptzentrum stellt sich dabei die Herausforderung, attraktive Angebote bereitzustellen, die in das gesamte Gemeindegebiet ausstrahlen. In Edewecht Süd und Friedrichsfehn sind es eher der dörfliche Zusammenhalt und die Kommunikationsfunktion, die zur Profilierung der Zentren beitragen können.

Die Bedeutung der drei Zentren, aber auch ihre Funktionsfähigkeit, steigt mit jeder dort platzierten Nutzung. Ansiedlungs- und verlagerungswillige Betriebe, die auf Besucherverkehr ausgerichtet sind, sollten daher bei der Standortwahl unterstützt und auf die möglichen Synergie-Effekte hingewiesen werden. Im Umkehrschluss gilt es, weitere Solitärstandorte und Streulagen im Gemeindegebiet zu vermeiden. Eine Ausnahme bildet – wie bereits dargestellt – die kleinteilige Nahversorgung.

## 7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landes- sowie auf regionaler Ebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Edewecht vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Edewecht wurden formuliert.
- Eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Edewecht wurde vorgenommen. Dabei standen nicht nur Einzelhandelsaspekte im Fokus, sondern auch komplementäre Dienstleistungsangebote und Infrastrukturen, die städtebauliche Situation sowie vorhandene Entwicklungspotenziale und --ziele.
- Die Versorgungsbedeutung der zentralen Versorgungsbereiche wurde im Rahmen einer Zentrenhierarchie im Einvernehmen mit den regionalen Vorgaben abgestimmt.
- Es wurde der Standort eines Lebensmittel-SB-Betriebs identifiziert, der aktuell nicht einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist.
- Mit dem Gewerbegebiet wurde der derzeit größte Einzelhandelsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche benannt, an dem primär großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig sind. Erweiterungs- und Ansiedlungsplanungen stehen allerdings die landesplanerischen Vorgaben entgegen.
- Die „Edewechter Sortimentsliste“ wurde erstellt. Diese enthält die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die prioritär im Hauptzentrum 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 Gemeindegebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Standorte 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 und wichtige Verbindungsachsen: 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. Hierauf wurde bereits hingewiesen, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandels in Edewecht Süd.

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 die Landesplanung ebenfalls Begrenzungen in Abhängigkeit von der Standortlage vorsieht.

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

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuermöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuermöglichkeiten 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.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuermöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

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 Gemeinde Edewecht ermöglicht.

### 7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien sowie einer zugehörigen Matrix soll der Gemeinde Edewecht ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Gemeinde durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

#### Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen weiterhin auf Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden, die sich in Edewecht und Edewecht Süd innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets befinden. Auch in Friedrichsfehn bestehen durch die Einstufung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ Ansiedlungsmöglichkeiten. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Ausnahmsweise kann auch die

Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird und bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind. Im Rahmen der Bearbeitung wurde derzeit kein Standort für einen Lebensmittel-SB-Betrieb erkannt, der einen Beitrag zum Abbau der Unterversorgung leisten kann und gleichzeitig eine Tragfähigkeit erwarten lässt.

#### Zentrenrelevantes Kernsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf die geplanten zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Landesplanung sieht für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten zwingend Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets und möglichst innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Versorgungskerns vor. An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu Gunsten der Zentrenstärkung verzichtet werden.

#### Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment

Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, zunächst Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen zu prüfen, um dort Angebotsumfang und -dichte zu stärken. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe greift auch bei nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Vorgabe der Landesplanung, einen Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zu belegen. Priorität ist in Edeweicht wiederum der Standort des Hauptzentrums zu prüfen, da hier größere Spielräume für zentrenrelevante Randsortimente gelten.

In Bezug auf die aktuelle Situation ist anzumerken, dass das Gewerbegebiet Süderesch außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegt, sodass die dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine Erweiterungsmöglichkeiten haben.

Abbildung 23: Bewertungsmatrix für Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen

Ansiedlungsvorhaben	Verkaufsfläche	Hauptzentrum Edeweicht	Nahversorgungs- zentrum Edeweicht Süd	Nahversorgungs- zentrum Friedrichsfehn - Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung	sonstiges zentrales Siedlungsgebiet	außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets
mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	≤ 800 m²	zulässig	zulässig	zulässig	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	zulässig
	> 800 m²	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	unzulässig nach LROP/RRÖP
mit zentrenrelevantem Kernsortiment	≤ 800 m²	zulässig	zulässig	zulässig	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)
	> 800 m²	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	unzulässig nach LROP/RRÖP
mit nicht zentren- relevantem Kernsortiment	≤ 800 m²	zulässig	zulässig	zulässig	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)
	> 800 m²	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	eingeschränkt durch LROP/RRÖP (Kongruenz, Agglomeration)	unzulässig nach LROP/RRÖP

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2025, LROP Niedersachsen 2017 und Entwurf RRÖP Landkreis Ammerland 2024



## 8 Zusammenfassung der Untersuchung

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

Die im Jahr 2022 rund 22.900 Einwohner:innen zählende Gemeinde Edewecht wird raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft. Edewecht ist in 16 Ortsteile zu differenzieren. Dabei bilden Edewecht (mit Edewecht Süd) und Friedrichsfehn die beiden Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde. Edewecht gehört dem Landkreis Ammerland an und grenzt im Osten an das Oberzentrum Oldenburg, im Norden an das Mittelzentrum Bad Zwischenahn.

Zu diesen beiden Kommunen bestehen auch die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen. Die Gemeinde Bad Zwischenahn ist dabei auch als alternativer Einkaufsort für Nahversorgung relevant, da die sonntägliche Öffnung von vielen Edewechter Bürger:innen geschätzt wird – zum Nachteil der Edewechter Händler:innen. In Oldenburg sind sowohl die Innenstadt als auch die dezentralen Einkaufsagglomerationen am Stadtrand von Bedeutung.

Der Kongruenzraum (Einzugsgebiet) des Einzelhandels in Edewecht beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds sowie landes- und regionalplanerischer Hinweise auf das eigene Gemeindegebiet. Dabei wird durch die Regionalplanung eine Differenzierung von zwei Verflechtungsbereichen vorgenommen, die die disperse Siedlungsstruktur der Gemeinde einerseits und die zweipolige Zentrenentwicklung in den Ortskernen Edewecht und Friedrichsfehn andererseits berücksichtigt. Das auf die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets ausgelegte Hauptzentrum der Gemeinde ist dabei im Ortsteil Edewecht positioniert, und Friedrichsfehn erhält den Status „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ mit Versorgungsfunktionen im periodischen Bedarf für Kleefeld, Klein Scharrel, Wildenloh und den eigenen Ortsteil. Hier leben insgesamt rund 7.500 Einwohner:innen.

Insgesamt verfügt die Edewechter Bevölkerung über ein Kaufkraftvolumen von rund 147,2 Mio. EUR, davon entfallen ca. 16,7 Mio. EUR auf den periodischen Bedarf im Verflechtungsbereich von Friedrichsfehn.

Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht umfasst aktuell insgesamt 83 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 29.640 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 97,5 Mio. EUR (im Jahr 2022). Das größte flächenbezogene Angebot der Gemeinde wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Ebenfalls hohe Bedeutung erreicht die Warengruppe Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 67 %, so dass eine starke Prägung vorliegt.

Die Einzelhandelszentralität von etwa 66 % stellt dar, dass der Einzelhandelsumsatz in Edewecht die Kaufkraft der Bewohner:innen unterschreitet. Im Hinblick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion und die Siedlungsstruktur der Gemeinde zeigt die Zentralität jedoch eine hohe Versorgungsbedeutung auf. Im Hinblick auf die einzelnen Warengruppen des Einzelhandels wird durch die Zentralitäten zwar eine divergierende Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit deutlich, gleichwohl ergibt sich auch eine für ein Grundzentrum gute Ausstattung mit den Angeboten des mittel- und des langfristigen Bedarfs.

Für die Gemeinde Edewecht wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das die Einzelhandelsentwicklung in den beiden Ortskernen Edewecht und Friedrichsfehn in den Fokus nimmt, aber auch die gewachsene Einzelhandelslage in Edewecht Süd berücksichtigt.

Für den Edewechter Ortskern wurde die Ausweisung eines Hauptzentrums auf Basis der aktuellen Versorgungssituation, aber auch unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerungs- und Erweiterungsplanungen empfohlen. Der Ortskern stellt sich sowohl in handelswirtschaftlicher als auch in städtebaulicher Hinsicht als funktionsfähig und attraktiv dar. Der nördlich angrenzende Standort des Combi Supermarkts steht in Wettbewerb zu den Lebensmittel-SB-Betrieben im Hauptzentrum. Aufgrund des unterbrochenen Nutzungsbands besteht keine fußläufige Anbindung an das Hauptzentrum, er wird vielmehr als isolierter Standort wahrgenommen und



aufgesucht. Allerdings steht in diesem Standortbereich eine Fläche zur Verfügung, die sich für eine größere Einzelhandelsergänzung geeignet. Bei Einzelhandelsplanungen für diese Fläche sollten einerseits die Verträglichkeit, andererseits mögliche Synergien mit den Betrieben im Hauptzentrum beachtet werden. Zudem ist zu klären, wie sich die städtebauliche Anbindung verbessern lässt. Sind diese Anforderungen erfüllt, kann die Einbindung in das Hauptzentrum erwogen werden. Sinnvoll wäre es, in diesem Zusammenhang auch eine Kürzung der Versorgungslage am südlichen Ende zu prüfen, da die Akzeptanz der Lage mit zunehmender Kompaktheit steigen dürfte.

In den beiden Nahversorgungszentren Edewecht Süd und Friedrichsfehn werden die bestehenden Nahversorgungsaufgaben zufriedenstellend wahrgenommen. Die Lebensmittel-SB-Betriebe und der Friedrichsfehner Drogeriemarkt sind zeitgemäß und maßgeblich zu den Versorgungsaufgaben aufgestellt – auch wenn die Durchschnitts- oder Zielgrößen der jeweiligen Betreiber nicht immer erreicht werden. In beiden Einzelhandelslagen gilt es, die städtebauliche Qualität zu verbessern. Ansprechende fußläufige Verknüpfungen, öffentliche oder private Räume mit Kommunikationsfunktionen und ergänzende Spielbereiche sind wichtige Aufgaben, um neben der Versorgung auch das Zusammenleben im Ortsteil zu unterstützen. Kleinteilige Ergänzungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind wünschenswert, sollten aber wiederum auf die räumlich begrenzte Versorgungsfunktion orientiert sein.

Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:

- Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Schutz und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Priorität für das Hauptzentrum
- Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen
- Bestandsschutz für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, Klärung der Entwicklungsperspektiven
- Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen an sonstigen Standorten

Durch die inhaltliche Verzahnung und strategische Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Händler-schaft und den Immobilieneigentümer:innen soll die Umsetzung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts die zentrenorientierte Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Edewecht fördern. Maßgeblich dafür sind einerseits eine konsequent restriktive Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der (geplanten) zentralen Versorgungsbereiche, andererseits die markt- und nachfragegerechte städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Fortentwicklung der beiden Ortskerne in Edewecht und Friedrichsfehn.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. 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 Gemeinde Edewecht wird daher empfohlen, die Aufstellung der Zentrenhierarchie, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche, die „Edewechter Sortimentsliste“ und die Ziele der Einzelhandelsentwicklung zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichermaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Entwicklung und Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche, verfolgt werden.





## Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland in Mrd. EUR und anteilig in %	9
Abbildung 2: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m <sup>2</sup> und Betriebsstätten in Tsd. im deutschen Einzelhandel seit 2013	10
Abbildung 3: Entwicklung des Umsatzes in Mrd. EUR und der Einzelhandelspreise in % seit 2014	10
Abbildung 4: Entwicklung des Onlinehandels: Nettoumsatz in Mrd. EUR, Marktanteil in % und jährliche Entwicklung in %	11
Abbildung 5: Entwicklung der Onlineanteile nach Branchen in % im Zeitraum 2022 bis 2024	12
Abbildung 6: Aktueller Umsatz online und stationär nach Branchen in Mrd. EUR	13
Abbildung 7: Marktbedeutung der Betriebstypen im Einzelhandel in %	14
Abbildung 8: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in m <sup>2</sup> im Zeitraum 2019 bis 2023	14
Abbildung 9: Marktbedeutung der Textileinzelhändler in Deutschland im Jahr 2023 (Netto-Umsätze in Mrd. EUR)	16
Abbildung 10: Marktbedeutung der Möbeleinzelhändler in Deutschland im Jahr 2023 (Netto-Umsätze in Mrd. EUR)	18
Abbildung 11: Entwicklung von Verkaufsfläche in Mio. m <sup>2</sup> und Anzahl der Betriebsstätten in Bau- und Heimwerkermärkten in Deutschland seit 2014	19
Abbildung 12: Lage der Gemeinde Edewecht und zentralörtliche Gliederung in der Region	21
Abbildung 13: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)	23
Abbildung 14: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht nach Angebotsschwerpunkt (in %)	26
Abbildung 15: Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen	27
Abbildung 16: Kongruenzräume in der Gemeinde Edewecht	30

Abbildung 17: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	36
Abbildung 18: Nutzungsstruktur und räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt	44
Abbildung 19: Nutzungsstruktur und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Edewecht Süd	48
Abbildung 20: Nutzungsstruktur und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Friedrichsfehn	54
Abbildung 21: Verkaufsflächen in Lebensmittel-SB-Betrieben je Einwohner:in	61
Abbildung 22: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Edewecht	63
Abbildung 23: Bewertungsmatrix für Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen	70



## Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe	4
Tabelle 2: Bevölkerung nach Ortsteilen	22
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung in Edewecht	23
Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht nach Angebotsschwerpunkt	25
Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Edewecht	28
Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Edewecht nach Warengruppen im Jahr 2022	31
Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	32
Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Edewecht nach Branchen	41
Tabelle 9: Komplementär- und Mindernutzungen im Hauptzentrum Edewecht	41
Tabelle 10: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Ortsteil Edewecht als Hauptzentrum	45
Tabelle 11: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Ortsteil Edewecht Süd als Nahversorgungszentrum	49
Tabelle 12: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn	52
Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Ortsteil Friedrichsfehn als Nahversorgungszentrum	55
Tabelle 14: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im ZVB Edewecht Hauptzentrum	58
Tabelle 15: Edewechter Sortimentsliste	60
Tabelle 16: Nahversorgungsrelevanz der Lebensmittel-SB-Betriebe	64