

# EEK 2015

Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (Oldb)



Kurzfassung



Stadtplanungsamt  
**STADT OLDENBURG** i.O.






## Vorwort

Die Stadt Oldenburg stellt sich, wie viele andere Städte auch, den ständig verändernden Rahmenbedingungen des Einzelhandels. Als Oberzentrum nimmt Oldenburg innerhalb der Region eine besondere Stellung ein und hält Angebote für den spezialisierten und höheren Bedarf vor. Gleichzeitig hat sie mittel- und grundzentrale Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Stadtgebietes zu erfüllen. Nicht nur die Innenstadt soll entsprechend ihrer Funktion gestärkt werden. Auch die einzelnen Stadtteilzentren sollen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels weiterentwickelt werden, um eine gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen. Wir wollen auf die aktuellen und künftigen Strukturveränderungen vorbereitet sein und weiterhin eine aktive Steuerungspolitik verfolgen und für den Handel eine Planungssicherheit geben.

Um dieses Ziel zu erreichen, brauchen wir konkrete und nachvollziehbare Handlungsempfehlungen für die unterschiedlichen städtischen Standorte. Dies geschieht in Form eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Bei bestimmten Standortentscheidungen und Investitionen für den Einzelhandel soll damit eine Planungssicherheit geschaffen werden. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den traditionellen, inhabergeführten Einzelhandel in der Stadt Oldenburg gelegt.

Zur Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hat sich bereits im Jahr 2005 ein Arbeitskreis formiert, der im Jahr 2013 für die Fortschreibung wieder zusammengerufen wurde. In insgesamt sieben Sitzungen mit intensiven Diskussionen haben wir das Einzelhandelsentwicklungskonzept auf den neuesten Stand gebracht und an die aktuellen Entwicklungen sowie die veränderte Handelslandschaft angepasst. Hiermit werden wir in die Lage versetzt, den Einzelhandel nicht nur zu fördern, sondern auch so zu steuern, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung zum Nutzen der Wirtschaft und der Bürger erfolgen kann.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes haben wir diesmal eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung und einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Unklarheiten konnten somit ausgeräumt und Anregungen aufgegriffen werden.

In diesem Zusammenhang geht unser herzlicher Dank an alle Mitwirkenden und auch Mitstreitenden für ihr Interesse und großes Engagement. Das Ergebnis der Anstrengungen liegt nunmehr als Zusammenfassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Form dieser Broschüre vor.

Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister

Gabriele Nießen  
Stadtbaurätin

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation Einzelhandel</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Zielkatalog</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Zentrenhierarchie</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Zentraler Versorgungsbereich Typ A – Innenstadt</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche Typ B</b>	<b>14</b>
6.1	Hauptstraße Eversten	14
6.2	Nadorster Straße Süd	16
<b>7</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche Typ C</b>	<b>18</b>
7.1	Alexanderstraße Nord	18
7.2	Alexanderstraße Süd	20
7.3	Bloherfelde Ost	22
7.4	Cloppenburger Straße	24
7.5	Donnerschweer Straße	26
7.6	Edewechter Landstraße	28
7.7	Nadorster Straße Nord	30
7.8	Ofenerdiek (Sonderfall)	32
7.9	Osternburger Markt	34
7.10	Scheideweg/Eßkamp	36
7.11	Westkreuz	38

<b>8</b>	<b>Nahversorgungsstandorte Typ D</b>	<b>40</b>
8.1	Bloherfelde West	41
8.2	Hundsmühler Straße Nord	42
8.3	Hundsmühler Straße Süd	44
8.4	Kreyen-Centrum	46
8.5	Stedinger Straße	48
<b>9</b>	<b>Fachmarktzentren Typ F</b>	<b>49</b>
9.1	Wechloy	50
9.2	Stubbenweg	51
9.3	Emsstraße (Maco)	52
9.4	Kaufpark Kreyenbrück	53
<b>10</b>	<b>Sonstige Standorte</b>	<b>54</b>
<b>11</b>	<b>Gewerbe- und Industriegebiete</b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>Nahversorgung</b>	<b>56</b>
<b>13</b>	<b>Entscheidungsgrundlagen</b>	<b>59</b>
13.1	Matrix (Grundlagen der Einzelhandelsentwicklung)	59
13.2	Sortimentsliste	60
13.3	Beispiele und Anwendungshinweise	61
<b>14</b>	<b>Anhang</b>	<b>62</b>
<b>15</b>	<b>Impressum</b>	<b>63</b>

# 1 Einleitung

Bereits seit dem Jahr 1998 steuert die Stadt Oldenburg auf der Basis von Konzepten den Einzelhandel in der Stadt, zuerst mit dem Gutachten des Büros GWH Dr. Lademann und Partner, Hamburg, später mit dem Einzelhandelsgutachten der CIMA (Lübeck, 2007). Am 28. September 2015 hat der Rat der Stadt Oldenburg die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und als Handlungsleitlinie für die Verwaltung beschlossen. Mit der Fortschreibung beauftragt wurde das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach/Dortmund/Nürnberg.

Durch Beschluss des Rates sind die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Planungen der Stadt zu berücksichtigen. In diesen Plänen können die Handlungsempfehlungen des EEK rechtsverbindlich umgesetzt werden. Die Ziele und Leitlinien des EEK sollen zudem einen Rahmen abstecken, an dem sich künftige Entscheidungen orientieren. Hierzu grenzt das Zentrenkonzept innerhalb des Stadtgebietes den Innenstadtbereich, die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren (FMZ) ab. Die zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die Nahversorgungsstandorte übernehmen als Stadtteilzentren eine besonders wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung.

Grundsätze für die Strukturentwicklung sind die Stärkung der oberzentralen Funktion Oldenburgs, die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung der Nahversorgung, die verträgliche Entwicklung der Fachmarktzentren und die gezielte Steuerung des Einzelhandels in den sonstigen Baugebieten. Zu den Bereichen wurden unterschiedliche, an die jeweilige Situation angepasste Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung im Bestand, zu Neuansiedlungen, Sortimenten gemäß der eigens erstellten Oldenburger Sortimentsliste sowie den Verkaufsflächengrößen getroffen. Diese können auf jeden Standort innerhalb des Stadtgebietes angewendet werden und sollen die ausgeglichene Versorgungsstruktur sichern.

Das EEK soll nicht nur eine Argumentations- und Entscheidungshilfe für Einzelprojekte darstellen, sondern anhand von klar definierten Zielen und Grundsätzen eine rasche grundsätzliche Bewertung zukünftiger Anfragen im Kontext der Stadtentwicklung ermöglichen. Um in diesem Sinne handlungsfähig zu bleiben, ist das Konzept regelmäßig auf Basis der aktuellen Daten und aktueller gesetzlicher Grundlage und neuester Rechtsprechung fortzuschreiben.

Zur Fortschreibung des EEK wurden Begehungen vor Ort durchgeführt, Betriebe, Sortimente und Verkaufsflächen ermittelt, statistische Daten aktualisiert und Prognosen aufgestellt. In die Erarbeitung des Konzeptes wurde prozessbegleitend eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Rates der Stadt, der Industrie- und Handelskammer, des Handelsverbandes, der Interessenvertretungen der Handelsunternehmen und des Gutachterbüros eingebunden. In dieser Arbeitsgruppe wurden projektbegleitend in mehreren Sitzungen unter anderem die inhaltliche Vorgehensweise, die Ergebnisse der Ist-Situation, die Abgrenzung der Zentren, die Zentrenhierarchie, die Verkaufsflächenprognose sowie das Zentrenkonzept diskutiert und zur weiteren Bearbeitung bestimmt. Die erarbeiteten Inhalte wurden interessierten Bürgern der Stadt vorgestellt.

Die vorliegende Kurzfassung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dient einer schnellen Übersicht über die erarbeiteten Inhalte des EEK und als Nachschlagewerk für die standortbezogene Kurzbewertung von Einzelhandelsvorhaben. Diese Broschüre richtet sich somit an Einzelhändler, Bürger und die Stadtverwaltung gleichermaßen, um eine Hilfestellung anzubieten die wichtigsten Aussagen des EEK zu erfassen und entsprechende Entscheidungen von Politik und Verwaltung nachvollziehen zu können.

## 2 Bestandssituation Einzelhandel

Für die Fortschreibung des EEK wurde das Einzelhandelsangebot in der Stadt Oldenburg zwischen September und November 2012 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella sortimentsgenau erfasst. Die Bestandsaufnahme hat unter anderem gezeigt:

Als **Einzelhandel** wird der Verkauf an den Endverbraucher definiert. Im engeren Sinne gehört dazu der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk). Im EEK werden aber auch das Lebensmittelhandwerk sowie Tankstellenshops eingebunden, da diese sich zunehmend zu Handelsbetrieben wandeln.

- Insgesamt gibt es 1.204 Einzelhandelsbetriebe in Oldenburg mit 443.925 Quadratmeter Verkaufsfläche.
- Davon liegen circa 101.600 Quadratmeter (23 Prozent) in der Innenstadt und circa 46.550 Quadratmeter (10 Prozent) in den anderen Zentren, Fachmarktzentren und anderen integrierten Gebieten.
- Circa 60 Prozent der Einzelhandelsbetriebe haben eine Verkaufsfläche unter 100 Quadratmeter. Diese machen am Umsatz jedoch nur einen Anteil von unter 10 Prozent aus. Der größte Anteil an der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf großflächige Betriebe mit Verkaufsflächen über 800 Quadratmeter.
- Das Einzelhandelsangebot in Oldenburg erstreckt sich auf alle Bedarfsbereiche, wobei die meisten Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfsbereich angesiedelt sind (vor allem Baumärkte, Möbelhäuser), der höchste Umsatz jedoch im kurzfristigen Bedarfsbereich erzielt wird (Nahrungs-/Genussmittel, Bekleidung und Zubehör sowie Möbel/Antiquitäten).
- Der Umsatz im Bereich Einzelhandel beträgt pro Jahr rund 1.393.000.000,- Euro.
- Die Zentralität oder auch Bindungsquote liegt in der Stadt Oldenburg insgesamt bei 145 Prozent, bei 98 Prozent in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln.
- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe hat sich seit 2007 um 1 Prozent gesteigert. Im Vergleich dazu ist die Verkaufsflächenzahl überproportional angestiegen (+18 Prozent) genau wie der Umsatz (+13 Prozent). Dies entspricht dem bundesweiten Trend, wonach zum einen die Verkaufsfläche je Betrieb ansteigt, zum anderen der Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche, also die Flächenproduktivität, sinkt.

Die **Bindungsquote**, auch „**Zentralität**“, ist das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100 Prozent) oder abströmt (Quote kleiner als 100 Prozent).

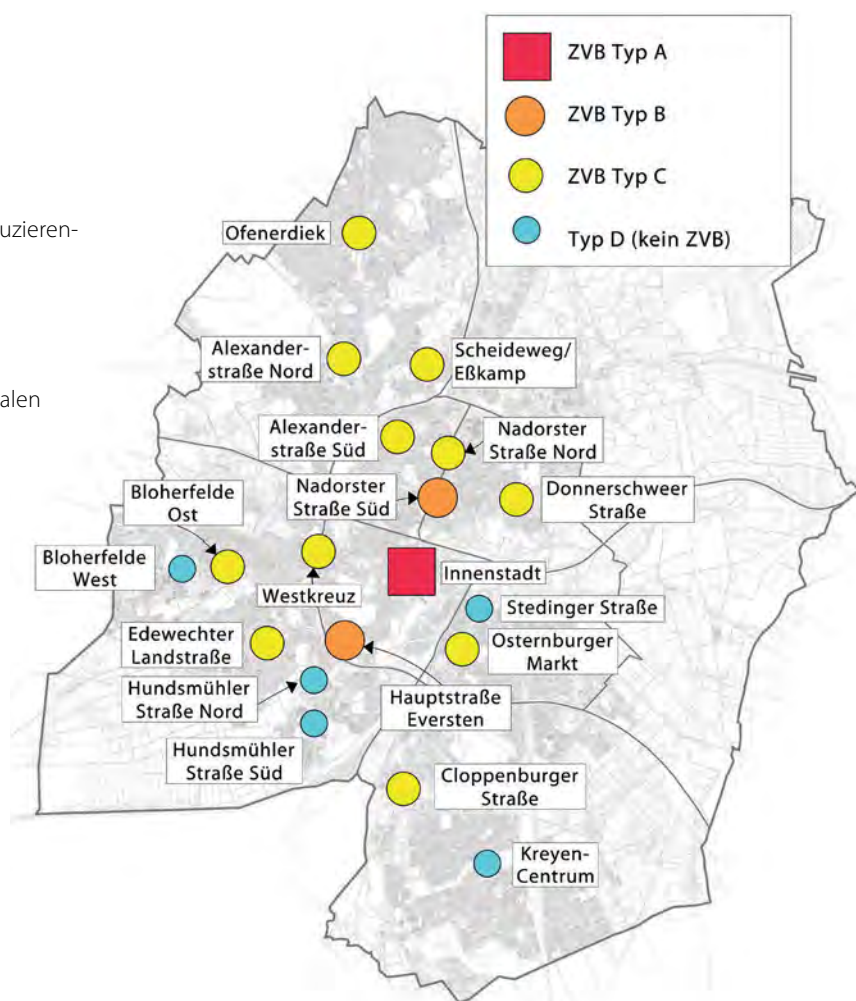


### 3 Zielkatalog

Das Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels enthält einen übergeordneten Zielkatalog, aus dem die strategischen Maßnahmen zur Umsetzung und die konkreten, gebietsbezogenen Vorschläge entwickelt werden. Diese übergeordneten Ziele beziehen sich zum einen auf die Gesamtstadt Oldenburg, zum anderen auf die Entwicklung der Zentren als Stadtteile:

- Stärkung der Versorgungsfunktion als Oberzentrum
- Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit
- Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen

- Erhalt und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche
- Erhalt und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“)



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



## 4 Zentrenhierarchie

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches sind zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) als städtebauliche Zentren (Stadtteilzentren) zu schützen. Die parzellenscharfe Abgrenzung dieser Bereiche ist die rechtliche Voraussetzung dafür, die Einzelhandelsentwicklung auf diese Zentren lenken zu können. Diese Abgrenzung kann nur nach sorgfältiger Ermittlung des städtebaulichen Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten als Begründungshintergrund für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dienen. Das Büro Dr. Acocella hat nach umfassender Bestandserhebung und eingehender Diskussion sowohl im Arbeitskreis als auch in den politischen Gremien diese zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenhierarchie festgelegt.

Zentrale Versorgungsbereiche sind, so lautet ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Zentrale Versorgungsbereiche sind also diejenigen integrierten Standorte einer Stadt, in denen sich bedeutsame Versorgungsfunktionen konzentrieren. Neben dem Schwerpunkt auf einer ausreichenden Einzelhandelsdichte ist deshalb auch die Konzentration von Dienstleistungsangeboten (zum Beispiel Reisebüros, Reinigungen et cetera) wichtig. Ebenfalls heranzuziehen sind für die Abgrenzung infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale. Statistische oder historische Bezeichnungen spielen jedoch keine elementare Rolle. Wesentlich für einen zentralen Versorgungsbereich ist aber immer, dass eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion wahrgenommen wird.

Auf Grund der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche wird ein mehrstufiges Zentrensystem mit der Innenstadt (Typ A) und den Stadtteilzentren (Typ B / Typ C) gewählt. Bei einem Nahversorgungsstandort (Typ D) handelt es sich um einen integrierten Bereich, bei dem ein meist kleinstrukturiertes Angebot an Einzelhandelsbetrieben die Versorgungsfunktion für das unmittelbare, nähere Wohnumfeld, nicht jedoch darüber hinaus übernimmt.

Der zentrale Bereich des Typs D ist somit Teil der Hierarchie, besitzt jedoch nicht die rechtliche Konsequenz eines zentralen Versorgungsbereiches.

Insgesamt bestehen folgende zentrale Versorgungsbereiche beziehungsweise zentrale Bereiche:

Typ A: Innenstadt

Typ B: zwei Stadtteilzentren (Hauptstraße Eversten, Nadorster Straße Süd)

Typ C: elf Stadtteilzentren (Alexanderstraße Nord, Alexanderstraße Süd, Bloherfelde Ost, Cloppenburger Straße, Donnerschweer Straße, Edewechter Landstraße, Nadorster Straße Nord, Ofenerdiek, Osternburger Markt, Scheideweg/Eßkamp, Westkreuz)

Typ D: fünf Nahversorgungsstandorte (Bloherfelde West, Hundsmühler Straße Nord, Hundsmühler Straße Süd, Kreyen-Centrum, Stedinger Straße)

Grundsätzliches Ziel für die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB, Typ A-C), aber auch für die Nahversorgungsgebiete (Typ D) ist die Entwicklung zu lebendigen und attraktiven Stadtteilzentren mit einem umfassenden Angebot an Versorgungseinrichtungen. Zu diesem Zweck ist die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt ebenso zu stärken wie die Identität der Stadtteilzentren.

Im Folgenden werden alle zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte und deren parzellenscharfe Abgrenzungen abgebildet und die hierzu konkret entwickelten Ziele und Maßnahmen aufgeführt. Für alle zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsgebiete wird zudem empfohlen, Vergnügungsstätten restriktiv zu steuern und ein Ladenflächenmanagement einzuführen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sind konsequent zu beachten.

## 5 Zentraler Versorgungsbereich Typ A – Innenstadt

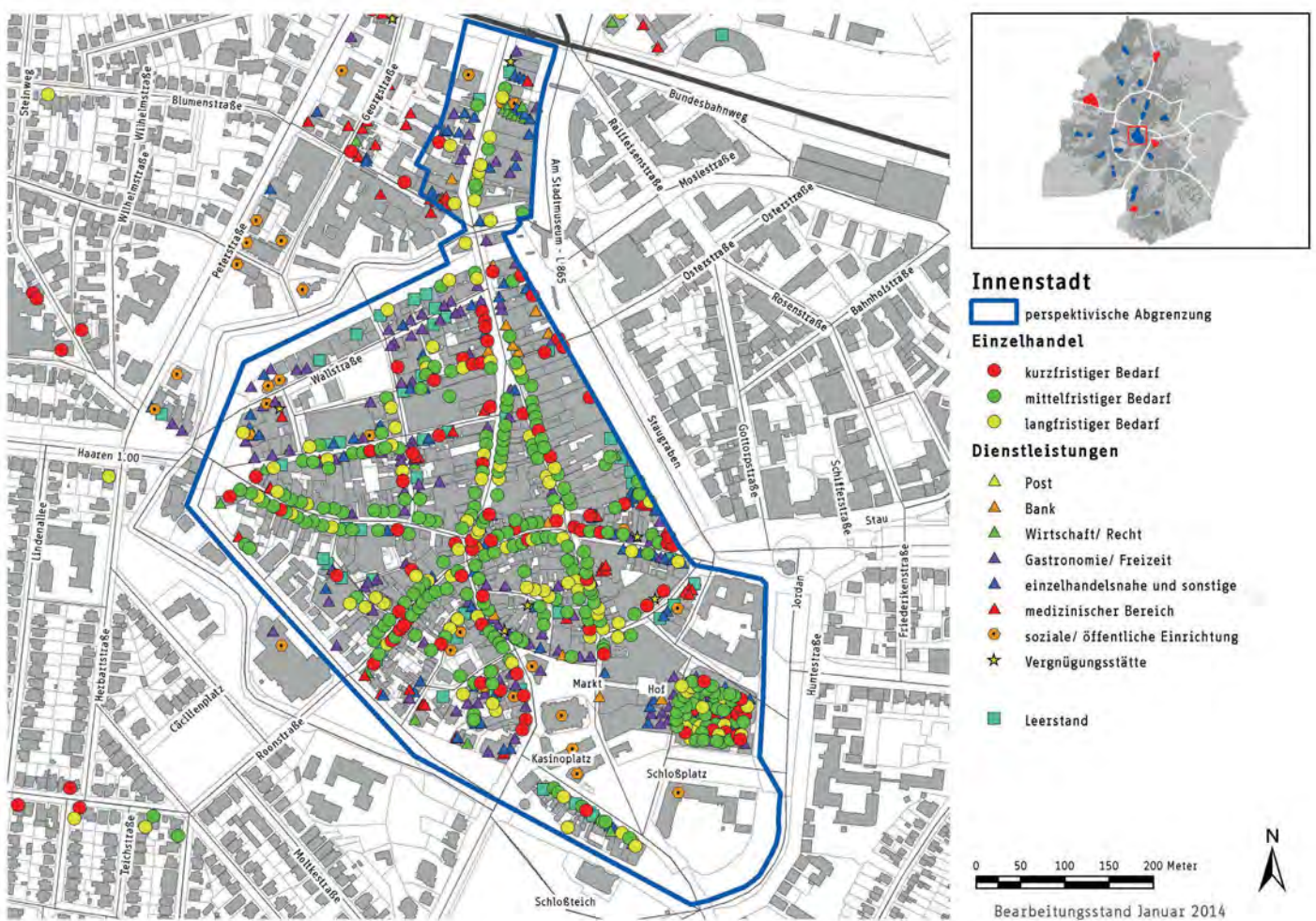
Die oberste Hierarchiestufe des Oldenburger Zentrumsystems bildet die Oldenburger Innenstadt. Die Abgrenzung weist in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von rund 1000 Meter auf, wobei die beiden Hauptgeschäftsstraßen Lange Straße und Achternstraße sich auf rund 700 Meter erstrecken. In Ost-West-Richtung beträgt die Ausdehnung rund 450 Meter. Nahezu der gesamte Innenstadtbereich ist als Fußgängerzone ausgebaut. Die charakteristische Nutzungs- und

Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zeigt sich in der großen Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insgesamt und der ausgeprägten Dominanz von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die Innenstadt soll auch in Zukunft vorrangig der Ansiedlungsschwerpunkt des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Oldenburg sein.





Innenstadt Oldenburg – Typ A



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
 Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Stärken	
funktional	städtebaulich
<p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vielfältiges Angebot: Filialisten (kleinere Ladenlokale und große Magnetbetriebe - C&amp;A, Leffers, Kaufhof), kleine spezialisierte Fachgeschäfte und inhabergeführte Läden (insbesondere in den Randlagen), großes integriertes Einkaufszentrum (Schlosshöfe) am Schlossplatz, weitere Einkaufszentren an der Heiligengeiststraße (CityCenter Oldenburg)</li> <li>• alle Bedarfsbereiche werden abgedeckt, inklusive Lebensmittelbetrieb (Netto Mottenstraße, Rewe im Untergeschoss der Schlosshöfe)</li> <li>• breites Preisniveau</li> <li>• Wochenmarkt an der St. Lamberti-Kirche; Öko-Wochenmarkt am Julius-Mosen-Platz</li> <li>• 1A-Lage Lange Straße und Achternstraße, Julius-Mosen-Platz; 1B-Lage alle dazu querenden Straßen, Heiligengeiststraße; 2a/b Lage parallele Seitenstraßen westlich der Lange Straße und der Heiligengeiststraße</li> </ul> <p>Gastronomie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzentrationen an der Wallstraße (Gastromeile), am Markt, in der Baumgartenstraße, Heiligengeiststraße</li> <li>• unterschiedliche Angebote mit breitem Preisniveau - Cafe, Restaurant, Kneipe</li> <li>• ausgedehnte Außengastronomie mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul> <p>Alle Leerstände befinden sich in den Nebenlagen oder klassischen Randbereichen. Die beiden Hauptachsen Lange Straße und Achternstraße sind durchgehend besetzt.</p>	<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im 1. Obergeschoss häufig Wohnnutzung</li> <li>• Bergstraße ganz alte Gasse mit überwiegend Wohnnutzung</li> </ul> <p>Bausubstanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gut erhaltene historische Bausubstanz, 2- 3 geschossig; Bergstraße aufwendig saniert</li> <li>• der Neubau der Schlosshöfe ist gestalterisch hervorragend an die alte Fassade angepasst</li> <li>• Staatstheater, St. Lamberti-Kirche, Verwaltungsgericht und das ehemalige Schloss sind stadtbildprägende Merkmale</li> </ul> <p>Aufenthaltsqualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Plätze weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf, durch die gut erhaltene historische Gebäudesubstanz, den gepflegten und freundlich gestalteten öffentlichen Raum, hohe Passantenfrequenz und Nutzung durch Gastronomie</li> <li>• der Platz am Kreuzungspunkt von Lange Straße und Achternstraße (Lefferseck) hat durch die Gestaltung mit Brunnen und Skulptur eine hohe Qualität</li> <li>• der Waffenplatz war zum Zeitpunkt der Begehung als Ausstellungsort für das Projekt "Stadtgarten" genutzt und dadurch sehr gut angenommen</li> </ul> <p>Parken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entlang des Verkehrsrings sind vier Parkhäuser zu erreichen und eine Tiefgarage</li> <li>• im Bereich am Schloßplatz und am Theater gibt es einige kostenpflichtige Parkplätze</li> <li>• für Fahrräder gibt es zahlreiche Sammelstellplätze an den wichtigsten Stadteingängen: Kasinoplatz, Julius-Mosen-Platz, Heiligengeiststraße</li> </ul> <p>Potenzialflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• östlich der Heiligengeiststraße direkt am Heiligengeistwall - ungeordnete Hinterhoffläche</li> <li>• westlich der Heiligengeiststraße direkt an der 91er Straße - unbebaute Fläche</li> <li>• Waffenplatz und angrenzende Flächen in Richtung Heiligengeistwall (diese Flächen werden 2014 neu gestaltet bzw. neu entwickelt)</li> <li>• Ecke Schloßplatz/Schloßwall</li> </ul> <p>sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortsetzung der Fußgängerzone in Heiligengeiststraße schafft Anschluss an Pferdemarkt mit Wochenmarkt und Bushaltestellen</li> </ul>







## Schwächen

funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußgängerzone teilweise stark durch Warenstände/ Kundenstopper zugestellt</li> <li>• vereinzelt einfache introvertierte Fassaden</li> <li>• stark frequentierter Verkehrsring um die Innenstadt → hohe Trennungswirkung</li> <li>• funktionale Dichte fällt in der Heiligengeiststraße deutlich ab: viel Dienstleistung, Finanzamt, zwei Leerstände → wenig Frequenz</li> <li>• Aufenthaltsqualität in der Heiligengeiststraße geringer, da bestehendes Mobiliar veraltet und der öffentliche Raum wenig gestaltet, Straßenraum deutlich durch Radverkehrsnutzung geprägt (Durchfahrt und Stellplätze)</li> <li>• großer Wochenmarkt am Pferdemarkt von der Innenstadt getrennt - außerhalb des zentralen Bereiches, durch Hauptstraße und Bahnbrücke getrennt</li> <li>• nördlich der Wallstraße bis zum Heiligengeistwall hohe Anzahl an Leerständen in dem gesamten Block, insbesondere entlang des Heiligengeistwalls → teilweise wurde hier bereits abgebrochen (Neugestaltung Quartier am Waffenplatz)</li> <li>• Leerstände sind zwar vorhanden, aber im Verhältnis sehr gering und unauffällig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rund um den Markt sind die Fassaden zum Teil aus den 1970er Jahren, im Gegensatz zur übrigen Bebauung in der Innenstadt</li> <li>• der Platz am Markt wirkt außerhalb der Markttage Dienstag/ Donnerstag und Freitag sehr leer und nur in den Bereichen der Gastronomiebetriebe stark belebt</li> <li>• die Geschäfte an der Haarenstraße und den anliegenden Seitenstraßen haben früher geschlossen als der übrige Teil der Innenstadt</li> <li>• teilweise historische Fassaden durch neue Werbeanlagen verbaut</li> <li>• vom Hauptbahnhof kommend ist die Innenstadt nur schlecht zu finden und unübersichtlich ausgeschildert. Dass der Zugang über die deutlich verwahrloste Kaiserstraße führt - Sexkino, -shops, Spielhallen, Wettbüros - entspricht nicht der hohen Qualität, die das Stadtzentrum hat (die Kaiserstraße wird in 2014/2015 saniert beziehungsweise neu gestaltet)</li> <li>• Telekomgebäude an der Poststraße steht teilweise leer</li> </ul>

## Empfehlungen

funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gesamtstädtische und oberzentrale Versorgungsfunktion erhalten und stärken</li> <li>• keine weitere räumliche Ausdehnung</li> <li>• Standort für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel</li> <li>• weitere Ergänzung durch große Magnetbetriebe anstreben</li> <li>• Umnutzung/Entwicklung im Bestand, Zusammenlegung von Verkaufsflächen</li> <li>• Wohnen in der Innenstadt weiterhin stärken</li> <li>• bisherige Steuerungspolitik beibehalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übergang von der Lange Straße als lesbare Wegebeziehung vom Hauptbahnhof zur Innenstadt gestalten</li> <li>• Heiligengeiststraße gestalterisch aufwerten</li> <li>• Schlossplatz und Marktplatz noch stärker als innerstädtischen Aufenthaltsbereich entwickeln</li> <li>• funktionale und gestalterische Stabilisierung des Waffenplatzes</li> </ul>

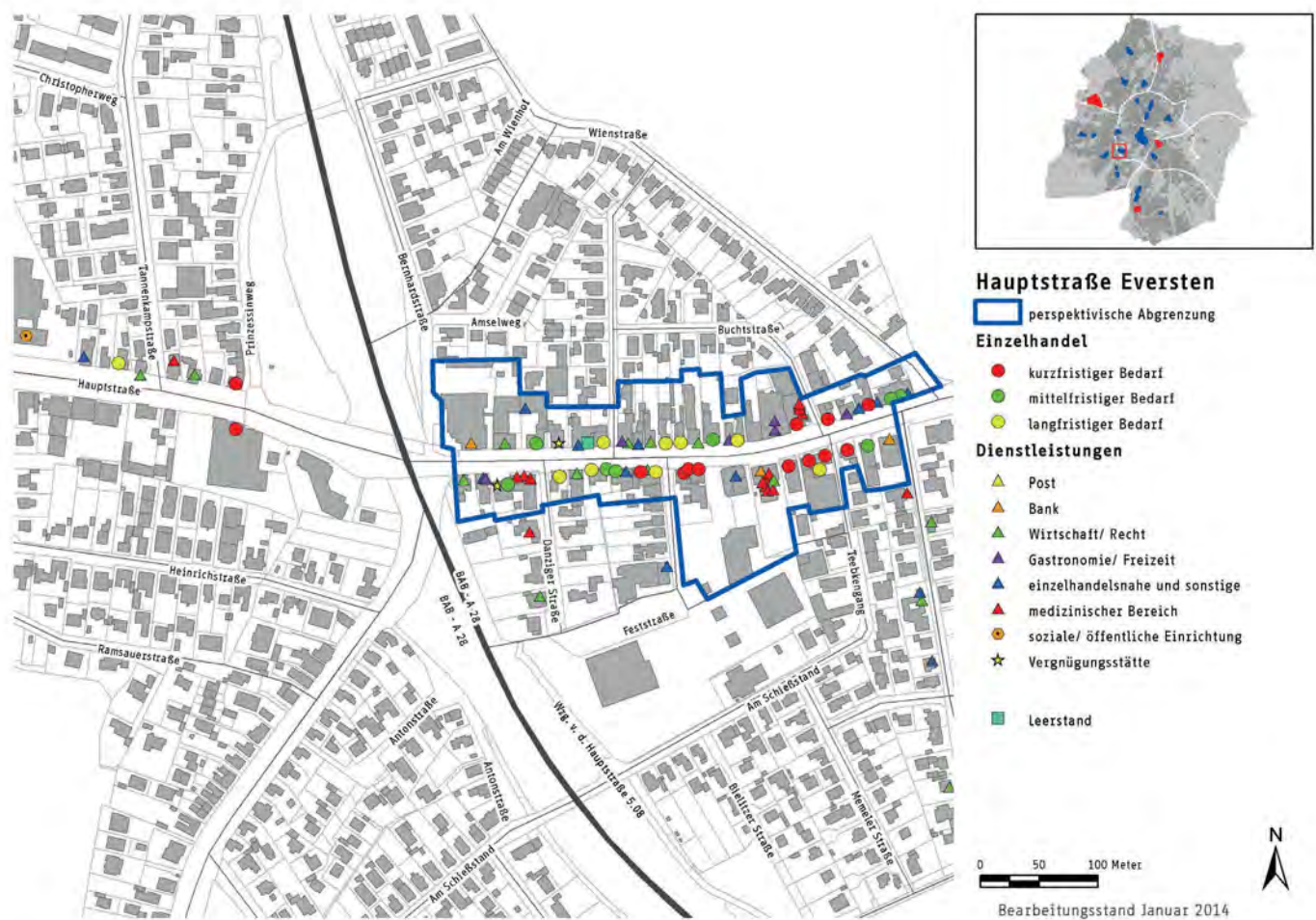
# 6 Zentrale Versorgungsbereiche Typ B

## 6.1 Hauptstraße Eversten

Die kleinteilige und kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereiches Hauptstraße Eversten zeigt, dass es sich um ein gewachsenes Stadtteilzentrum handelt, welches ein idealtypisches Beispiel für einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt an der Hauptstraße Eversten auf sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, zudem gibt es einen hohen Anteil an

Dienstleistern. Die positive Gestaltung von Straßenraum und Betrieben bewirkt eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein großer Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer fehlt. Der Supermarkt außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jenseits der Autobahn trägt einen großen Anteil zur Nahversorgung des Bereiches bei.

### Hauptstraße Eversten – Typ B



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute funktionale Mischung, Ergänzung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente durch Lebensmittelhandwerk, Dienstleistung und Gastronomie</li> <li>• viele inhabergeführte Fachgeschäfte</li> <li>• kompakter Besatz und dadurch hohe Frequenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besonders attraktive Gestaltung des Straßenraums, zusammenhängendes Erscheinungsbild</li> <li>• hohe Aufenthaltsqualität durch Verweilmöglichkeiten</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenige Leerstände</li> <li>• Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• starke Zäsur am westlichen Ende durch Autobahn</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• insbesondere Nachverdichtung im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels</li> <li>• Unterstützung von weiteren Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich</li> <li>• Sicherstellung der inhabergeführten Anbieterstruktur; gegebenenfalls Einleiten eines Ladenflächenmanagements</li> <li>• Steuerung der Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Qualität der Gestaltung des Straßenraums beibehalten</li> <li>• keine städtebauliche Ausdehnung</li> </ul>

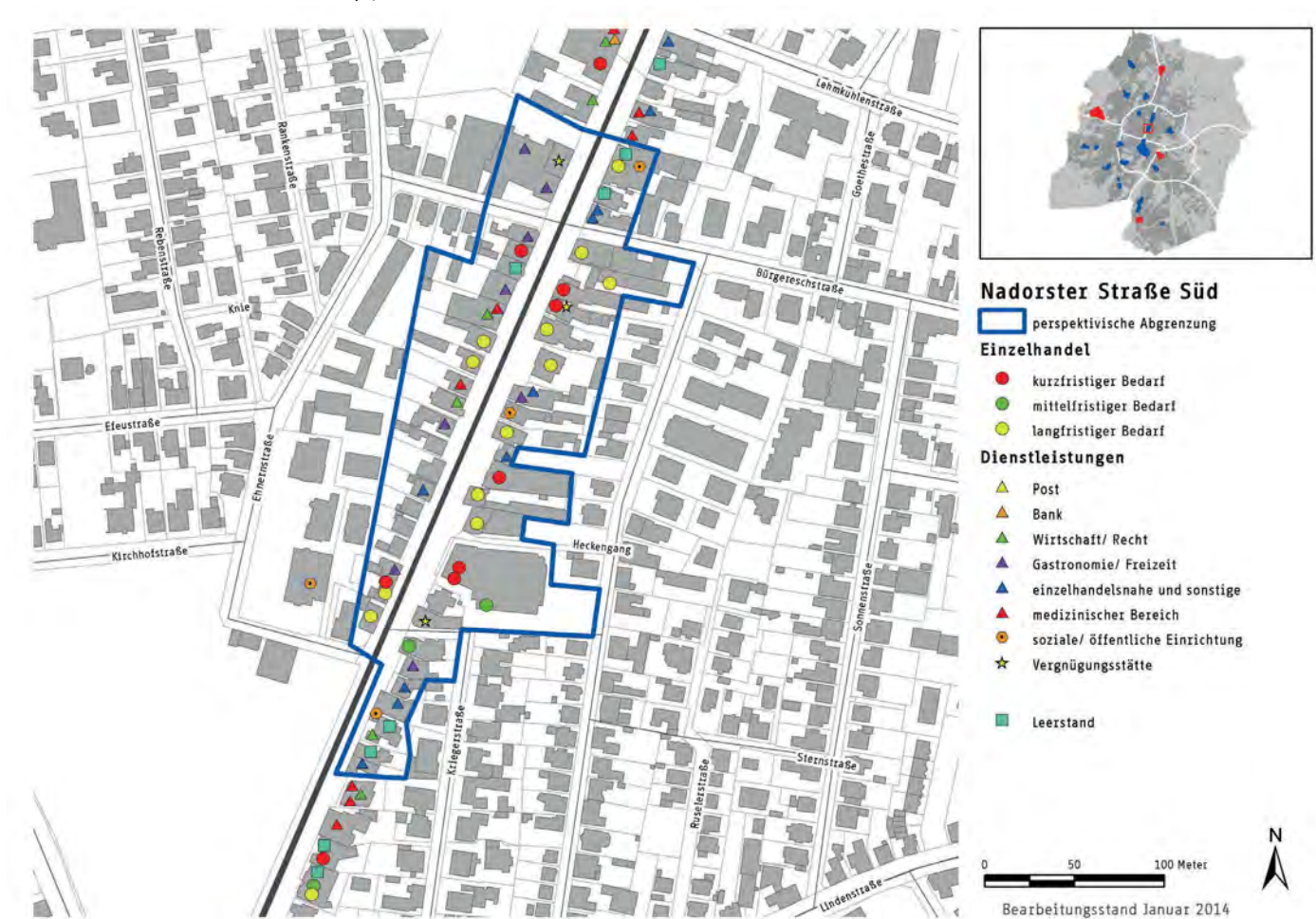


## 6.2 Nadorster Straße Süd

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und erstreckt sich über einen 400 Meter langen Straßenabschnitt. Der Bereich weist eine hohe funktionale Dichte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf. Neben dem Bio-Supermarkt als Frequenzbringer bestimmen kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte das Bild. Der zentrale Versorgungsbereich weist eine hohe Passanten-

frequenz, einen guten Branchenmix und eine hohe Dichte auf. Zusammen mit einem guten Gastronomie-Angebot zeigt sich der Bereich als lebendiges, gewachsenes Quartier. Die städtebaulichen Schwächen liegen unter anderem in dem Sanierungsstau der Gebäudesubstanz und der mangelnden Straßenraumgestaltung.

### Nadorster Straße Süd – Typ B



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr hohe funktionale Dichte</li> <li>• guter Branchenmix in den unterschiedlichen Bedarfsbereichen, Ergänzung durch Dienstleistung und Gastronomie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funktionale Mischung durch Wohnen im Obergeschoss</li> <li>• größtenteils geschlossene Raumkante zur Nadorster Straße</li> <li>• teilweise historische Fassaden</li> <li>• gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringer Anteil von Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>• teilweise Leerstände</li> <li>• Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Sanierungsstau</li> <li>• teilweise alte Einfach-Bauweise</li> <li>• mangelnde Qualität und Sauberkeit im öffentlichen Straßenraum</li> <li>• massive Werbeanlagen</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung durch einen gegebenenfalls großflächigen Betrieb im nicht zentrenrelevanten Sortiment als Magnetbetrieb</li> <li>• weitere Stärkung der inhabergeführten Fachgeschäfte</li> <li>• Steuerung der Vergnügungsstätten/Rotlicht</li> <li>• Ladenflächenmanagement beziehungsweise Vermietungsberatung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss und Neubau der teilweise stark sanierungsbedürftigen Einfach-Bauweise</li> <li>• qualitative und gestalterische Verbesserung des öffentlichen Raums</li> <li>• konsequente Aufwertung der gesamten Gebäudesubstanz, dies kann nur durch die Immobilieneigentümer erfolgen</li> </ul>



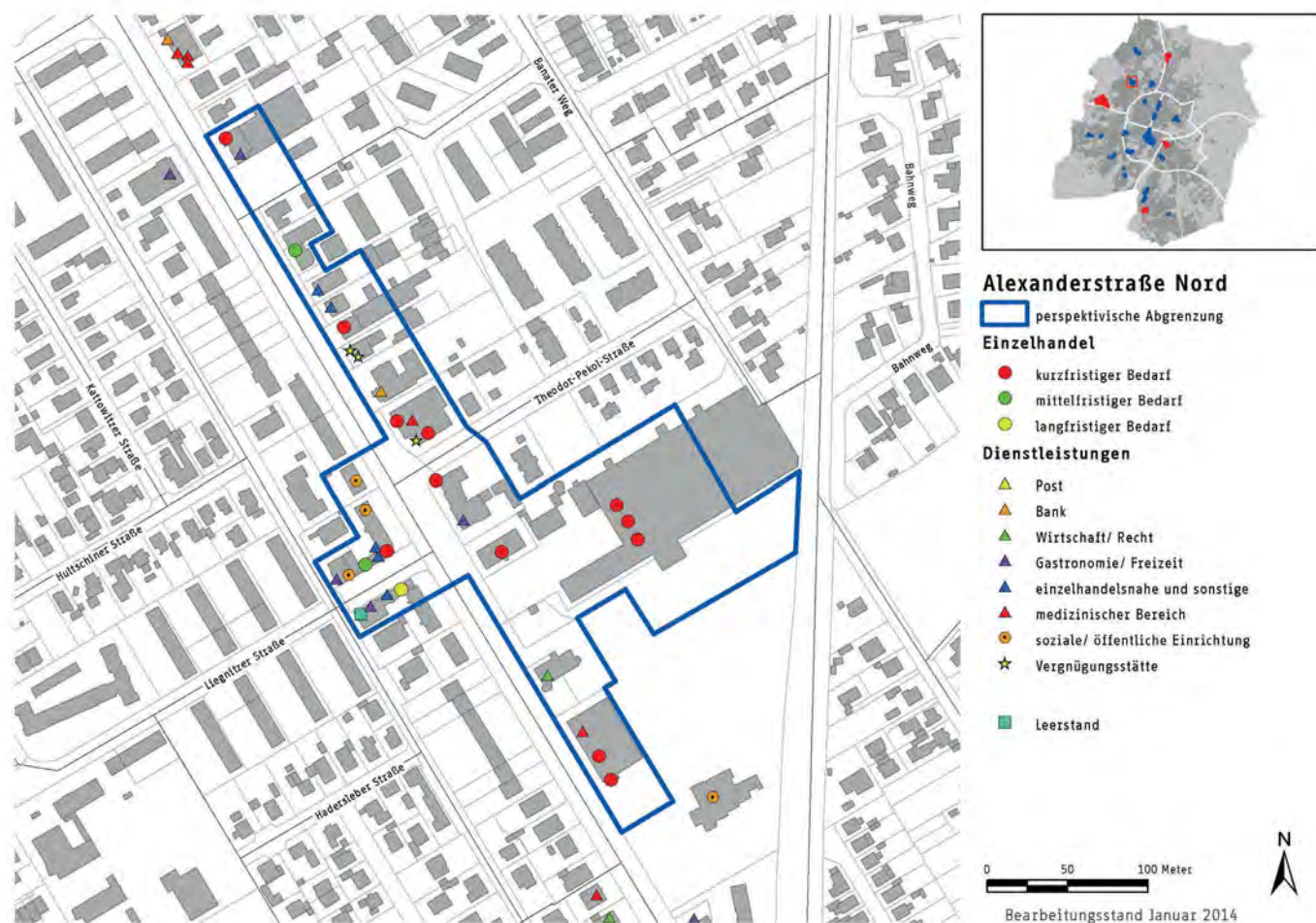
# 7 Zentrale Versorgungsbereiche Typ C

## 7.1 Alexanderstraße Nord

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) liegt circa 1,5 Kilometer nördlich des ZVB Alexanderstraße Süd und erstreckt sich über circa 500 Meter überwiegend östlich entlang der Alexanderstraße. Geprägt wird der Bereich durch die neu angesiedelten Einzelhandelsbetriebe. Im Einmündungsbereich der Liegnitzer Straße befinden sich auch

mehrere soziale Einrichtungen. In dem gut integrierten zentralen Versorgungsbereich ist der Aspekt der Nahversorgung weiter zu stärken. Hierbei sollte der Schwerpunkt auf dem zentralen Bereich liegen, um eine Zergliederung des langgestreckten Bereiches zu vermeiden.

### Alexanderstraße Nord – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
 Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• starkes Angebot für die Nahversorgung</li> <li>• gewachsenes Stadtteilzentrum</li> <li>• Ergänzung durch Dienstleistungen und soziale Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktiv gestaltete Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten und Drogerie</li> <li>• Fußweg, Bushaltestellen und Parkflächen im zentralen Bereich modern gestaltet</li> <li>• gute Querungsmöglichkeit der Alexanderstraße durch Fußgängerampel</li> <li>• zentrale Bushaltestelle</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zu den Rändern hin stark abnehmende Dichte und geringe Frequenz</li> <li>• zunehmend Leerstände</li> <li>• Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alexanderstraße als massive Barriere</li> <li>• sehr lang gezogener Versorgungsbereich</li> <li>• Bereich an der Liegnitzer Straße baulich in sehr schlechtem Zustand</li> <li>• weiterer Straßenraum der Alexanderstraße in sehr schlechtem Zustand</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich nicht großflächige Betriebe, sowohl im zentrenrelevanten wie nicht zentrenrelevanten Sortiment</li> <li>• Ergänzung durch weitere Dienstleistungsbetriebe</li> <li>• konsequente Steuerung der Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung im Bestand, um Raumkante entlang der Alexanderstraße zu schaffen</li> <li>• Abriss und Neubau (entlang Liegnitzer Straße) - gesamten Bereich als Einheit entwickeln</li> <li>• Potenzialflächen gemäß Bebauungsplan ausnutzen</li> </ul>

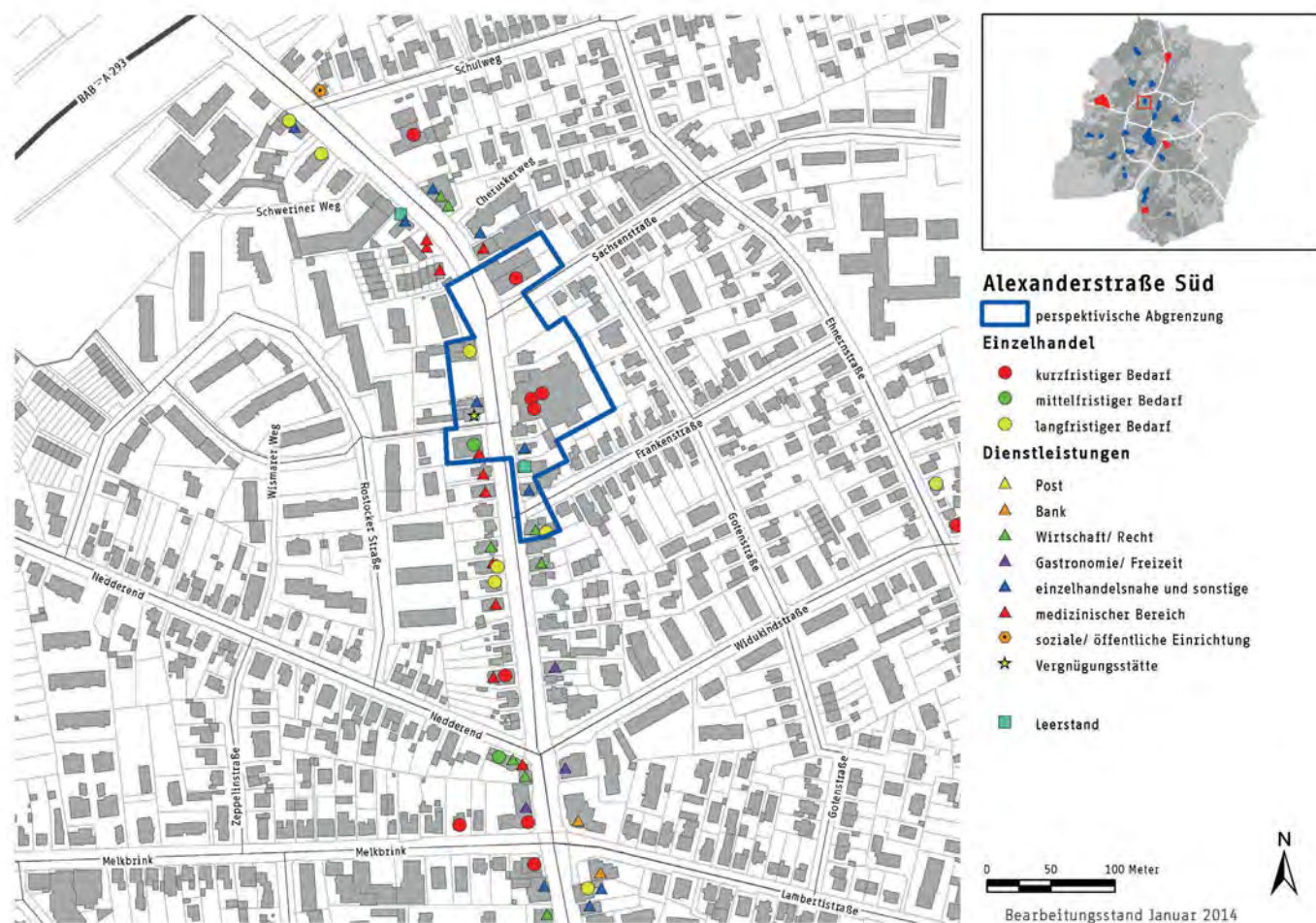


## 7.2 Alexanderstraße Süd

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Alexanderstraße Süd erstreckt sich entlang einer der Hauptausfallstraßen Oldenburgs auf rund 120 Meter Länge. Geprägt wird er durch das zentral gelegene Einzelhandelsangebot, ergänzt durch Dienstleistungen. Der Bereich ist in seiner Ausprägung sehr klein, kann aber durch die umliegende, dichte

Wohnbebauung als integriert angesehen werden. Die überörtliche Funktion, die den zentralen Versorgungsbereich von einem Nahversorgungsstandort unterscheidet, ist bisher nur schwach ausgeprägt. Um der Entwicklung des Bestandes größere Chancen zu eröffnen, wurde der Bereich deshalb sehr kompakt festgeschrieben.

### Alexanderstraße Süd – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



### Stärken

#### funktional

- Nahversorgung und teilweise Dienstleistung mit ergänzender überörtlicher Funktion

#### städtebaulich

- neue attraktiv gestaltete Fassade des Lebensmittelmarktes
- kurze Wege und gute Querungsmöglichkeit der Alexanderstraße durch Fußgängerampel
- zentrale Bushaltestelle
- straßenbegleitendes Parken für Kunden und Anwohner

### Schwächen

#### funktional

- eher einseitiges Angebot im Bereich Einzelhandel
- kaum Frequenz, Parkplatz des Lebensmittelbetriebs sehr leer (tagsüber)
- Vergnügungsstätte

#### städtebaulich

- alte, teilweise sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Alexanderstraße stellt verkehrliche Barriere dar
- zusammenhängender Versorgungsbereich nur begrenzt zu erkennen

### Empfehlungen

#### funktional

- vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente oder nicht großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente ermöglichen
- Ergänzung durch weitere Dienstleistungsbetriebe
- konsequente Steuerung der Vergnügungsstätten

#### städtebaulich

- Nachverdichtung im Bestand, um Raumkante entlang der Alexanderstraße zu schaffen
- Aufwertung Parkplatzbereich des Lebensmittelbetriebes
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten

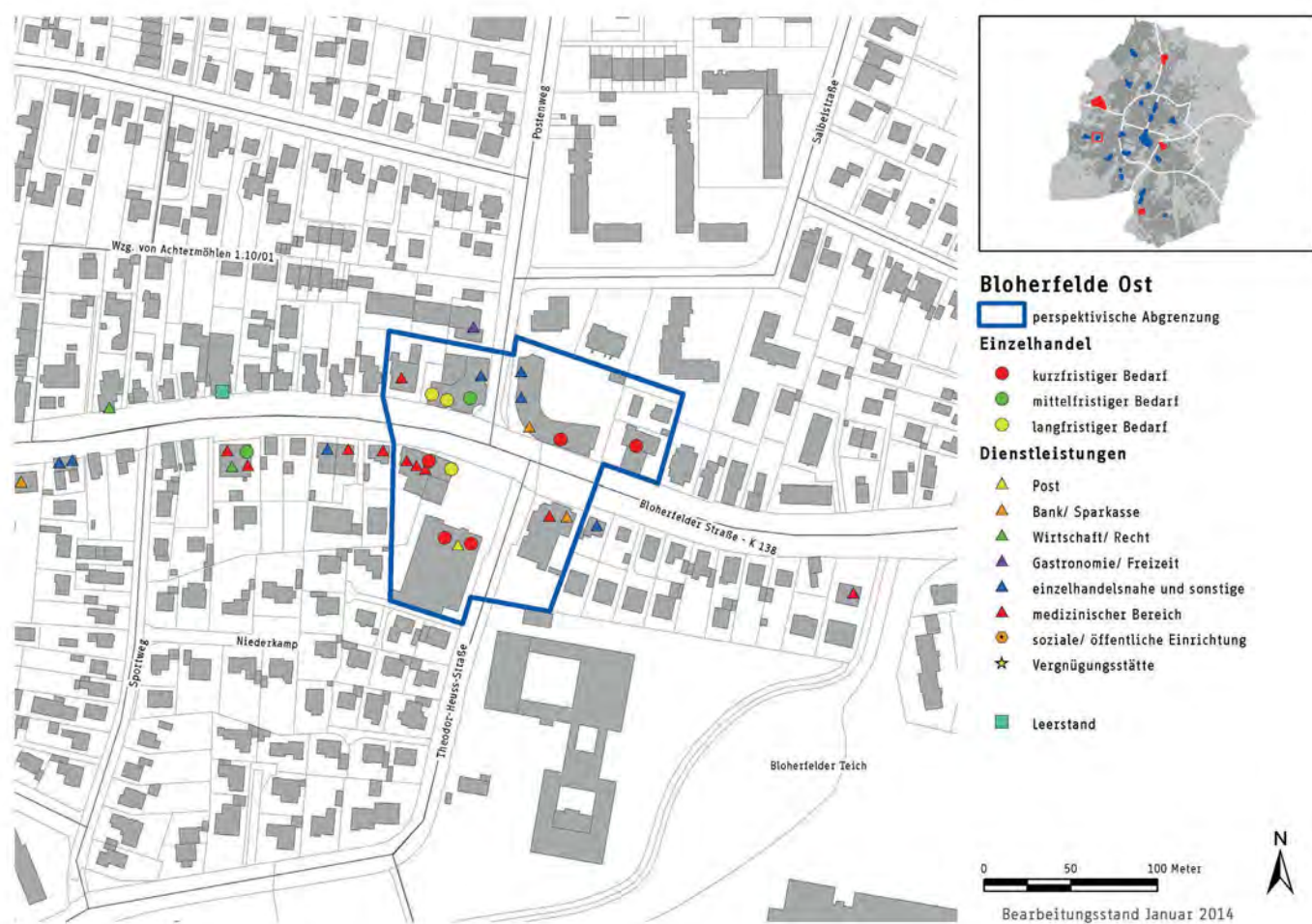


### 7.3 Bloherfelde Ost

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Bloherfelde Ost ist um den Kreuzungsbereich Bloherfelder Straße/Theodor-Heuss-Straße/Postenweg angeordnet. Die funktionalen Angebote konzentrieren sich nahezu ausschließlich auf die markanten Gebäude der „Platzkanten“.

Der Lebensmittelbetrieb unterbricht diesen städtebaulichen Rahmen. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz strahlt über den Nahversorgungsbereich hinaus, da es einige spezielle Angebote für den langfristigen Bedarf und spezialisierte Dienstleistungsangebote gibt.

#### Bloherfelde Ost – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung





Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf kleinem Bereich relativ breites Angebot des kurz- und langfristigen Bedarfs, ergänzt mit Dienstleistung</li> <li>• übernimmt für das umliegende Wohngebiet Nahversorgungsfunktion</li> <li>• relativ hohe Passantenfrequenz</li> <li>• Gelände der Tankstelle als Potenzialfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• moderne Eckgebäude, die eine attraktive Raumkante bilden</li> <li>• Schule in direkter Nähe</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Aufenthaltsqualität</li> <li>• keine ergänzenden funktionalen Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stark frequentierter Kreuzungsbereich → hohe Trennungswirkung</li> <li>• keine gewachsene Struktur</li> <li>• Lebensmittelbetrieb städtebaulich nicht eingepasst</li> </ul>

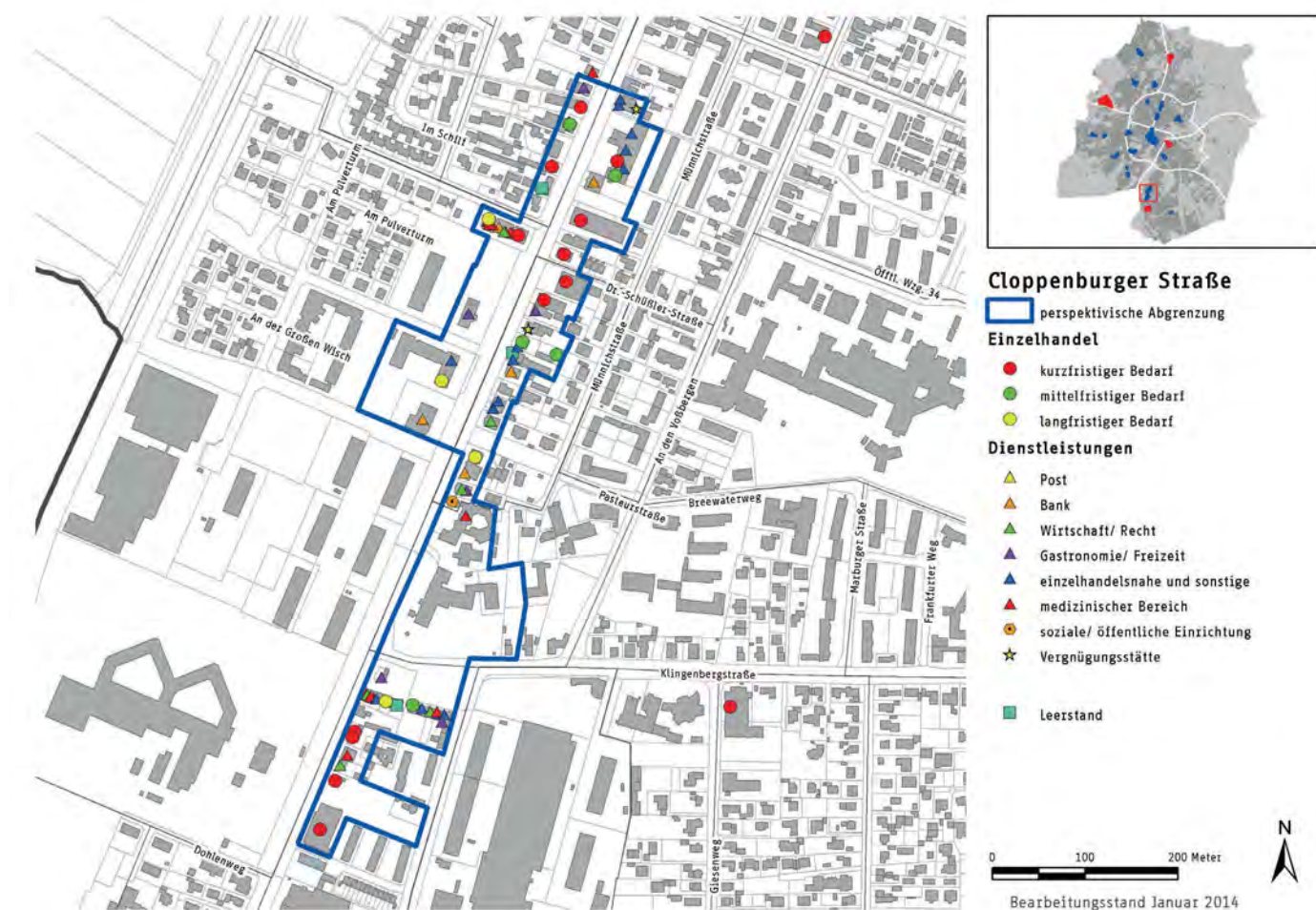
Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine zusätzliche Erweiterung, sondern Konzentration</li> <li>• Lebensmitteleinzelhandel muss als Frequenzbringer bleiben</li> <li>• Nachverdichtung bestehender Leerstände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss und Neubau des Lebensmittelbetriebes um neue Raumkante zu schaffen</li> </ul>

## 7.4 Cloppenburger Straße

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Cloppenburger Straße im Ortsteil Kreyenbrück erstreckt sich über eine Länge von circa 400 Meter und weist zwei Schwerpunkte im Norden und Süden auf. Der ZVB versorgt überwiegend den Nahbereich, ist aber aufgrund seiner Lage an der Ausfallstraße auch durch Autokunden geprägt. Im südlichen Bereich rund um den Klingenbergplatz entsteht derzeit ein großflächiger

Lebensmittelmarkt, zudem werden der Platz und das Umfeld städtebaulich aufgewertet. Negativ fällt die mangelnde Aufenthaltsqualität entlang der viel befahrenen Straße auf. Die zukünftige Entwicklung muss eine maßstäbliche und räumliche ausgewogene Entwicklung des langgezogenen Versorgungsbereiches sichern.

### Cloppenburger Straße – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Stärken nördlicher Teil	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• breite Angebotspalette des kurz- und langfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Blumen, Juwelier), hoher Dienstleistungsbesatz (Frisör, Ärzte, Anwälte)</li> <li>• Ergänzung durch diverse Gastronomieangebote, teilweise mit Außengastronomie</li> <li>• im Obergeschoss weitestgehend Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einige Lebensmittelbetriebe und neues Ärztehaus, gute gestalterische Qualität</li> </ul>

Schwächen nördlicher Teil	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungsstätten</li> <li>• langgezogener heterogener Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stark frequentierte Hauptverkehrsstraße → hohe Trennungswirkung</li> <li>• keine einheitliche städtebauliche Qualität</li> <li>• fehlende Raumkante</li> </ul>

Stärken südlicher Teil	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewachsene Struktur rund um Marktplatz mit kleinteiliger Angebotspalette im Einzelhandel und hohem Dienstleistungsbesatz; funktionale Mischung durch Wohnen im Obergeschoss</li> <li>• Potenzialfläche auf der Nordseite der Klingenbergstraße - Neuansiedlung Lebensmittelmarkt (ehemalige Kinderklinik)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Erreichbarkeit - PKW, ÖPNV: zwei Haltestellen, zu Fuß</li> <li>• Querungsmöglichkeit durch Fußgängerampel über Cloppenburgstraße und Querungshilfe am Klingenbergplatz städtebauliche Umgestaltungsmöglichkeiten Klingenbergplatz</li> </ul>

Schwächen südlicher Teil	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mangelnde Qualität des Wochenmarktes, sehr geringer Händlerbesatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Verbindung am Alten Postweg zwischen den beiden Bereichen → Unterbrechung durch Wohnen</li> <li>• Hauptverkehrsstraße stellt verkehrliche Zäsur dar</li> <li>• entlang der Cloppenburgstraße eher schlechte städtebauliche Qualität, teilweise sanierungsbedürftig</li> <li>• Marktplatz hat außerhalb der Markttage Mittwoch und Freitag keine Aufenthaltsqualität, da nur Parkplatz, bzw. Gastronomie zur Straße hin geöffnet</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• räumlich und größenbezogen ausgewogene Flächenentwicklung</li> <li>• Nachverdichtung an den möglichen Entwicklungsfächen</li> <li>• Steuerung der Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer Raumkante zur Cloppenburgstraße hin</li> <li>• Aufwertung der funktionalen Einfach-Bauweise</li> <li>• städtebauliche Stärkung mit Aufenthaltsqualitäten auch im nördlichen Teilbereich</li> </ul>

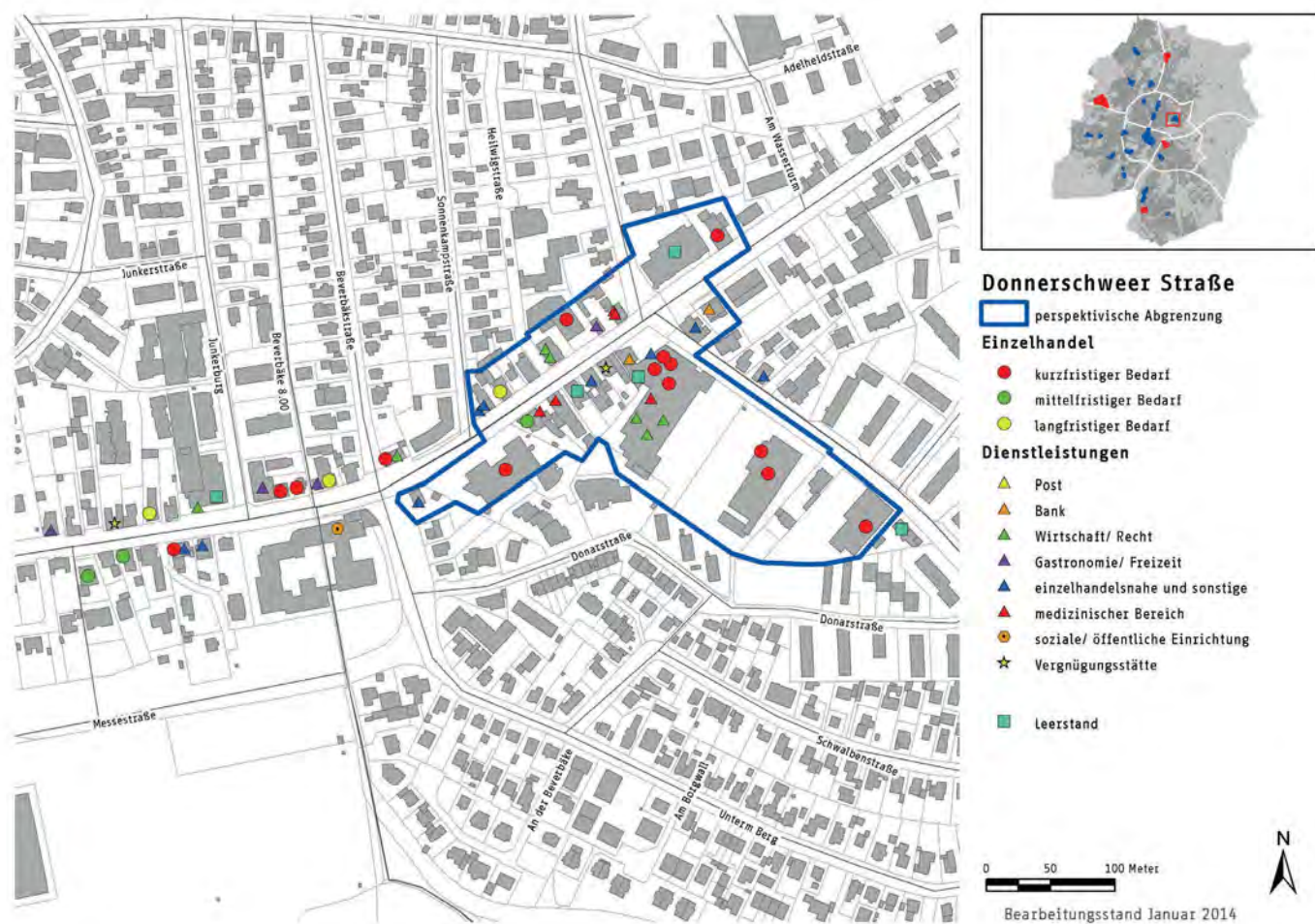


## 7.5 Donnerschwer Straße

Der Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) liegt im Einmündungsbereich zur Wehdestraße mit drei Lebensmittelmärkten. Stadtbildprägend sind dort der große Gebäudekomplex (Stadtteilzentrum), in dem sich auch verschiedene Dienstleister finden, und das ehemalige VfB-Clubheim. Der Bereich entlang der Donnerschwer Straße ist funktional durch viele Dienstleister geprägt und wirkt sanie-

rungsbedürftig. Der zentrale Versorgungsbereich nimmt, auch mit der Konversion der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne zum Wohnstandort, eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein. Ein größerer Branchenmix, auch mit Dienstleistern, könnte die überörtliche Versorgungsfunktion dieses Bereiches noch stärken.

### Donnerschwer Straße – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>gewachsene Struktur mit kleinteiliger Angebotspalette im Dienstleistungsbereich entlang der Donnerschweer Straße</li> <li>Potenzialfläche im Kreuzungsbereich → leerstehendes Gebäude (ehemaliges VfB-Vereinsheim)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentraler Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungen gut frequentiert</li> <li>gute Erreichbarkeit - PKW, ÖPNV, zu Fuß</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>starke Konzentration großflächiger Lebensmittelbetriebe</li> <li>im gesamten Bereich sehr wenig Frequenz</li> <li>einige Leerstände</li> <li>Vergnügungsstätte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentraler Versorgungsbereich und gesamtes Umfeld wenig attraktiv</li> <li>Querungshilfe nur durch Fußgängerampel im Kreuzungsbereich</li> <li>Donnerschweer Straße stellt Zäsur dar, auch wenn wenig befahren</li> <li>Wohnen in einfacher Bauweise. In einigen Zeilen Fenster verhangen und von außen sehr ungepflegt</li> </ul>

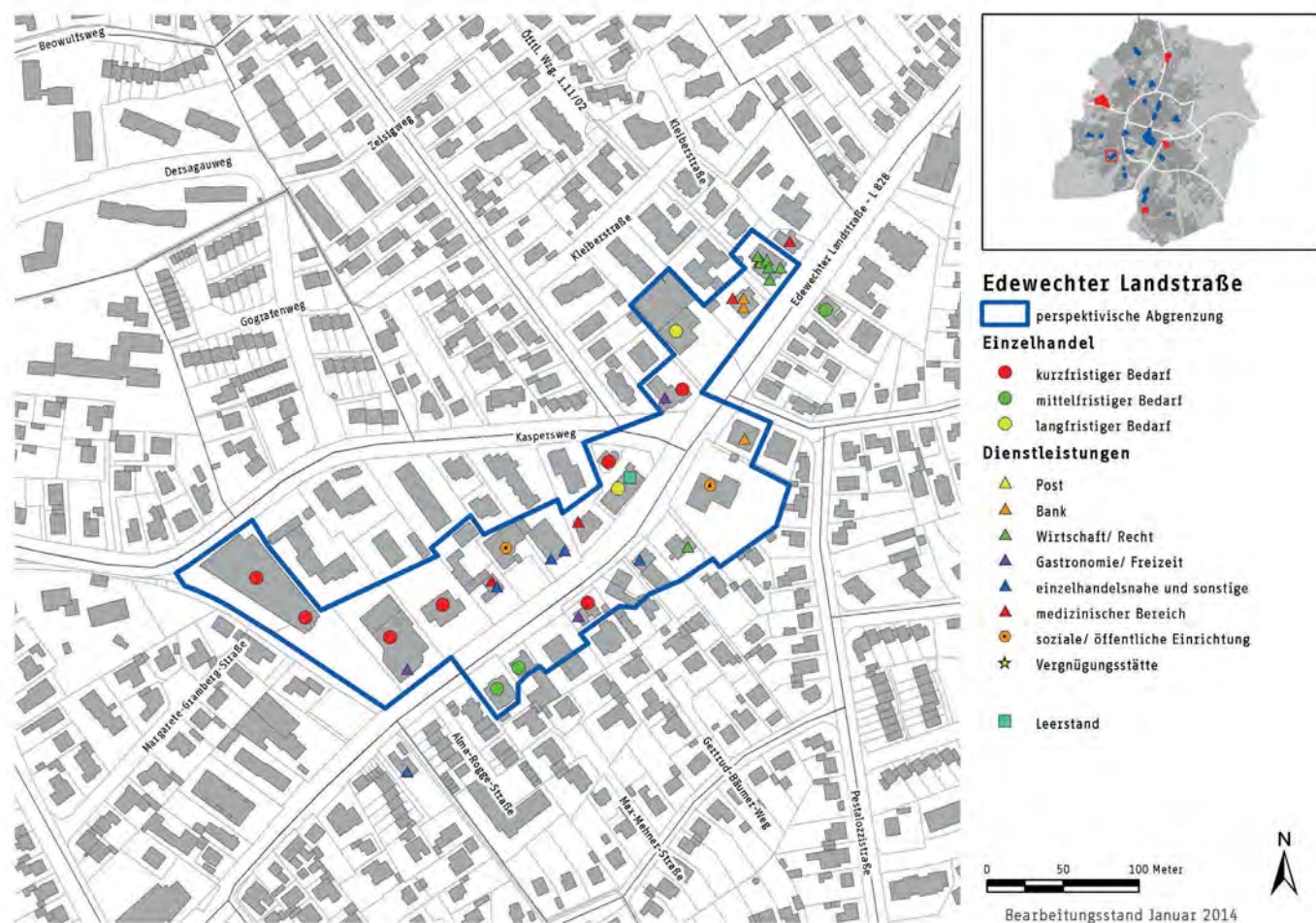
Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung im Bestand, keine weitere Flächenausweisung</li> <li>Zulässigkeit von ausschließlich nicht großflächigen Betrieben mit sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortiment</li> <li>Steuerung der Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung einer Raumkante an der Donnerschweer Straße</li> <li>Aufwertung der riesigen Parkplatzflächen in der Wehdestraße</li> <li>Gesamtkonzept für den Kreuzungsbereich Donnerschweer Straße Wehdestraße</li> </ul>

## 7.6 Edewechter Landstraße

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) zieht sich auf circa 400 Meter entlang der Edewechter Landstraße und ist städtebaulich nicht klar ablesbar. Der frequenzbringende Lebensmittelmarkt ist deutlich von der Straße zurückgesetzt ebenso wie der zweite größere Markt (Landhandel). Zudem weist der Bereich insgesamt einen relativ geringen Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Einrichtungen auf.

Da der ZVB eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil besitzt, wurde die Abgrenzung trotz der geringen funktionalen Dichte relativ groß gefasst. Die städtebauliche Gestaltung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollten wichtige Schwerpunkte bei der zukünftigen Entwicklung bilden.

### Edewechter Landstraße – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung





Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• insbesondere Nahversorgungsfunktion mit Lebensmitteln, ergänzt mit diversen Dienstleistungen</li> <li>• überörtliche Versorgungsfunktion durch Landhandel und Sportbekleidung</li> <li>• Potenzialfläche im Kreuzungsbereich Edewechter Landstraße/ Kaspersweg - Abriss</li> <li>• Außengastronomie an der Kreuzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neugestaltung des Straßenraumes bei Begehung November 2013</li> <li>• durch ÖPNV angebunden</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• im gesamten Bereich sehr wenig Frequenz</li> <li>• geringes Angebot im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentraler Versorgungsbereich und gesamtes Umfeld sehr lose bebaut, keine Raumkanten und zusammenhängenden Strukturen</li> <li>• Edewechter Landstraße stellt Zäsur dar, auch wenn wenig befahren</li> <li>• im gesamten Gebiet keine Aufenthaltsqualität</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine zusätzliche Erweiterung, sondern Konzentration</li> <li>• Lebensmitteleinzelhandel muss als Frequenzbringer bleiben</li> <li>• Nachverdichtung bestehender Leerstände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss und Neubau des Lebensmittelbetriebes um neue Raumkante zu schaffen</li> </ul>

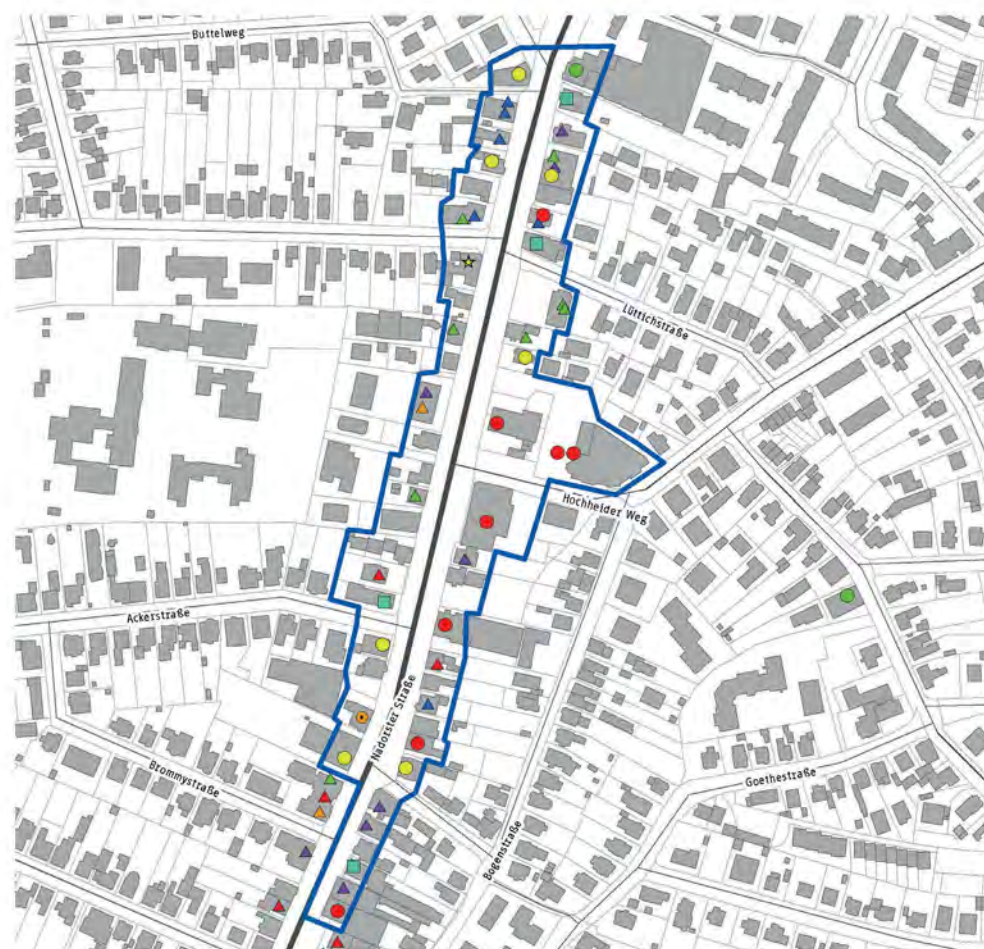


## 7.7 Nadorster Straße Nord

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) liegt in einem Abstand von circa 250 Meter zum ZVB Nadorster Straße Süd und erstreckt sich über eine Länge von circa 500 Meter entlang der Straße. Die beiden Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe liegen im Kernbereich, sind allerdings nicht direkt zur Nadorster Straße ausgerichtet und somit städtebaulich wenig wirksam. Während der südliche Bereich stark durch Gastronomie geprägt ist, weist der gesamte Bereich eine lose

Verteilung mit Einzelhandel diverser Bedarfsbereiche, ergänzend mit Dienstleistungen auf. Damit erreicht er eine deutlich über den Nahbereich hinausgehende Versorgung und ist insgesamt stark frequentiert. Mängel lassen sich erkennen in der uneinheitlichen Baustruktur sowie der mangelnden Aufenthaltsqualität. Wichtig ist die Stärkung des Kernbereichs und eine städtebauliche Aufwertung. Ein Zusammenwachsen mit dem ZVB Nadorster Straße Süd wird nicht angestrebt.

### Nadorster Straße Nord – Typ C



#### Nadorster Straße Nord

perspektivische Abgrenzung

##### Einzelhandel

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

##### Dienstleistungen

- Post
- Bank
- Wirtschaft/ Recht
- Gastronomie/ Freizeit
- einzelhandelsnahe und sonstige
- medizinischer Bereich
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungstätte

Leerstand

0 50 100 Meter



Bearbeitungsstand Januar 2014

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



### Stärken

#### funktional

- breites Spektrum an Angeboten, insbesondere des kurz- und langfristigen Bedarfs und ergänzende Dienstleistung

#### städtebaulich

- funktionale Mischung durch Wohnen im Obergeschoss
- gute ÖPNV-Anbindung

### Schwächen

#### funktional

- geringe funktionale Dichte auf Grund loser Baustruktur
- teilweise Leerstände und eine Vergnügungsstätte
- keine Potenzialfläche vorhanden

#### städtebaulich

- bauliche Struktur nicht einheitlich, lose Bebauung mit unterschiedlichen Bautypen
- wenig Parkplätze - kleiner Parkplatz und Ergänzung durch straßenbegleitendes Parken

### Empfehlungen

#### funktional

- keine weiteren Flächenausweisungen am Rand, sondern nur Nachverdichtung innen
- zur Verbesserung des Branchenmix vorrangig nicht großflächige Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten
- weitere Stärkung der inhabergeführten Fachgeschäfte
- Steuerung der Vergnügungsstätten

#### städtebaulich

- Sanierung des vernachlässigten Bereichs der Lebensmittelbetriebe
- Schaffung eines zusammenhängenden Stadtbildes, insbesondere durch Fassadengestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums



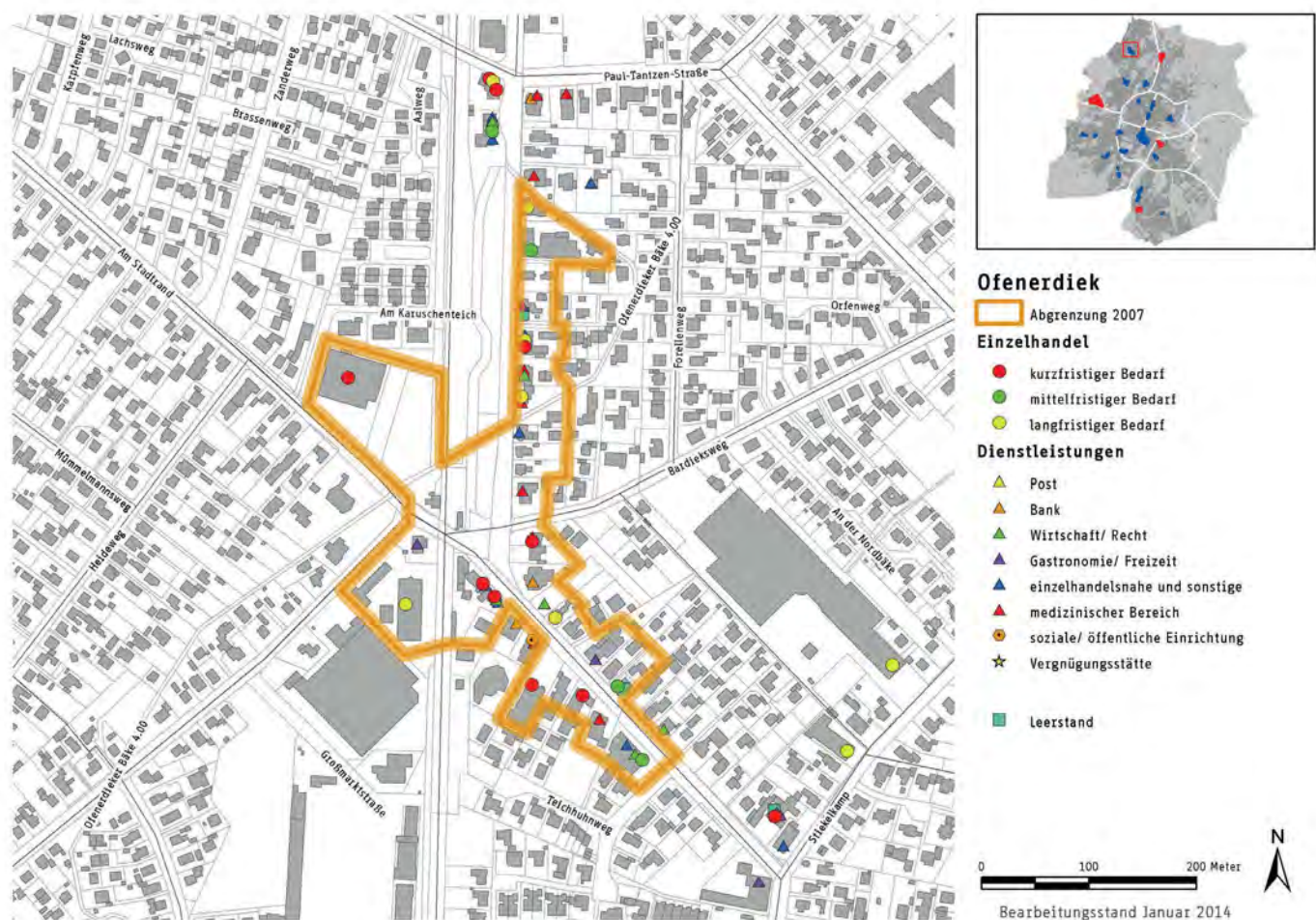
## 7.8 Ofenerdiek (Sonderfall)

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Ofenerdiek bildet einen Sonderfall. Der im EEK 2007 festgelegte Bereich liegt an den Straßen Am Stadtrand, der Ofenerdieker Straße und der Weißenmoorstraße. Die Flächen liegen sowohl westlich als auch östlich der Bahnlinie, die den Ortsteil durchschneidet. Die langfristige Entwicklung dieser Bahnlinie ist derzeit noch nicht absehbar. Die Deutsche Bahn plant die Ertüchtigung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven als landseitige Anbindung des Jade-Weser-Ports. Während das gegenwärtige Planfeststellungsverfahren einen zweigleisigen Ausbau und Elektrifizierung der jetzigen Trasse vorsieht, wird seitens des Rates der Stadt Oldenburg eine Umgehungsstraße gefordert. Mit einer endgültigen Entscheidung ist kurzfristig nicht zu rechnen. Da beide Varianten höchst unterschiedliche Auswirkungen auf die zukünftigen

Verkehrsbewegungen und auch die Flächenverfügbarkeiten haben, kann eine perspektivische Neuabgrenzung derzeit auch nicht gezogen werden, bevor die planerischen Spielräume geklärt sind. Bis zu einer neuerlichen Abgrenzung behält die Abgrenzung gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 weiterhin seine Gültigkeit.

Die richtige Vorgehensweise sieht vor, zunächst einen abgestimmten Rahmenplan für das Gebiet zu erstellen, um somit eine entsprechende Planungssicherheit zu erhalten. Sollten in der Zwischenzeit Anfragen zur Verlagerung oder Ansiedlung erfolgen, besteht die Möglichkeit auf die Planungssicherungsinstrumente des Baugesetzbuches zurück zu greifen.

### Ofenerdiek – Typ C (bestehende Abgrenzung)



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



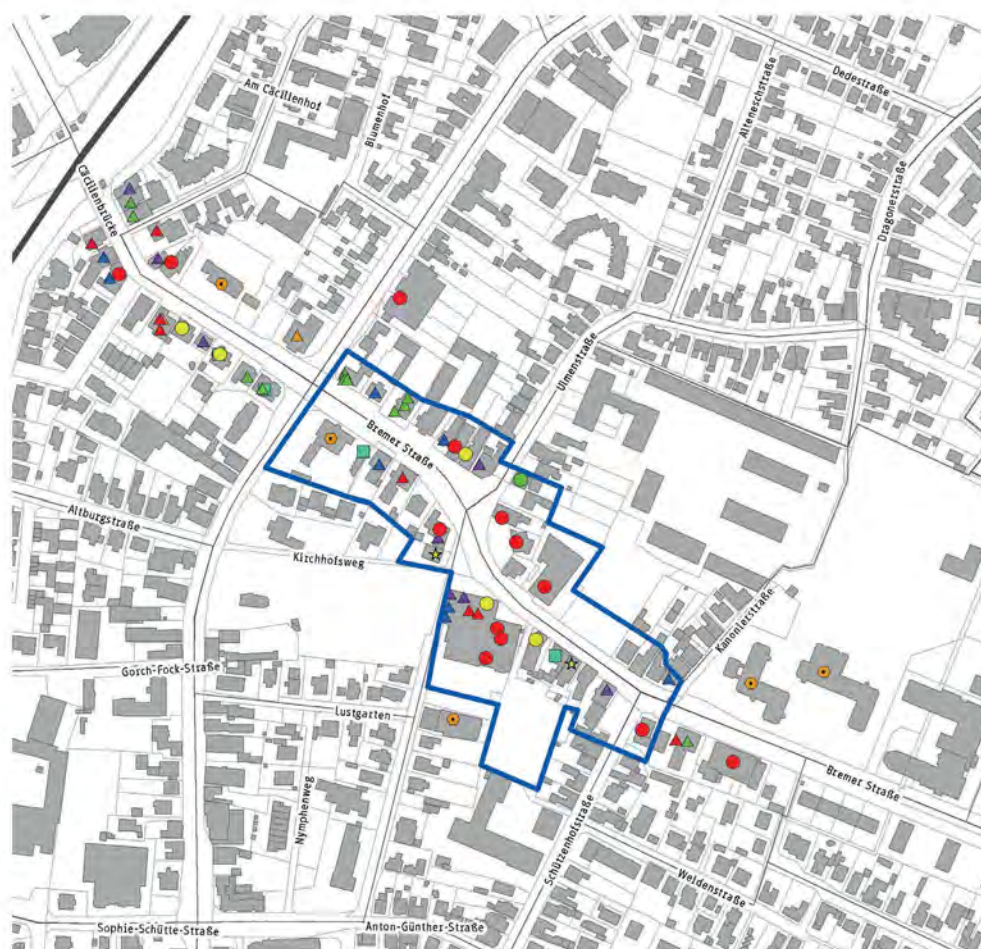


## 7.9 Osterburger Markt

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Osterburger Markt wird auf einer Länge von circa 350 Meter entlang der Bremer Straße abgegrenzt und ist durch seine hohe funktionale Dichte geprägt. Überwiegend sind Betriebe mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt, die durch kleinere Fachgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote ergänzt werden. Den Kern bildet der Osterburger Markt mit seiner Platzsituation, wo das Stadtteilzentrum

auch seine höchste Aufenthaltsqualität besitzt. Störend wirkt sich dort die gleichzeitige Nutzung als Parkplatz und eine allgemein sichtbare Vernachlässigung im öffentlichen und privaten Raum aus. Der ZVB übernimmt, unter anderem mit seinen beiden Lebensmittelmärkten, nicht nur eine deutliche Nahversorgungsfunktion, sondern ist zudem auch Treffpunkt und weist eine überörtliche Versorgungsfunktion auf.

### Osterburger Markt – Typ C



**Osterburger Markt**

- perspektivische Abgrenzung

**Einzelhandel**

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

**Dienstleistungen**

- ▲ Post
- ▲ Bank
- ▲ Wirtschaft/ Recht
- ▲ Gastronomie/ Freizeit
- ▲ einzelhandelsnahe und sonstige
- ▲ medizinischer Bereich
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte
- Leerstand

0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand Januar 2014

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>kleinteiliges Angebot des kurz- und langfristigen Bedarfs in allen Bedarfsbereichen (Lebensmittel, Bäcker, Blumen, Juwelier, Sport), teilweise kleine spezialisierte Fachgeschäfte des mittleren und hohen Preisniveaus</li> <li>am zentralen Platz Ergänzung durch diverse Gastronomieangebote, teilweise mit Außengastronomie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ins städtebauliche Bild integriert – lose heterogene Randbebauung</li> <li>Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Nähe der Kreuzung Schützenhofstraße</li> <li>funktionale Mischung durch Wohnen im Obergeschoss</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>funktionale Dichte fällt Richtung Kanonierstraße deutlich ab</li> <li>eher geringe Warenpräsentation</li> <li>einzigster Platz ist als zentraler Parkplatz gestaltet</li> <li>eher geringe Passantenfrequenz</li> <li>teilweise Leerstände und Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stark frequentierte Bremer Straße → hohe Trennungswirkung</li> <li>keine einheitliche städtebauliche Qualität, Bausubstanz aus unterschiedlichen Epochen und mit unterschiedlichem Sanierungsstand - fällt zu der Randlage Schützenhofstraße deutlich ab</li> <li>nur eine Querungsmöglichkeit durch Fußgängerampel in der Mitte des Geschäftsbereiches</li> <li>erneuerungsbedürftige Gestaltung des öffentlichen Raums - stark aufgeworfene Bürgersteige</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebaulich-funktionale Nachverdichtung</li> <li>Steuerung der Vergnügungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufenthaltsqualität auf dem Osterburger Markt verbessern, durch Neuordnung der Parkplatzsituation und städtebauliche Gestaltung</li> <li>Instandhaltung des öffentlichen Raums und gestalterische Aufwertung (Beispiel Hauptstraße Eversten)</li> <li>Verbesserung des Stadtbildes durch Fassadensanierung</li> </ul>

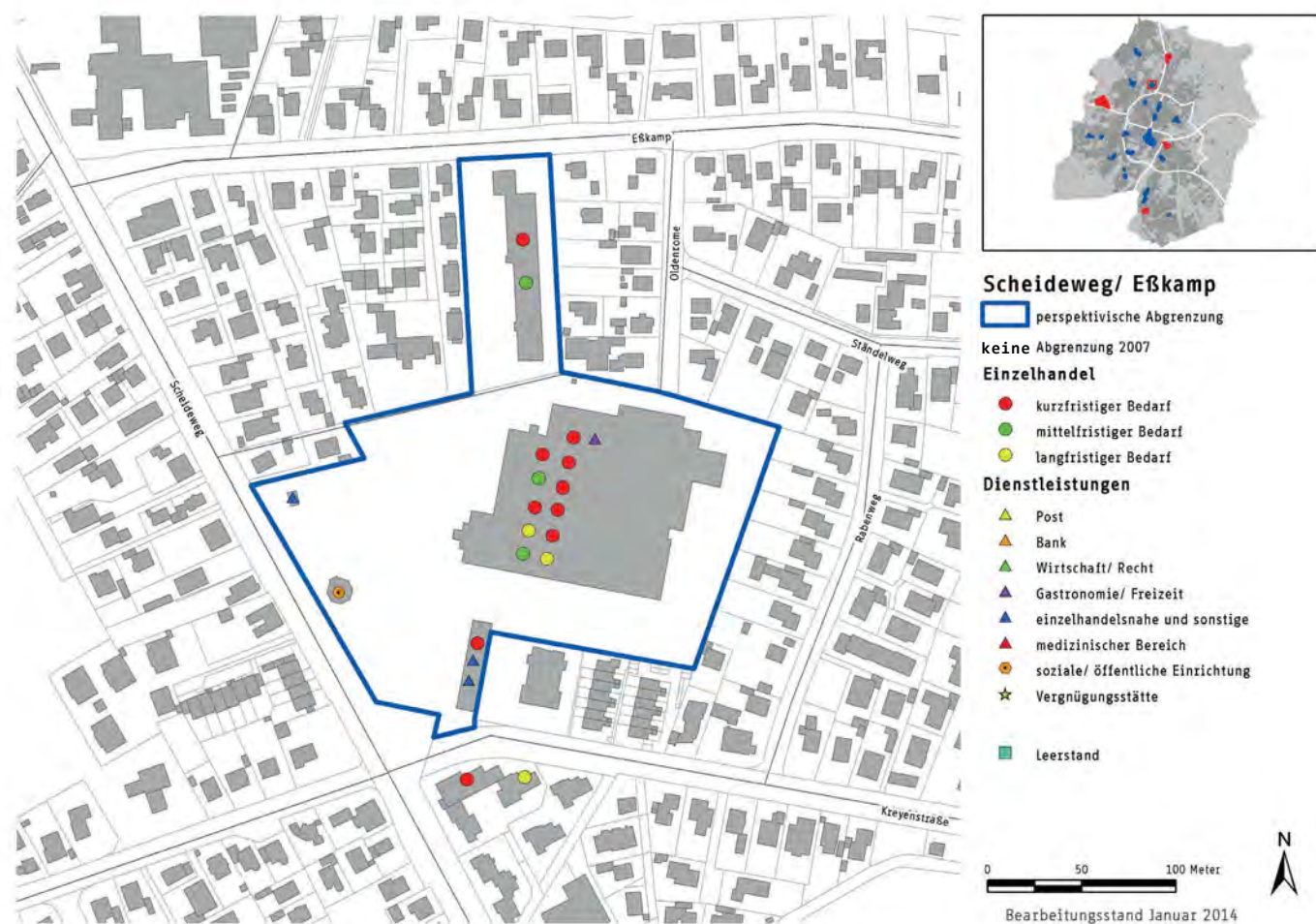


## 7.10 Scheideweg/Eßkamp

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Scheideweg/Eßkamp wird im Wesentlichen durch den großflächigen Lebensmittelmarkt und die davor liegenden, großen Parkplatzflächen geprägt. Innerhalb des Hauptgebäudes, aber auch in angrenzenden Gebäuden befinden sich weitere, kleine Betriebe sowie Gastronomie und Dienstleister. Obwohl der Markt stark autokundenorientiert ist, hat er eine starke Nahver-

sorgungsfunktion. Städtebaulich grenzt sich der Bereich deutlich von der ihn umgebenden Wohnbebauung ab und bietet nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Wichtig ist in diesem Bereich eine städtebauliche Aufwertung, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Integration in das angrenzende Wohnumfeld.

### Scheideweg/Eßkamp – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung





### Stärken

funktional

- umfangreiches Angebot für den kurzfristigen Bedarf

städtebaulich

- Nähe zum Wohnumfeld

### Schwächen

funktional

- geringe Aufenthaltsqualität
- nicht maßstäblich, potenzielle Beeinträchtigung benachbarter Zentren

städtebaulich

- nicht maßstäblich
- funktionale Einfach-Bauweise
- ausgedehnte Parkplatzfläche
- geringe städtebauliche Einbindung in die Umgebung

### Empfehlungen

funktional

- Stärkung der Nahversorgungsfunktion

städtebaulich

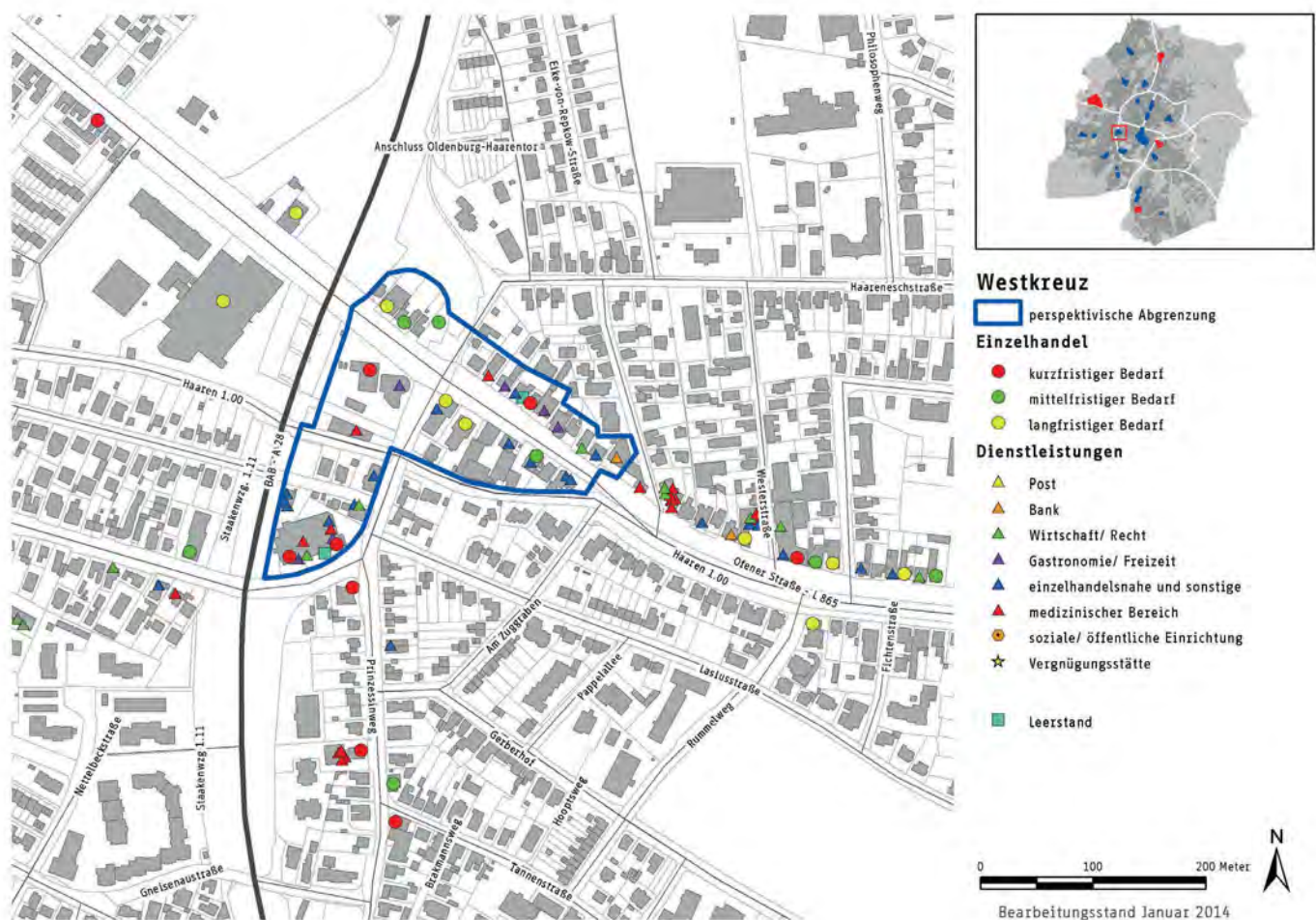
- Städtebauliche Aufwertung nach innen und außen

## 7.11 Westkreuz

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Westkreuz liegt circa 1000 Meter westlich der Innenstadt und weist zwei unterschiedlich geprägte Bereiche auf. Entlang der Ofener Straße hat sich ein gut frequentierter Abschnitt mit einem kleinteiligen, dichten Besatz unterschiedlicher Branchen von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie entwickelt. Die Aufenthaltsqualität ist hoch. Westlich des Prinzessinwegs beziehungsweise der Autobahnauffahrt zeigt sich der ZVB mit großflächigen

geren Strukturen und einem kleinen Einkaufszentrum. Der Einzelhandel ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, besitzt durch mehrere Betriebe an der Ofener Straße aber auch eine überörtliche Ausstrahlungskraft. Städtebauliches Ziel ist es, diese beiden Schwerpunkte besser zusammenzuführen und den westlichen Bereich städtebaulich aufzuwerten.

### Westkreuz – Typ C



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinteiliges Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfs in unterschiedlichen Branchen</li> <li>• Gastronomie und Dienstleistung als frequenzbringende Ergänzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich an der Ofener Straße starkes gewachsenes Stadtteilzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>• ansprechende neue Architektur entlang der Bloherfelder Straße</li> <li>• Entwicklungsflächen im südwestlichen Bereich</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei deutlich getrennte Bereiche</li> <li>• Einkaufszentrum nicht mehr zeitgemäß und zu geringer Besatz</li> <li>• stark durch Dienstleistung geprägt</li> <li>• nördlicher Teil der Ammerländer Heerstraße wirkt sehr ungeordnet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreuzungsbereich durch Tankstelle, Fast- Food-Kette, Querung der Autobahnauffahrt und ungeordneten Bereich städtebaulicher und gestalterischer Bruch</li> <li>• Einkaufszentrum veraltet und heruntergekommen,</li> <li>• keine städtebauliche Einbindung und klare Raumkanten</li> <li>• gesamter Bereich zur Autobahnüberführung hin ungeordnet und ungepflegt</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung in der Ofener Straße</li> <li>• ganzheitliche Entwicklung des Einkaufszentrums an der Bloherfelder Straße unter Berücksichtigung des Besatzes der Ofener Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gegebenenfalls Abriss und Neubau des Einkaufszentrums; zumindest gestalterische Aufwertung</li> <li>• Aufwertung des öffentlichen Raums</li> </ul>

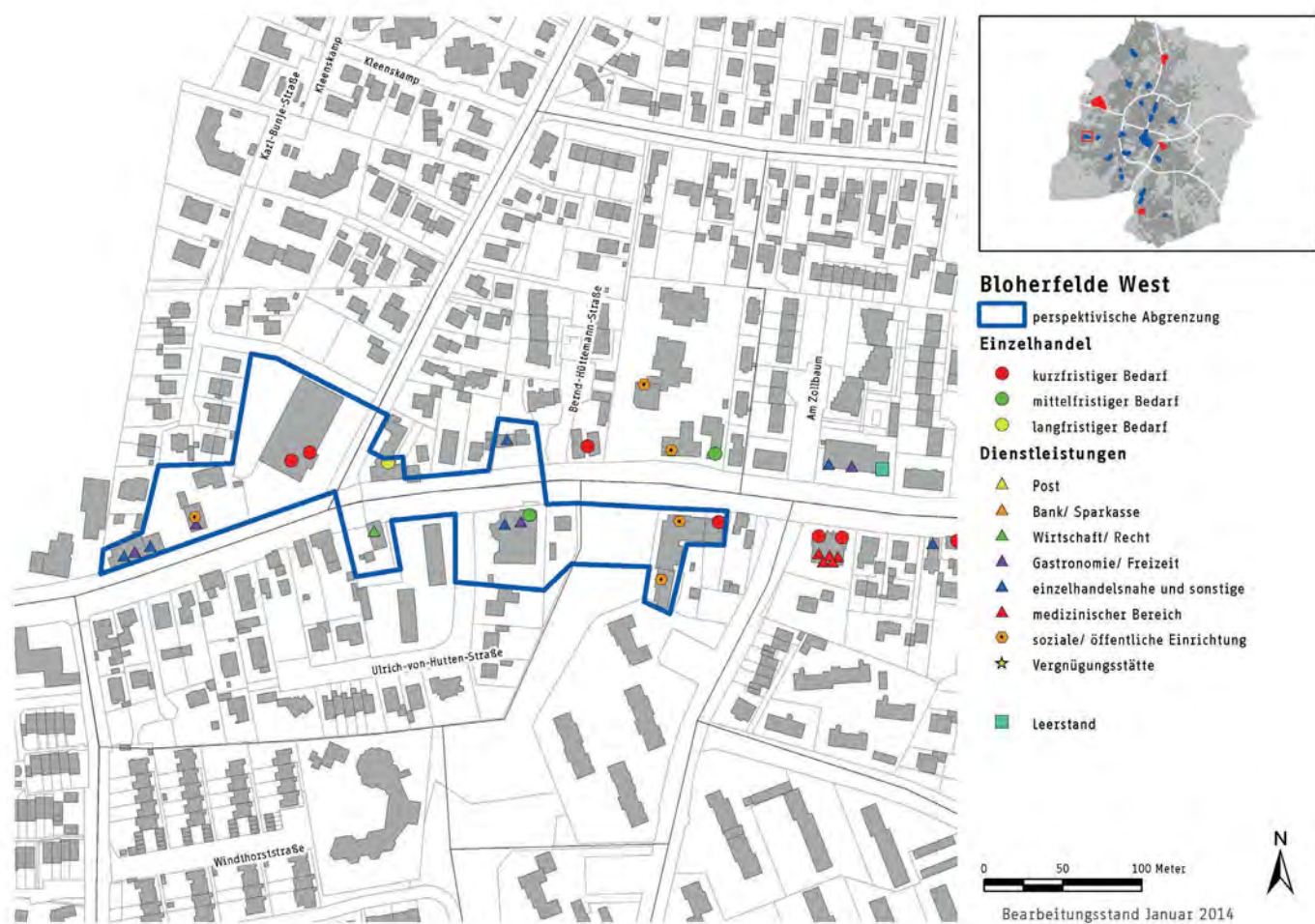


# 8 Nahversorgungsstandorte Typ D

Bei einem Nahversorgungsstandort des Typs D handelt es sich um einen integrierten Bereich, bei dem ein meist kleinstrukturiertes Angebot an Einzelhandelsbetrieben die Versorgungsfunktion für das unmittelbare, nähere Wohnumfeld, nicht jedoch darüber hinaus übernimmt. Auch wenn die integrierten Nahversorgungsstandorte aufgrund ihrer

Ausprägung und Versorgungsfunktion nicht den gleichen rechtlichen Status aufweisen wie die zentralen Versorgungsbereiche gelten auch hierfür die gleichen Ziele zur Aufwertung und Entwicklung als attraktive Zentren beziehungsweise Treffpunkte.

## Bloherfelde West – Typ D



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

## 8.1 Bloherfelde West

Der Nahversorgungsbereich Bloherfelde West liegt westlich der Innenstadt in einem dichten Wohngebiet beidseitig der Bloherfelder Straße auf Höhe des Hartenscher Damms. Der Nahversorgungsstandort hat für die umliegende Bevölkerung einen wichtigen Stellenwert zur fußläufigen Versorgung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Er umfasst einen stark auseinandergesetzten Bereich mit einem Lebensmittelgeschäft und dem Bloherfelder Markt, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Es gibt insgesamt nur einen minimalen Handels- und Dienstleistungsbesatz. Auf Grund der losen Struktur der Gewerbebe-

triebe ist kaum ein funktionaler Zusammenhang zu erkennen. Durch die neue Abgrenzung werden wichtige ergänzende Funktionen sowie das frequenzbringende Schreibwarengeschäft am östlichen Rand hinzugenommen. Die getroffene Erweiterung hat für die zukünftige Entwicklung eine hohe Relevanz, da dieser abgegrenzte Bereich für eine Nachverdichtung vorgesehen ist. An dem im Konzept von 2007 noch dargestellten bipolaren Standort Bloherfelde wird nicht weiter festgehalten, da diese beiden Bereiche keine funktionale Verbindung aufweisen.

Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung durch lokalen Wochenmarkt, Lebensmittelbetrieb, Bäcker gegeben</li> <li>Ergänzung durch Fachgeschäft und soziale Einrichtungen</li> <li>derzeitige Werkstatt kann Potenzialfläche bilden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensmittelbetrieb und Bäckerei mit Café attraktiv saniert</li> <li>nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Ecke Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm städtebaulich aufgewertet sein</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>kaum Passantenfrequenz</li> <li>sehr geringer Einzelhandelbesatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keinen Zusammenhang erkennbar</li> <li>eher alte Bausubstanz</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente, die sich standortgerecht einfügen</li> <li>Stabilisierung des Wochenmarktes</li> <li>weitere Stärkung des westlichen Bereiches rund um den Lebensmittelbetrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bei Wegfall einzelner Betriebe Nachverdichtung, um den Bestand zu sichern</li> <li>gestalterische Aufwertung des Platzes für den Wochenmarkt</li> </ul>

## 8.2 Hundsmühler Straße Nord

Im Süden der Stadt in deutlicher Randlage des Siedlungsgebietes liegt der Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord. Die Abgrenzung umfasst einen kleinen Bereich von 150 Meter ab dem Ahlkenweg und endet kurz hinter dem Sodenstich. Der Nahversorgungsstandort ist entlang der Hauptverkehrsstraße insbesondere durch Dienstleistung geprägt; hinzu kommen eine Apotheke, ein Kiosk und ein Lebensmittelmarkt in zweiter Reihe. Die Gebäude innerhalb dieses Nahversorgungsbereichs weisen alle eine unterschiedliche Gestaltung auf ohne einen städtebaulichen Zusammenhalt. Da die Hundsmühler Straße eine deutliche Barriere darstellt und auf der westlichen Straßenseite der funktionale Besatz nur aus einem Betrieb besteht, wird der

einzelne Betrieb auf der anderen Straßenseite nicht in die Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes aufgenommen. Anhand des minimalen Parkplatzangebotes im Umfeld des Nahversorgungsbereiches und beim Lebensmittelmarkt ist zu erkennen, dass dieser Bereich nicht auf Autokunden ausgerichtet ist, sondern überwiegend der Nahversorgung im fußläufigen Bereich dient. In der jetzigen Form ist das Angebot deutlich auf die reine Nahversorgung in fußläufiger Entfernung ausgerichtet. Da räumlich kaum ein Entwicklungsspielraum vorhanden ist und der Anteil der umliegenden Bevölkerung eher niedrig ist, sollte die bisherige Ansiedlung nicht erweitert werden.

### Hundsmühler Straße Nord – Typ D



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung





Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentrum mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖPNV-Anbindung vorhanden</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>nur Versorgungskauf, geringe Aufenthaltsqualität</li> <li>keine geschlossene Funktionsdichte zu erkennen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hundsmühler Straße als Barriere zur Anbindung (Wohnnutzung)</li> <li>insgesamt eher geringe Dichte auf Grund loser Baustruktur</li> </ul>

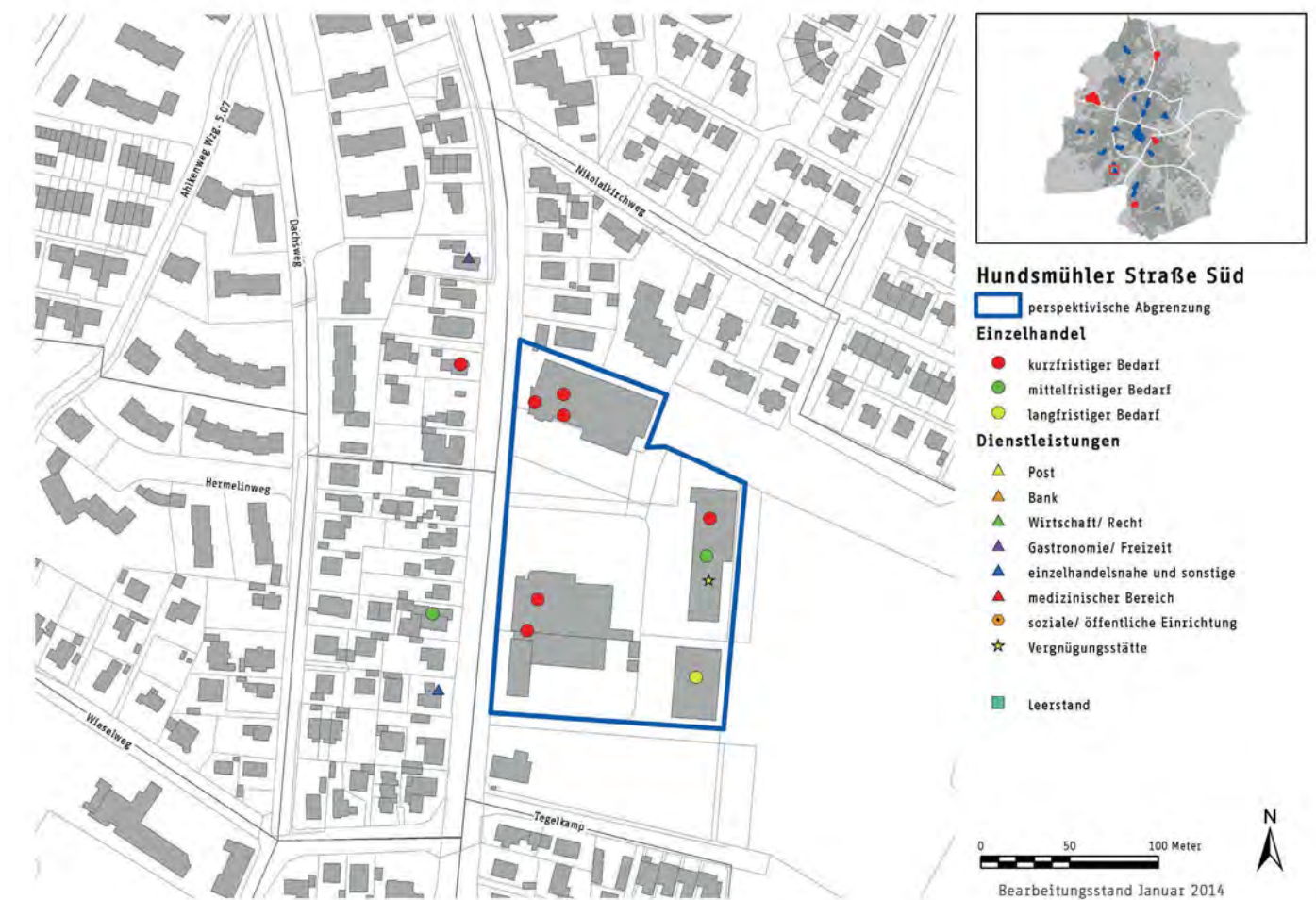
Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>ausschließlich Nachverdichtung im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels</li> <li>keine Flächenerweiterung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bestehende Ansiedlungen stärker als funktionale Einheit herausstellen</li> </ul>

### 8.3 Hundsmühler Straße Süd

Etwa 350 Meter südlich vom Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Nord, zwischen Nikolaikirchweg und Tegelkamp, befindet sich der Nahversorgungsstandort Hundsmühler Straße Süd. Der Standort ist rund um eine große Parkplatzfläche östlich der Hundsmühler Straße abgegrenzt und besteht aus einem funktional zusammenhängenden Gebiet unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe, im Wesentlichen aus dem nahversorgungsrelevanten Bereich. Die funktionale Einfach-Bauweise der vornehmlich großflächigen Lebensmittelbetriebe grenzt sich deutlich von der umliegenden Wohnbebauung ab. Negativ prägt

die große Vergnügsstätte den Standort. Die gesamte Struktur bietet wenig Aufenthaltsqualität und weist keine ergänzenden Funktionen auf. Die Nahversorgungsqualität ist unbestritten, so dass der Bereich durchaus gesichert und gegebenenfalls sogar gestalterisch aufgewertet werden sollte. Eine mögliche quantitative und qualitative Verbesserung sollte es im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente geben. Eine großflächige Erweiterung des Angebotes sollte nur nach Einzelfallprüfung erfolgen.

#### Hundsmühler Straße Süd – Typ D



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>umfangreiches Angebot für den kurzfristigen Bedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch Querungshilfe verbesserte Anbindung an Wohnbebauung</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht maßstäblich</li> <li>geringe Aufenthaltsqualität</li> <li>Vergnügungstätte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nichtmaßstäblich</li> <li>Hauptverkehrsstraße als Barriere</li> <li>funktionale Einfach-Bauweise, ausgedehnte Parkplatzfläche</li> <li>geringe städtebauliche Einbindung in die Umgebung</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Steuerung der Vergnügungstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliche Aufwertung nach innen und außen</li> </ul>



## 8.4 Kreyen-Centrum

Nahezu am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Oldenburg befindet sich in einem reinen Wohngebiet der Nahversorgungsstandort Kreyen-Centrum. Es handelt sich um einen geschlossenen Baukörper, der als kompaktes Klinkergebäude gestalterisch gut in seine Umgebung eingebunden ist. Innerhalb des Gebäudes befinden sich unterschiedliche Ladenlokale, Ladendienstleistungen und Büros. Funktional weist der als Quartierszentrum geplante Komplex deutliche Defizite auf. Neben einem kleinen Lebensmittelbetrieb gibt es zahlreiche Leerstände. Das Centrum wirkt verwaist, da die noch verbliebenen Nutzun-

gen eine sehr geringe Frequenz erzeugen. Damit das Kreyen-Centrum in seiner jetzigen Form als fußläufiger Nahversorgungsstandort und Nachbarschaftstreffpunkt weiter bestehen kann, sind umfassende zeitgemäße Anpassungen und ein aktives Management des Komplexes notwendig. Zur Sicherung beziehungsweise zur Schaffung einer Investitionssicherheit ist ein weiterer Ausbau beziehungsweise die Schaffung von nicht integrierten Einkaufslagen - soweit möglich - zu unterbinden. Wie weit die bauliche und funktionale Anpassung gehen kann, liegt in der Hand des Eigentümers.

### Kreyen-Centrum – Typ D



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



Stärken	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelbetrieb für Nahversorgung</li> <li>• Ergänzung durch Dienstleistung und Ärzte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in das Wohngebiet eingepasste Dimensionierung und Gestaltung</li> </ul>

Schwächen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• viele Leerstände</li> <li>• nur einseitige Versorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudekomplex zu wenig flexibel, um sich neuen Bedingungen anzupassen</li> </ul>

Empfehlungen	
funktional	städtebaulich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Leerstände durch nahversorgungsbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität, um der Funktion als Nachbarschaftstreffpunkt wieder gerecht zu werden</li> </ul>

## 8.5 Stedinger Straße

Da der Nahversorgungsstandort Stedinger Straße räumlich und funktional nicht von dem Fachmarktzentrum Emstraße (Maco) zu trennen ist, werden diese in einem gemeinsamen Kapitel 9.3 beschrieben.

### Stedinger Straße – Typ D



#### Stedinger Straße

perspektivische Abgrenzung

#### Einzelhandel

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

#### Dienstleistungen

- Post
- Bank
- Wirtschaft/ Recht
- Gastronomie/ Freizeit
- einzelhandelsnahe und sonstige
- medizinischer Bereich
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungstätte

Leerstand

0 60 120 Meter



Bearbeitungsstand Juni 2015

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung





## 9 Fachmarktzentren Typ F

Als Fachmarktzentren (FMZ) werden Einzelhandelsagglomerationen bezeichnet, die eine eigene, durch ihre absolute Größe generierte, regionale, teils überregionale Attraktivität in nicht integrierter Lage haben. Nur diese Fachmarktzentren werden in der Matrix der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vergleiche Tabelle Kapitel 13 Entscheidungsgrundlagen) dem Typen F zugeordnet. Die vier Standorten Wechloy, Stubbenweg, Emsstraße (Maco) und Kaufpark Kreyenbrück stellen einen Anteil von rund 25 Prozent der Gesamtverkaufsfläche in Oldenburg dar. Angesichts des derzeit bereits hohen Anteils an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll zum Schutz der Stadtteilzentren eine Steuerung und eine Beschränkung bei der Zulässigkeit erfolgen. Eine weitere Flächenausweisung für zentrenrelevante Sortimente ist hier auszuschließen und lediglich im Rahmen einer Bestandssanierung als Randsortiment zuzulassen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann und soll auch großflächig, nach planungsrechtlicher Definition also mit mehr als 800 Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF), realisiert werden.

Als **nicht integrierte Standorte** sind sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

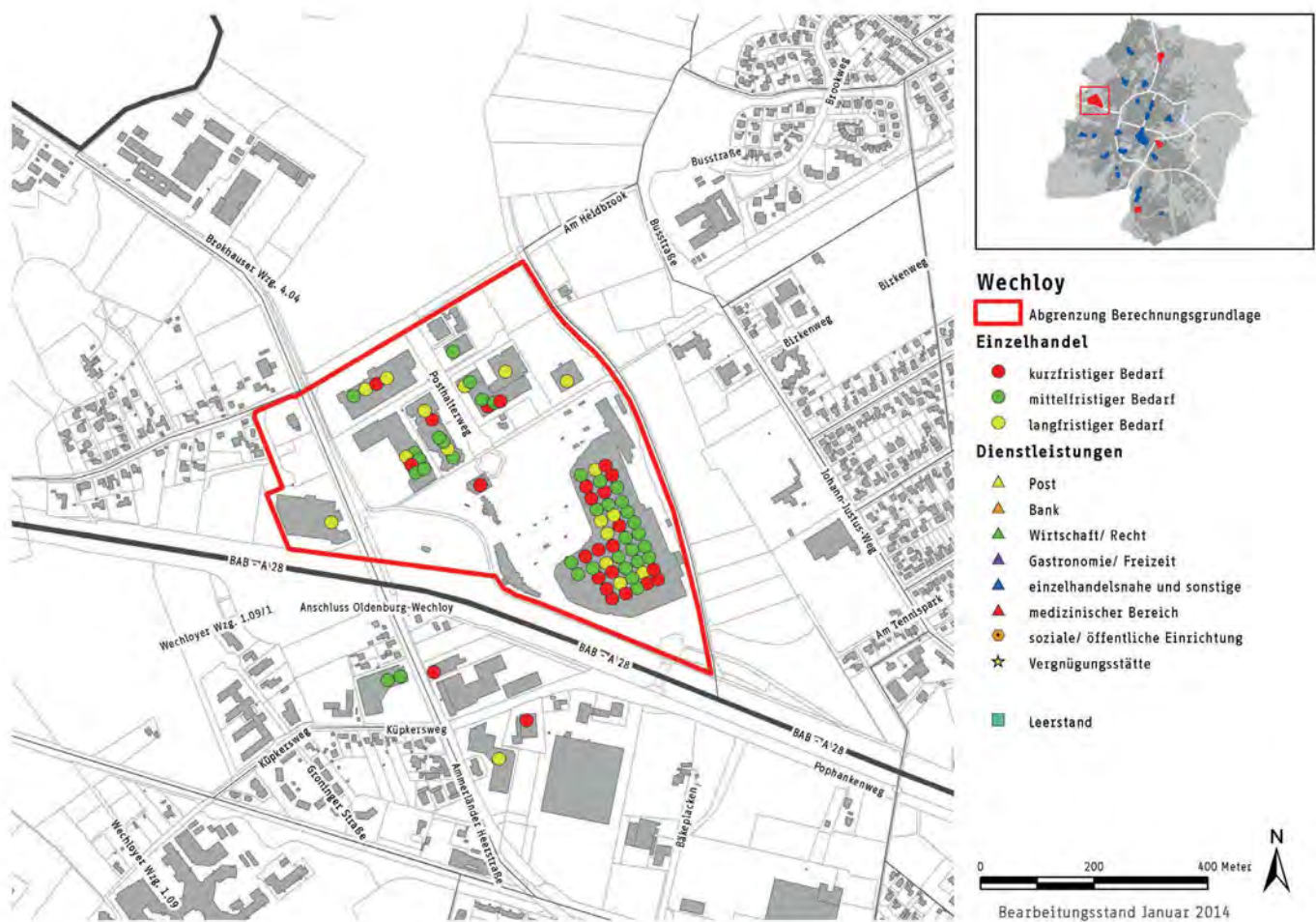
Die Fachmarktzentren müssen, anders als die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), aus planungsrechtlicher Sicht nicht parzellenscharf abgegrenzt werden. Die städtebaulichen Abgrenzungen in den folgenden Beschreibungen wurden bereits im EEK 2007 gewählt und dienen als Beurteilungsgrundlage für die im Gutachten ermittelten Kennzahlen. Konzeptionell ist es wünschenswert, dass weiterer, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sich an diesen Standorten entwickelt. Neue Vorhaben müssen sich nicht zwingend innerhalb dieser Abgrenzungen bewegen, sollen sich aber an den Bestand anschließen.

## 9.1 Wechloy

Im Westen der Stadt Oldenburg wurde nahe des Autobahnanschlusses der A 28 Wechloy das mit rund 65.000 Quadratmeter Verkaufsfläche größte Fachmarktzentrum an einem nicht integrierten Standort angesiedelt. Die Sortimentsschwerpunkte bilden vor allem die zentrenrelevanten Sortimente und hier die Sortimente Bekleidung und Nahrungs-/Genussmittel mit rund 14.500 Quadratmeter beziehungs-

weise rund 8.800 Quadratmeter. Im nicht zentrenrelevanten Bereich liegt der Schwerpunkt zum Zeitpunkt der Erhebung mit rund 7.500 Quadratmeter Verkaufsfläche bei den Bau- und Gartenmarktsortimenten. Nach der Insolvenz des dort ansässigen Baumarktes im Jahr 2013 wird das Gebäude wiederum durch einen Bau- und Gartenfachmarkt nachgenutzt.

### Fachmarktzentrum Wechloy – Typ F



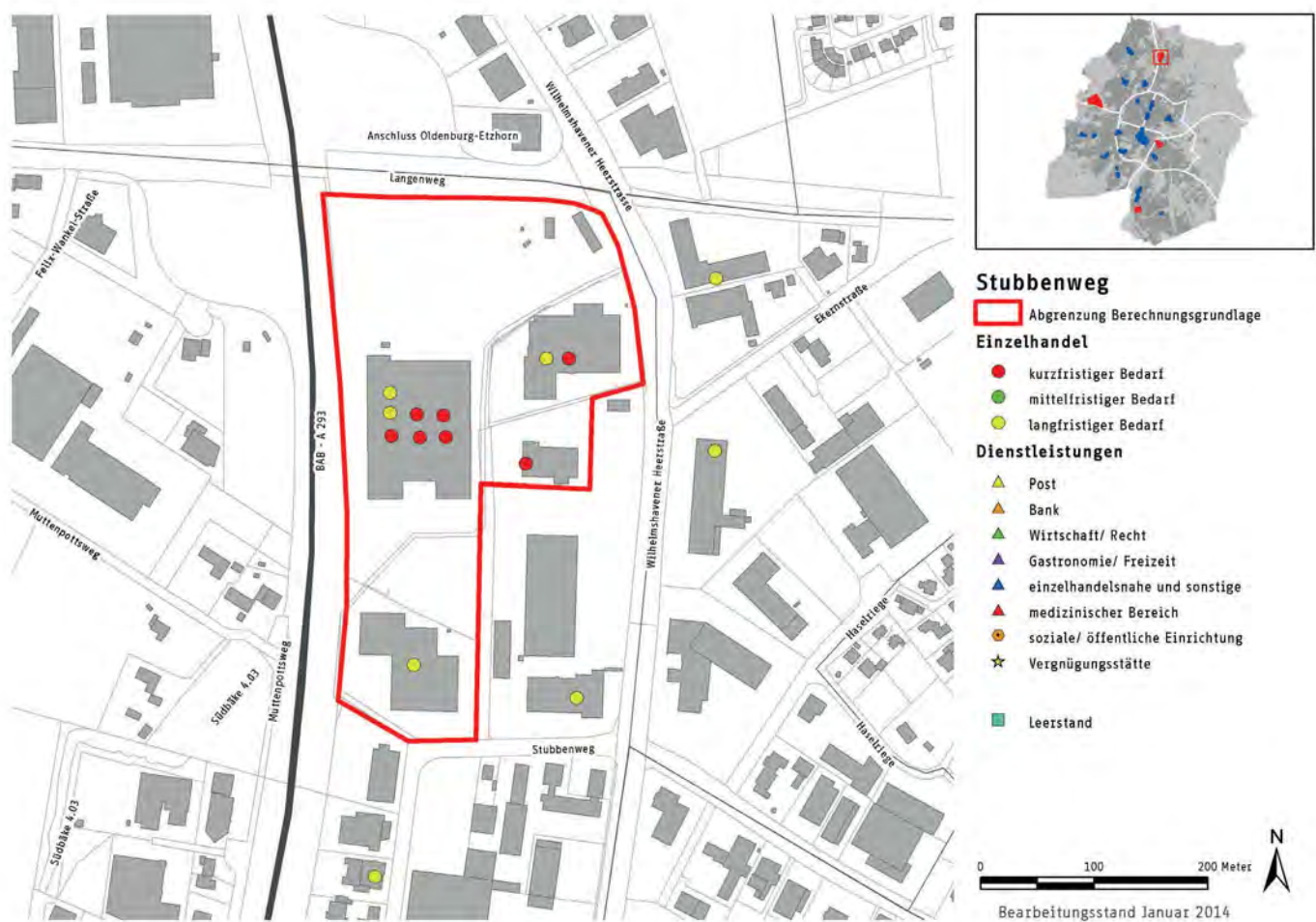
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

## 9.2 Stubbenweg

Anders als im Fachmarktzentrum (FMZ) Wechloy überwiegt im Fachmarktzentrum Stubbenweg im Oldenburger Norden mit rund 10.300 Quadratmeter von 17.200 Quadratmeter Verkaufsfläche der nicht zentrenrelevante Sortimentsanteil. Der zweite Sortimentschwerpunkt mit rund 3.200 Quadratmeter liegt allerdings wie auch im FMZ Wechloy

im Nahrungs-/Genussmittelbereich. Auch dieses Fachmarktzentrum ist nicht integriert, da es in einem gewerblichen Umfeld angesiedelt ist. Nach der Insolvenz des dortigen Baumarktes 2013 wird das Gebäude durch einen Bau- und Heimwerkermarkt im Zuge einer Umsiedlung nachgenutzt.

### Fachmarktzentrum Stubbenweg – Typ F



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung



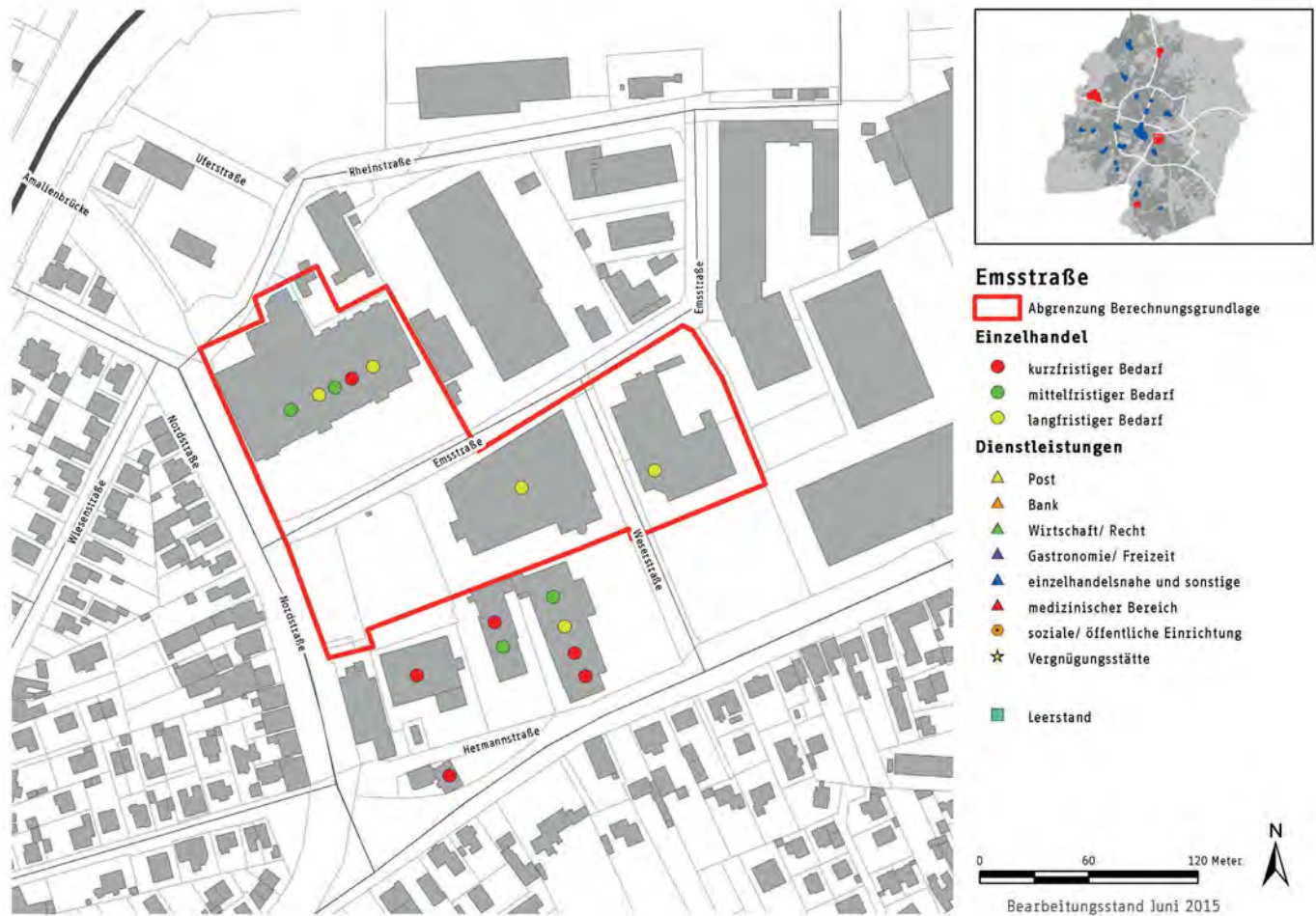
### 9.3 Emsstraße (Maco)

Anders als die beiden vorher genannten Fachmarktzentren (FMZ) liegt das Fachmarktzentrum Emsstraße (Maco) zwar ebenfalls an einer Ausfallstraße, gleichwohl aber im östlichen Kernstadtbereich innerhalb des Siedlungskörpers, so dass die Zuordnung zu einem nicht integrierten Fachmarktzentrum durchaus kontrovers diskutiert werden könnte. Auch wenn bei genauerer Betrachtung jedoch deutlich wird, dass die überwiegenden Kriterien (Ansammlung von Einfachbauten mit Autokundenorientierung, geringe städtebauliche Qualität im Gebiet, keine vertikale und nur eine sehr geringe horizontale Nutzungsmischung, kein Wohnen, in einem (zum Teil ehemaligen) gewerblichen Umfeld für eine Einstufung als nicht integriert sprechen, wird unter Einbeziehung der südlichen Randbebauung das Fachmarktzentrum in einen Teil Fachmarktzentrum und einen Teil Zentrentyp D unterteilt. Daraus ergibt sich der Nahversorgungsstandort Stedinger Straße (siehe Kapitel 8.5). Die dargestellte Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes ergibt sich aus der gutachterlichen Standortbewertung

Maco Einkaufscenter in Oldenburg, welches im Oktober 2014 von der Cima Beratung und Mangement GmbH Lübeck erstellt worden ist. Konkrete Ziele und Empfehlungen werden hierfür im Gutachten nicht formuliert.

Der gesamte Bereich (Nahversorgungsstandort Stedinger Straße und Fachmarktzentrum Emsstraße), welcher insgesamt rund 14.400 Quadratmeter Verkaufsfläche umfasst, hat einen erheblichen Umfang an Angeboten aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich, obwohl es aus einem Möbelstandort entwickelt worden ist. Das Möbelsortiment umfasst allerdings mit 5.500 Quadratmeter Verkaufsfläche immer noch das größte Einzelsortiment. Das zweitgrößte Einzelsortiment mit rund 2.100 Quadratmeter Verkaufsfläche ist der Bereich Nahrungs-/Genussmittel. Der zentrenrelevante Sortimentsanteil beträgt wie im FMZ Stubbenweg hier rund 40 Prozent der Gesamtverkaufsfläche.

#### Fachzentrum Emsstraße (Maco) – Typ F



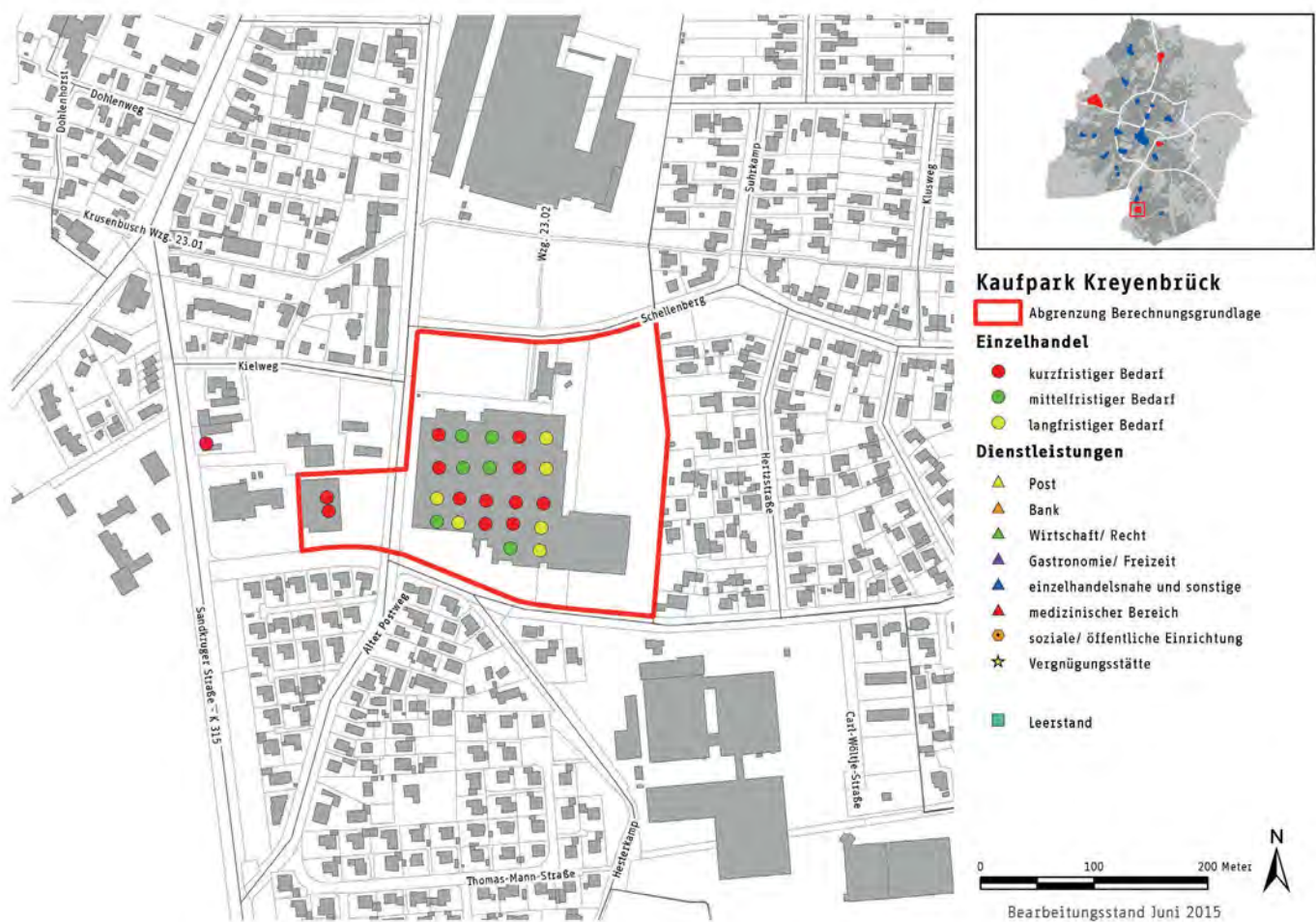
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

## 9.4 Kaufpark Kreyenbrück

Das im Süden gelegene Fachmarktzentrum am Kaufpark Kreyenbrück hat ebenso wie das Fachmarktzentrum Wechloy einen stärkeren Schwerpunkt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Das größte Einzelsortiment mit rund 6.900 Quadratmeter Verkaufsfläche ist zwar

das Bau- und Gartenmarktsortiment, allerdings umfasst das nicht zentrenrelevante Sortiment mit 55 Prozent der Verkaufsfläche etwas geringeren Anteil als in den beiden vergleichbar großen Fachmarktzentren Stubbenweg und Emstraße (Maco).

### Fachmarktzentrum Kaufpark Kreyenbrück – Typ F



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

## 10 Sonstige Standorte

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (Typen A-C), den Nahversorgungsbereichen (Typ D) und den Fachmarktzentren (FMZ, Typ F) finden sich im Stadtgebiet weitere Standorttypen, die unterschiedlich für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet sind. Diese werden in der Tabelle zu den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Matrix, siehe Kapitel 13 Entscheidungsgrundlagen) wie folgt unterschieden.

Als Typ E (sonstige integrierte Gebiete) werden die Standorte mit einem vorhandenen Lebensmittelmarkt außerhalb der abgegrenzten Bereiche bezeichnet.

Der Typ G (nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-) Standort) liegt in einem Gewerbegebiet, der sogenannten „grünen Wiese“ oder an „Autobahnrohren“. Als integriert ist nur die Einbindung in ein Wohnumfeld, nicht in jede beliebige Siedlungsstruktur, zu sehen.

Die sonstigen integrierten Gebiete sind städtebaulich eingebundene Standorte im Zusammenhang mit Wohnbebauung.







## 11 Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- und Industriegebiete sollten der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorbehalten werden. Die Bereitstellung und Ausweisung dieser Flächen unterliegt neben dem hohen Flächenanspruch auch speziellen umweltrechtlichen Vorgaben, zum Beispiel den Anforderungen an den Schallschutz der Umgebung und bedarf deshalb gesonderter Standorte. Diese sind gerade im Stadtgebiet Oldenburgs nicht uneingeschränkt verfügbar. Zudem kann die uneingeschränkte Nutzung von Gewerbegebieten durch den Einzelhandel zu deutlich höheren Bodenpreisen führen, da diese Betriebe meist eine größere Wertschöpfung haben als vergleichbar große Gewerbe- oder Industriebetriebe. Diese Flächen stehen dann faktisch nicht oder nur noch eingeschränkt den Produktions- und Handwerksbetrieben zur Verfügung, die auf ein zeitnah entwickelbares und kostengünstiges Flächenangebot angewiesen sind. Insofern dient die Einzelhandelssteuerung auch der Wirtschaft und deren Standortsicherung.

Als Maßnahme im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten ausgeschlossen beziehungsweise, sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt handelt, auf wenige Standorte konzentriert werden, die bereits durch den Handel vorgeprägt sind. Zudem kann im Einzelfall und unter genau definierten Bedingungen zur Sicherung von Betrieben der Annexhandel ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich um Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stattfindet und diesem untergeordnet ist. Zudem kann atypischer Einzelhandel zulässig sein.

Als **atypisch** kann ein Einzelhandelsbetrieb zum Beispiel dann gelten, wenn aufgrund betrieblicher Besonderheiten (zum Beispiel spezielles Warensortiment im nicht innenstadtrelevanten Bereich, Angebot in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen oder ähnlichem) oder einer vom Regelfall abweichenden konkreten städtebaulichen Situation Anhaltspunkte bestehen, dass entgegen der abstrakten Vermutung keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erwarten sind.

Die als Einzelhandelsstandort geprägten Gewerbegebiete und die nicht integrierten Fachmarktzentren (FMZ) sollen flächenmäßig nur dann und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeweitet werden, wenn in diesen Gebieten keine Möglichkeit der Neuansiedlung oder Erweiterung mehr besteht. Neue Flächen zur Ansiedlung sollen nur in diesen konkreten Fällen bereitgestellt werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an den bestehenden, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten sollen die zentrenrelevanten Randsortimente beschränkt werden und auf eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, zum Beispiel durch mehrgeschossige Bebauung, geachtet werden.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen dieser Betriebe in gewerblich geprägten Gebieten, Gewerbe- und Industriegebieten sowie auch an den sonstigen nicht integrierten Standorten sollen in jedem Fall vermieden werden.



## 12 Nahversorgung

Ziel ist es, für die Bevölkerung eine möglichst flächendeckende und fußläufig zu erreichende Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Die Möglichkeiten zur schnellen und problemlosen Selbstversorgung und ein verringertes Verkehrsaufkommen sind Bausteine für eine hohe Lebensqualität in allen Altersstufen und Bevölkerungsschichten. Auch der soziale Aspekt spielt eine Rolle, bildet doch der Supermarkt vielen, gerade älteren Menschen die Möglichkeit zur Kontaktpflege. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und steigender Mobilitätskosten gewinnt deshalb ein gut ausgebautes, ausreichend dichtes Nahversorgungsnetz stetig an Bedeutung. Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“, die nur mit dem Auto zu erreichen sind, bieten oft ein größeres Sortiment und auch ein anderes „Einkaufserlebnis“, sind aber im Alltag aus zeitlichen Gründen und fehlender Mobilität oft nicht für alle erreichbar.

In der Raumplanung (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) wird die wohnortbezogene Nahversorgung im Einzelhandel dahingehend definiert, dass sie

- Wohngebieten räumlich und funktional direkt zugeordnet sind,
- überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich dienen und
- somit eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren – auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen sichern<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> LROP, Entwurf 2015, Begründung zu Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen, zu Ziffer 01 und 02, Satz 1

Allein mit den Standardbetriebsformen kann das möglicherweise aber auf Dauer nicht gelingen. Der Grund liegt vor allem in den Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmittelvollversorger und Discounter) und deren Anforderungen an Mindestbetriebsgrößen sowie der Bevölkerung, die für den Betrieb und Umsatz erforderlich ist (sogenannte Mantelbevölkerung). Die hierfür erforderlichen Grundstücke fehlen oft im Stadtgebiet an den „richtigen“ Standorten. Wird der Standort zudem ausschließlich nach den betriebswirtschaftlichen Aspekten gewählt, kommt es schnell zu Überschneidungen der Einzugsbereiche. Das Schließen von anderen, meist kleineren Läden und die darauf folgende Unterversorgung von Quartieren können die negativen städtebaulichen Folgen sein.

Deshalb ist es wichtig, dass Ansiedlungen und/oder Entwicklungen von Nahversorgungsbetrieben an integrierten Standorten

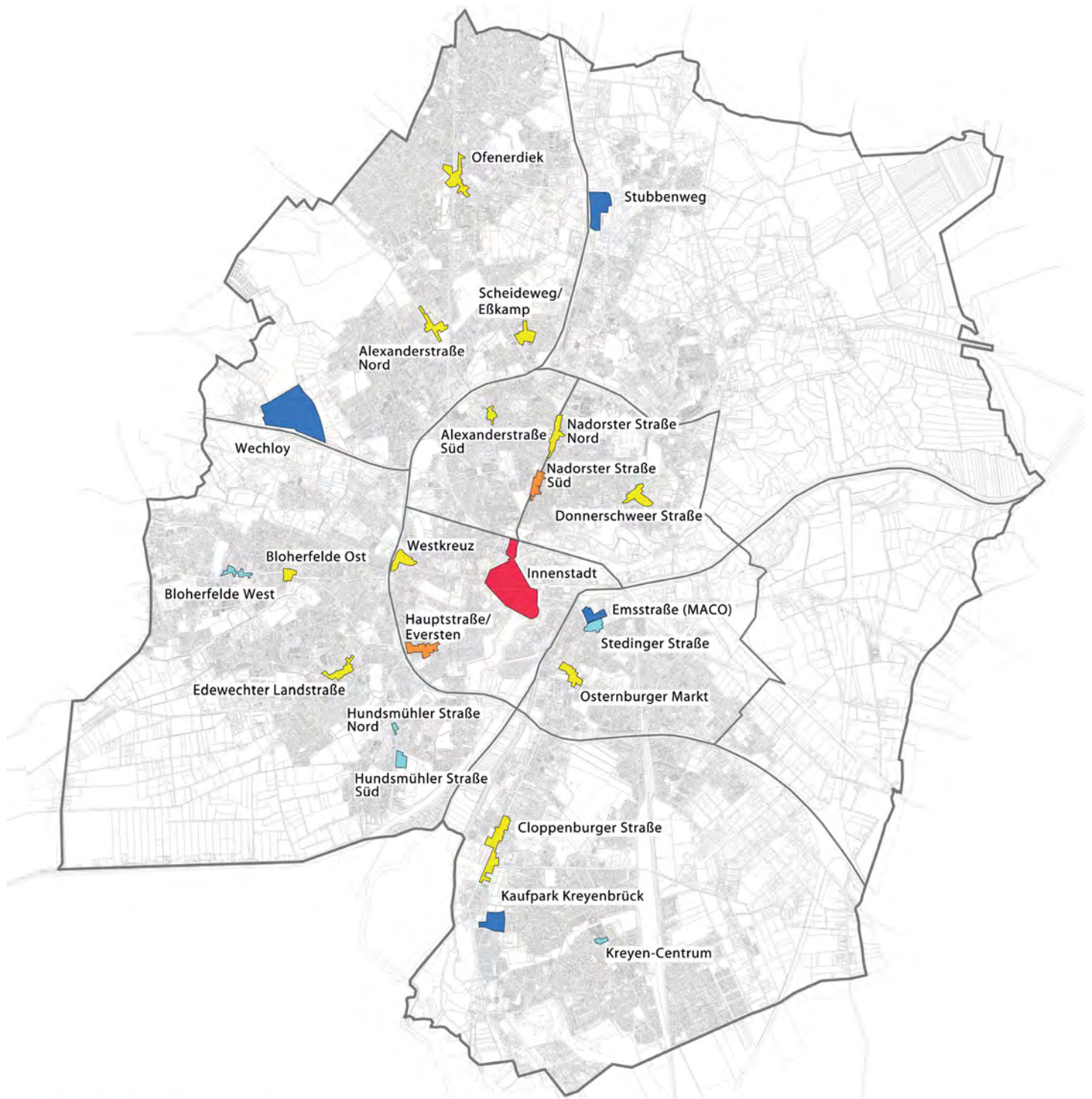
stattfindet. Hierzu gehören neben den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB Typ A bis C) auch die Nahversorgungsbereiche (Typ D) und sonstige, in Wohnstrukturen integrierte Gebiete. Dort ist die Erreichbarkeit auch unabhängig vom Pkw am größten. An den Standorten muss die Größenordnung eines Betriebes nach der Versorgungsfunktion gewählt werden. Diese muss auch die bestehenden Angebotsstrukturen berücksichtigen. An sonstigen integrierten Standorten außerhalb der ZVB und der Nahversorgungsbereiche sollen zusätzliche Lebensmittelbetriebe nur zur Schließung von räumlichen Versorgungslücken angesiedelt werden.

Die „**Nahversorgung**“ im engeren Sinne“ umfasst das „Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen, das zentral gelegen und fußläufig zu erreichen ist“. Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehört ein „umfassendes Angebot an Waren, in der Bandbreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbereich, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur et cetera)“

Zur Verbesserung der Nahversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen mit geringer Einwohnerzahl und auch in einwohnerarmen und randlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen können zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes alternative oder ergänzende Maßnahmen realisiert werden:

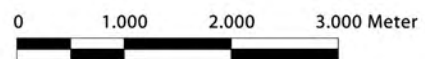
- Kleinflächige Lebensmittelbetriebe gegebenenfalls kombiniert mit integrierten Dienstleistungen (zum Beispiel Postagentur, Reinigung, Toto-/Lotto) oder ein Bäcker/Metzger mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot,
- Direktvermarkter beziehungsweise Hofläden,
- Verkaufswagen,
- Liefer- und Bringservice (Ware im Geschäft kaufen und nach Hause liefern lassen, oder auch Bestellmöglichkeiten von zu Hause aus per Internet und/oder Telefon)
- organisierte Fahrgemeinschaften oder Fahrdienste zur Verbesserung der Nahversorgung und als Möglichkeit, den Einkauf im Geschäft als wichtigen Treff- und Kommunikationspunkt zu nutzen.





Bearbeitungsstand Juni 2014

- ZVB Typ A
- ZVB Typ B
- ZVB Typ C
- Typ D (kein ZVB) Nahversorgungsstandort
- Typ F (kein ZVB) Fachmarktzentrum



Bearbeitungsstand Juni 2014

# 13 Entscheidungsgrundlagen

## 13.1 Matrix (Grundlagen der Einzelhandelsentwicklung)

Ziel des Gutachtens ist es unter anderem, eine konzeptionelle Vorentscheidung für jedes Vorhaben innerhalb des Stadtgebietes fällen zu können. Hierzu wurden die vorher formulierten Grundsätze für den Umgang mit den Sortimenten und für die Entwicklung verschiedener Standorte in einer Tabelle („Matrix“) zusammengefasst. Diese Matrix stellt dar, wie bei den unterschiedlichen Standorttypen die jeweiligen Planvorhaben dem Hierarchiesystem entsprechend zu beurteilen sind. Die farblichen Darstellungen bedeuten im Einzelnen:

- grüner Hintergrund: der jeweilige Vorhabentypus entspricht an den definierten Standorten grundsätzlich dem Konzept.

- gelber Hintergrund: der jeweilige Vorhabentypus kann an den definierten Standorten grundsätzlich dem Konzept nach einer Einzelfallprüfung möglich sein.
- orangener Hintergrund: grundsätzlich unerwünschter Standorttyp für Einzelhandel; gegebenenfalls im Sinne einer Befreiung eine Abweichung von dieser Empfehlung prüffähig.
- roter Hintergrund: der jeweilige Vorhabentypus widerspricht an den definierten Standorten dem Konzept grundsätzlich.

Beispiele zur Anwendung der Matrix werden in Kapitel 13.3 beschrieben.

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Typ A - Innenstadt			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension
ZVB Typ B - Stadtteilzentrum			Einzelfallprüfung			Einzelfallprüfung		standortgerechte Dimension
ZVB Typ C - Stadtteilzentrum			Einzelfallprüfung					
Typ D (kein ZVB) - Nahversorgungsstandort			Einzelfallprüfung		Einzelfallprüfung			
Typ E (kein ZVB) - integrierte Einzelstandort NV	nach Einzelfallprüfung nur Erweiterung im Bestand							
sonstige integrierte Gebiete								
Typ F (kein ZVB) - durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand; ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10 % der Gesamt-VKF oder 800m <sup>2</sup> )			Randsortimente (max. 10 % der Gesamt-VKF oder 800 m <sup>2</sup> )	
Typ G (kein ZVB) - nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-)Standort				ausnahmsweise Randsortimente (max. 10 % der Gesamt-VKF oder 800 m <sup>2</sup> )			vorrangig am bereits geprägten Sonderstandorten	

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Die Matrix nennt die konzeptionelle Bewertung nach dem EEK. Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich allerdings erst aus dem Bau- und Planungsrecht. Insofern leiten sich aus der Matrix und dessen Bewertungsergebnis auch die Handlungserfordernisse für die Kommune ab. Ist ein Planvorhaben beispielsweise nach der Matrix positiv zu bewerten, das Planvorhaben entspricht aber nicht aktuellem Planungsrecht, kann hierfür eine Bauleitplanung (Bebauungsplan,

Bebauungsplanänderung, vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Umsetzung eines Projekts eingeleitet werden. Andererseits können bei negativer Beurteilung durch das EEK und positivem Planungsrecht ebenfalls Anpassungen des Planungsrechts sowie der Einsatz von Plansicherungsinstrumenten (zum Beispiel Zurückstellung, Veränderungssperre) in Betracht gezogen werden.

## 13.2 Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) aus dem Jahr 2007 wurde bereits eine verbindliche „Oldenburger Sortimentsliste“ erstellt. Diese und auch die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms bilden die Grundlage für eine Überarbeitung und Aktualisierung. Als Kriterien werden sowohl die funktionale Bedeutung einzelner Sortimente als auch die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Oldenburg herangezogen.

Da nicht jeder Einzelhandel die gleichen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt, wird die Liste in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterteilt. Die Kriterien ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht, wobei für eine Bewertung nicht jedes Merkmal erfüllt sein muss. Wichtig ist auch die momentane räumliche Verteilung des Angebots.

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

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

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen,
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit beziehungsweise wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden,
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind,
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant.

Die nachfolgende „Oldenburger Sortimentsliste“ wurde zusammen mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen und ist für Oldenburg bindend. Bei der Beurteilung eines Betriebes nach den Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist immer das Kernsortiment zu beurteilen. Randsortimente sollten grundsätzlich 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche und dabei maximal 800 Quadratmeter nicht überschreiten. Randsortimente müssen zudem einen Bezug zum Hauptsortiment haben und dies ergänzen.

### nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- Drogeriebedarf
- Lebensmittel, inklusive Getränke und Genussmittel
- Schnitt-/Trockenblumen
- Schreibwaren
- Zeitschriften
- Zoobedarf – Tiernahrung und -zubehör

### sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung, Wäsche
- Beleuchtung
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Elektroartikel (Kleingeräte)
- Foto, Film
- Geschenk- und Bastelartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren inklusive Handarbeitsbedarf, Wolle
- Hörgeräte
- Kunstgegenstände
- Musikinstrumente
- Optik
- Parfümerieartikel
- Sanitärwaren
- Sportartikel, -bekleidung
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD, DVD)
- Waffen, Jagdbedarf

### nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bauelemente, Baustoffe
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Bürogroßgeräte (ohne Computer)
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Großelektro (weiße Ware)
- Holz
- Installationsmaterial
- Kamine, Kachelöfen
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen, -sitze
- Matratzen
- Möbel aller Art
- Pflanzen und -gefäße, Erde, Samen, Dünger
- Rollläden und Markisen
- Sanitärwaren
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf – lebende Tiere und Tiermöbel



### 13.3 Beispiele und Anwendungshinweise

Die folgenden Beispiele veranschaulichen die schematische Vorgehensweise zur Benutzung der Matrix. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um eine Vorprüfung handelt, die die Übereinstimmung mit dem Konzept abgleicht. Die planungs- und bauordnungsrechtliche sowie gegebenenfalls die raumordnerische Prüfung ersetzt sie nicht (siehe Kapitel 13.1).

**1. Ein Lebensmittelmarkt mit 1.200 Quadratmeter Verkaufsfläche möchte sich an einer Ausfallstraße außerhalb der abgegrenzten Bereiche ansiedeln.**

- Bestimmung des Standorttyps (Kapitel 5-11 und Karte Kapitel 13.1): sonstiger integrierter Standort
- Bestimmung des Kernsortiments Lebensmittel (siehe Kapitel 13.2): Nahversorgungsrelevantes Sortiment
- Bestimmung der Größe nach dem Planungsrecht: großflächiger Einzelhandel. Die Grenze wird laut Planungsrecht exakt bei 800 Quadratmeter Verkaufsfläche gezogen.

→ Ergebnis: roter Hintergrund, das Vorhaben widerspricht an diesem Standort dem Konzept grundsätzlich.

**2. Ein Kiosk mit 150 Quadratmeter Verkaufsfläche ist in einem Wohngebiet geplant.**

- Standorttyp: sonstiger integrierter Standort
- Bestimmung des Kernsortiments: Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (zum Beispiel Genussmittel, Zeitschriften et cetera)
- bei ausreichender Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich: der Versorgung des Gebietes dienender Laden (§ 4 BauNVO)

→ grüner Hintergrund: das Vorhaben entspricht an diesem Standort grundsätzlich dem Konzept.

**3. Ein Möbelmarkt mit 2.000 Quadratmeter Größe möchte sich an einem Fachmarktstandort ansiedeln.**

- Bestimmung des Standorttyps: Typ F
- Kernsortiment: Möbel: nicht zentrenrelevantes Sortiment
- >800 Quadratmeter Verkaufsfläche: Großflächiger Einzelhandel

→ grüner Hintergrund: das Vorhaben entspricht an diesem Standort grundsätzlich dem Konzept, Randsortimente dürfen maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

**4. Ein Textileinzelhändler möchte einen ehemaligen Getränkemarkt mit 450 Quadratmeter Verkaufsfläche in einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C nachnutzen.**

- Bestimmung des Standorts: Typ C
- Kernsortiment: Bekleidung: sonstiges zentrenrelevantes Sortiment
- <800 Quadratmeter Verkaufsfläche

→ grüner Hintergrund: das Vorhaben entspricht an diesem Standort grundsätzlich dem Konzept.

Beispielfälle mit gelbem oder orangenem Hintergrund als Ergebnis der Prüfung sind immer im Einzelfall zu beurteilen.

# 14 Anhang

## Mitglieder des Arbeitskreises EEK

### Kaufmannschaft Innenstadt und Außenstandorte

Sebo Kramer, Modehaus Leffers  
 Martin Robbes, Nanu Nana Oldenburg  
 Marcus Buß, Möbel Buss Einrichtungshaus  
 Rolf Rabe, Maco Möbel Vertriebs GmbH  
 Lutz Herbst, Famila Einkaufsland Wechloy

### Einzelhandelsverbände und Institutionen

Carola Havekost, Oldenburgische IHK  
 Jan König, Unternehmerverband Einzelhandel Nordwest e. V.  
 Rolf Knetemann, Unternehmerverband Einzelhandel Nordwest e. V.  
 Friedrich-August Fisbeck, City-Management Oldenburg (CMO)  
 Christoph Baak, City-Management Oldenburg (CMO)  
 Stefan Dieker, Oldenburgs Gute Adressen

### Stadtteilzentren

Birgit Hahm, Werbegemeinschaft Hauptstraße Eversten und umzu  
 Karin Alexander, Werbegemeinschaft Donnerschwee  
 Hilbert Schoe, Handel und Gewerbe Ofenerdiek (H.U.G.O.)  
 Jürgen König, Dachverband der Oldenburger Werbegemeinschaften (DOLW)  
 Gerd Hochmann, Interessengemeinschaft Bremer Straße

### Politik

Ursula Burdick, SPD-Fraktion  
 Dr. Alexander Wandscher, SPD Fraktion  
 Sebastian Beer, Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN  
 Markus Dietz, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
 Hans-Peter Blöcker, Gruppe CDU-Fraktion/Freie Wähler-Bürger Für Oldenburg (FW-BFO)  
 Petra Averteck, Gruppe CDU-Fraktion/Freie Wähler-Bürger Für Oldenburg (FW-BFO), (Stellvertreterin)  
 Dr. Jens Ilse, Gruppe Die.Linke/Piratenpartei  
 Franz Norrenbrock, Fraktion FDP/WfO  
 Hans-Richard Schwartz, Fraktion FDP/WfO

### Verwaltung

Oberbürgermeister Jürgen Krogmann  
 Ehemaliger Oberbürgermeister Prof. Dr. Gerd Schwandner  
 Stadtbaurätin Gabriele Nießen  
 Klaus Wegling, Wirtschaftsförderung  
 Elke Wicherts, Stadtplanungsamt  
 Christopher Festersen, Stadtplanungsamt  
 Andrea Busse, Stadtplanungsamt  
 Udo Paetzold, Rechtsamt (Zuhörer)

### Gutachter

Dr. Donato Acocella  
 (Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella)  
 Marthe Schwarz (Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella)  
 Yvonne Bleidorn (Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella)

### Arbeitskreis-Sitzungen

1. Sitzung	17. Januar 2013
2. Sitzung	19. September 2013
3. Sitzung	16. Januar 2014
4. Sitzung	20. März 2014
5. Sitzung	16. Juli 2014
6. Sitzung	16. September 2014
7. Sitzung	16. Juni 2015

# 15 Impressum

**Verfasser**

Die Kurzfassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg auf Grundlage des vom Büro Dr. Acocella erarbeiteten Konzeptes formuliert. Entscheidenden Anteil am Zustandekommen des Konzeptes hatten die Mitglieder des Arbeitskreises EEK sowie die Mitglieder des Rates der Stadt Oldenburg.

**Herausgeber**

Stadt Oldenburg (Oldb), Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
stadtplanung@stadt-oldenburg.de  
Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte an  
das ServiceCenter, 0441 235-4444  
Januar 2017

**Fotos**

Büro Dr. Acocella  
Stadt Oldenburg  
Markus Hibbeler  
Alle Bildrechte liegen bei dem jeweiligen Verfasser

**Gestaltung**

Stadt Oldenburg



