



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Stadt Schortens

Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	6
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	8
2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	8
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	8
2.1.2 Sortimentsliste	9
2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	10
2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	14
2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	15
2.3 FAZIT	16
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	18
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	18
3.1.1 Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung	19
3.1.2 Herkunftserfassung	20
3.1.3 Passantenbefragung	21
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT	22
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	22
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes	24
3.2.3 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote, Umsatzentwicklung, Online- Handel	26
3.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	30
3.2.4.1 Stärken und Schwächen	30
3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht	33
4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN SCHORTENS	38
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	38
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	40
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	40
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	41
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	41
4.3 SONSTIGE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE	47
4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Mühlenweg	47
4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Grafschaft	49
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	51
5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN	51
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	53
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	55
6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	58
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES	61
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	61



7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	62
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	65
7.2 PROGNOSEERGBNISSE	68
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt	68
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums.....	71
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis	73
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	74
8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE	74
8.1.1 Kriterien	75
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Schortens.....	76
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste	78
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	80
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	80
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	83
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	84
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive).....	84
8.3.2 Nahversorgungsstandort Mühlenweg (Perspektive).....	87
8.3.3 Nahversorgungszentrum Grafschaft (Perspektive).....	88
8.3.4 Einzelhandelskonzentrationen (Perspektive)	88
8.3.5 Nahversorgungskonzept	89
8.3.6 Gewerbegebiete	92
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	92
8.4.1 Öffentliche Information	93
8.4.2 Festlegen einer Sortimentliste	93
8.4.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel	94
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen	96
GLOSSAR	98
ANHANG	102



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung in der Stadt Schortens	19
Tab. 2:	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Schortens 1993 zu 2017/22	
Tab. 3:	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Schortens 2011 zu 2017/23	
Tab. 4:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Schortens	24
Tab. 5:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick ..	64
Tab. 6:	Vorschlag für die Sortimentsliste für Schortens	79
Tab. A - 1:	Kaufkraftpotenzial in Schortens nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €.....	102
Tab. A - 2:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	103
Tab. A - 3:	Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	104
Tab. A - 4:	Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	105
Tab. A - 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	106
Tab. A - 6:	Geschlechterverteilung der befragten Passanten	107
Tab. A - 7:	Altersverteilung der befragten Passanten	107
Tab. A - 8:	Wohnort (Herkunft) der befragten Passanten	107
Tab. A - 9:	Anzahl der Passanten nach Befragungstagen	108
Tab. A - 10:	Warum sind Sie heute nach Schortens gekommen? (gesamt).....	108
Tab. A - 11:	Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Schortens gekommen? (gesamt).....	108
Tab. A - 12:	Wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Schortens?.....	109
Tab. A - 13:	Wie oft kaufen Sie in Schortens ein? (gesamt)	109
Tab. A - 14:	Wie lange benötigen Sie normalerweise für einen Einkauf im Ortszentrum?	109
Tab. A - 15:	Warum kaufen Sie hier ein? (gesamt)	110
Tab. A - 16:	Was kaufen Sie hier (regelmäßig) ein?.....	111
Tab. A - 17:	Welche Sortimente fehlen in Schortens?.....	112
Tab. A - 18:	Wo kaufen Sie in Schortens sonst noch ein?	112
Tab. A - 19:	Wo kaufen Sie außerhalb von Schortens noch/ sonst regelmäßig ein? (gesamt)	113
Tab. A - 20:	Nutzen Sie das Internet? (gesamt).....	113
Tab. A - 21:	Welche Waren kaufen Sie bevorzugt im Internet ein?.....	114
Tab. A - 22:	Frage 14: Welche Plattform nutzen Sie?.....	114
Tab. A - 23:	Frage 15/16: Was finden Sie gut/schlecht in Schortens?	115



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Bindungsquoten in der Stadt Schortens nach Sortimenten (2017)	25
Abb. 2:	Umsatzherkunft Stadt Schortens.....	27
Abb. 3:	Umsatzherkunft Stadt Schortens.....	28
Abb. 4:	Händlerbefragung – Umsatzentwicklung.....	29
Abb. 5:	Händlerbefragung- Homepage und Online-Shop	30
Abb. 6:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Schortens aus Händlersicht.....	31
Abb. 7:	Anzahl der Befragten nach Befragungstagen und Standorten	34
Abb. 8:	Verkehrsmittelwahl (Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Schortens gekommen?).....	35
Abb. 9:	Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Schortens gekommen?).....	36
Abb. 10:	Häufigkeit des Einkaufs.....	37
Abb. 11:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Schortens nach Standorttypen	54
Abb. 12:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Schortens 1992 bis 2016 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte.....	63
Abb. 13:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2017 - 2025 Gesamtpotenzial (in m ²). 69	
Abb. 14:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Schortens	77
Abb. 15:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Schortens	78

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Schortens.....	40
Karte 2:	Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	43
Karte 3:	Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	46
Karte 4:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Mühlenweg.....	48
Karte 5:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grafschaft	50
Karte 6:	Einzelhandelskonzentrationen, Innenstadt und Nahversorgungszentren	51
Karte 7:	Einzelhandelskonzentration Harms	52
Karte 8:	Fachmarktzentrum Schortens	53
Karte 9:	(Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Schortens	56
Karte 10:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schortens.....	85



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Menkestraße - Gastronomie	42
Foto 2:	Bahnhofstraße - Nahversorger	42
Foto 3:	Oldenburger Straße - Fachgeschäft	42
Foto 4:	Oldenburger Straße - Fachgeschäft	42
Foto 5:	Menkestraße - Potenzialfläche	44
Foto 6:	Menkestraße	44
Foto 7:	Oldenburger Straße – Brüche	44
Foto 8:	Menkestraße – Bahnübergang	44
Foto 9:	Menkestraße - Gestaltungsmängel	45
Foto 10:	Menkestraße - Durchgänge	45
Foto 11:	Eingangsbereich Oldenburger Straße	47
Foto 12:	Bahnhofstraße	47
Foto 13:	Nahversorgung	49
Foto 14:	Parkplatzbereich	49
Foto 15:	Weißenu - Nahversorgung	50
Foto 16:	Weißenu - Straßenraum	50



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Schortens verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das im Jahr 2011 erstellt wurde¹ und das mit dem vorliegenden Gutachten nun fortgeschrieben wurde. In der Fortschreibung wurden die zwischenzeitlichen Veränderungen im Einzelhandel in der Stadt Schortens und der aktuelle Ist-Zustand - auch vor dem Hintergrund der Nachfrage - aufgezeigt.

Weitere Schwerpunkte der Fortschreibung bilden die Abschätzung der allgemeinen und lokalen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung sowie die Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel am Standort Schortens. Diesbezüglich wurden für die verschiedenen Standorttypen - zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorgungszentren, Standorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte - räumlich differenzierte Aussagen hinsichtlich ihrer (Weiter-)Entwicklung getroffen. Neben funktionalen Aspekten wurden dabei - insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt - städtebaulich-räumliche Perspektiven erarbeitet.

Zeitgleich zu der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in der Stadt Schortens ein Konzept zur Innenstadt Verschönerung entwickelt sowie ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Menkestraße (Haupteinkaufsstraße) erstellt. Alle drei Konzepte wurden in Abstimmung miteinander entwickelt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind zudem für die räumliche Steuerung des Einzelhandels wesentliche Inhalte hinsichtlich eines Anpassungsbedarfes auf Grund lokaler Entwicklungen und/ oder allgemeiner Entwicklungstendenzen im Einzelhandel zu prüfen. Dies gilt bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens insbesondere

- für die Ziele der Einzelhandelsentwicklung,
- für das Sortimentskonzept, d.h. für die Sortimentsliste von Schortens,
- für das Standortkonzept, d.h. für die Zentrenstruktur, für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und für die Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens, Hamburg 2011.



Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Stadtrat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem in § 1 (6) Nr. 11 BauGB angesprochenen städtebaulichen Entwicklungskonzept. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Bei der Erarbeitung des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure in Schortens einband.

Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Stadtrates der Stadt Schortens, dem Stadtmarketing, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer (IHK), des Landkreises Friesland sowie Vertretern des Tourismus-, Gewerbe- und Marketingvereins Schortens sowie des Industrieclubs Roffhausen zusammen.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz des Konzeptes und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Es fanden drei Sitzungstermine der Arbeitsgruppe statt:

- Die Auftaktveranstaltung mit inhaltlichen Beispielen von Einzelhandelskonzepten aus anderen Städten fand im Februar 2017 statt.
- Die Ergebnisse der Einzelhändler- und Passantenbefragung sowie die städtebaulich-funktionale Stärken- und Schwächenanalyse wurden im Mai 2017 der Arbeitsgruppe vorgestellt und anschließend erörtert.
- Das Prognoseergebnis und die konzeptionellen Maßnahmenvorschläge wurden im Juni 2017 präsentiert und mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe diskutiert.



2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist². Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das ungerichtete Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden³. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁴.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Folgenden erörtert werden.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So

² Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

³ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

⁴ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁵. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*"⁶. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁷.

2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und

⁵ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

⁶ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

⁷ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁸. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*⁹.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert (vgl. Kap. 3 und 5) und eine Überprüfung der Schortenser Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹⁰, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der

⁸ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

⁹ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹⁰ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹¹. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

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

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

¹¹ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*¹² gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹³. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁴ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁵ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁶.

¹² Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

¹³ Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹⁴ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

¹⁵ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁶ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

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

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."¹⁷

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."¹⁸

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden¹⁹; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²⁰. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²¹ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²².

¹⁷ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁸ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁹ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

²⁰ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²¹ Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²² Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept - und somit auch das für die Stadt Schortens - unterliegt landesplanerischen sowie regionalen/ regionalplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aufgeführt.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 mit eingearbeiteten Aktualisierungen 2017²³ befinden sich im Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) und in den Erläuterungen zum LROP zahlreiche Aussagen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind maßstabsgerecht zu dimensionieren, wobei sich ihre Dimension aus der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem entsprechenden Verflechtungsbereich (**Kongruenzgebot**), den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur ableitet. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30% des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden würde, sowohl insgesamt für das Vorhaben als auch sortimentsbezogen.
- Nach dem **Konzentrationsgebot** sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- In Niedersachsen besitzt - wie auch in anderen Bundesländern - das **Integrationsgebot** Gültigkeit: Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur an städtebaulich integrierten Standorten, d.h. in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Bereichen, zulässig. Zudem sind diese großflächigen Einzelhandelsvorhaben in das ÖPNV-Netz einzubinden.
- Dabei dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ausgehende Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

²³ vgl. Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 17.02.2017



- Einzelhandelsvorhaben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** können hingegen auch an nicht städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden, wobei der jeweilige Standort verkehrlich gut erreichbar und innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes liegen muss.
- Weiterhin ist die Verkaufsfläche für **zentrenrelevante Randsortimente** an nicht städtebaulich integrierten Standorten auf maximal 10% der Gesamtfläche bzw. 800 m² begrenzt.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben unterliegen grundsätzlich einem **Abstimmungsgebot**. Als Grundlage für regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird²⁴.

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

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteiles enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten²⁵.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit

²⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

²⁵ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten²⁶ Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung²⁷, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

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

2.3 FAZIT

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

²⁶ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

²⁷ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Schortens im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Schortens, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Schortens selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**



3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Händlerbefragung, der Passantenbefragung und der Erhebung des Einzelhandels die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Schortens dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die Innenstadt sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Schortens und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Stadt Schortens auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung im März 2017 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops ebenfalls erhoben (allerdings nicht befragt), soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen.²⁸

Die Befragung dient zum einen der Erfassung betrieblicher Daten und zum anderen dazu, die Stimmungslage der Händler einzufangen. Die Befragung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren²⁹. In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte die mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang), der zuvor in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt worden war.

Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation, insbesondere über die derzeit erzielten Umsätze (die bei einer reinen Erhebung rechnerisch ermittelt werden müssen) und führt so erfahrungsgemäß zu einer sehr hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in der Stadt Schortens zu gewinnen. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können.

²⁸ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

²⁹ Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.

Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes erfolgte sortimentsgenau: Die gesamte Verkaufsfläche wurde nicht dem jeweiligen Hauptsortiment zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst. Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, da mit dieser Methode Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

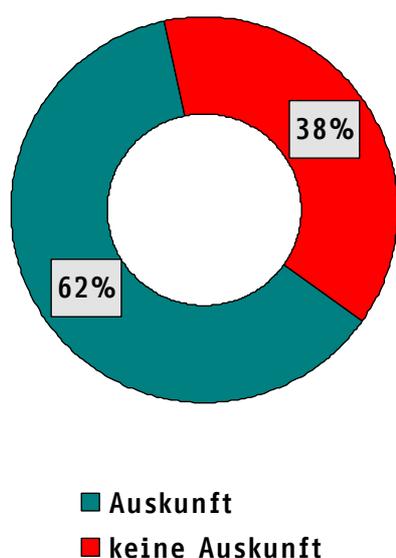
Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

3.1.1 Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

In der Stadt Schortens wurden insgesamt 107 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) erfasst. In den drei Tankstellenshops wurde keine Befragung durchgeführt.

Tab. 1: Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung in der Stadt Schortens



Anzahl Betriebe:	107	
Verkaufsfläche:	36.775 m ²	
Umsatz:	105,1 Mio. €	
	Anteil an Betrieben	Anteil an Verkaufsfläche
Angaben zum Umsatz	9%	14%
Angaben zur Verkaufsfläche	51%	47%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017



Insgesamt beteiligten sich 62% der Einzelhändler an der Befragung. Angaben zum Umsatz haben rd. 9% der Einzelhändler gemacht. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.³⁰

Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten bzw. diese ihnen nicht bekannt war, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt.

Angesichts der guten Beteiligung der Einzelhändler an der Befragung liegt eine sehr gute Datenbasis für die Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Schortens vor.

3.1.2 Herkunftserfassung

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde eine Kundenherkunftserfassung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels der Stadt Schortens durchgeführt.

Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse (am "Point of Sale") ausgelegt.

Die Erfassung erfolgte im April 2017. Insgesamt wurden von 30 Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Schortens Listen zurückgesandt, in die sich 4.488 Kunden eingetragen haben. Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell abgeleitet werden. Zwar sind nur eingeschränkt Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, jedoch lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

³⁰ Insbesondere IFH Köln (2016).



3.1.3 Passantenbefragung

Im Zeitraum vom 06.04. bis zum 08.04.2017 wurde an zwei Standorten in der Innenstadt von Schortens eine Passantenbefragung durchgeführt.

An folgenden Standorten wurde befragt:

- Oldenburger Straße Ecke Menkestraße
- Menkestraße vor der Menkepassage

Insgesamt wurden 336 Passanten befragt.

Die Befragung wurde von Mitarbeitern des Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt und erfolgte im Face-to-Face verfahren mittels eines Fragebogens. Da das Einkaufsverhalten an den einzelnen Wochentagen unterschiedlich ist, wurde die Befragung von Donnerstag bis Samstag durchgeführt. Der Donnerstag wurde dabei als "normaler Wochentag" angesehen, Freitag als "Versorgungseinkaufstag" und Samstag als "Erlebniseinkaufstag".

Die wichtigsten Ergebnisse der Passantenbefragung sind in Kap. 3.2.5 dargestellt.

Der Fragebogen für die Passantenbefragung wurde in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt. Im Mittelpunkt standen Fragen zur Besuchsmotivation, zum Einkaufsverhalten, zu den Stärken und Schwächen der Innenstadt, zur Verkehrsmittelwahl und zur Herkunft der Befragten.



3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER GESAMTSTADT

Insgesamt wird in Schortens von den 107 ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von knapp 36.775 m² ein Umsatz von rd. 105,1 Mio. € erzielt.

3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung seit 1993 zeigt einen Rückgang der Betriebe um 4% (vgl. Tab. 2). Die Verkaufsfläche ist hingegen um 36% gestiegen.³¹ Somit ist auch in Schortens der bundesweite Trend des Anstieges der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb seit dem Jahr 1993 abzulesen.

Tab. 2: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Schortens 1993 zu 2017

	2017 ¹	HGZ 1993	Änderung (1993 zu 2016)
Betriebe	91	95	-4%
VKF (m²)²	36.350	26.775	+36%
Umsatz (Mio. EUR)	99,3	31	-
Flächenproduktivität	2.730	-	-

¹): ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²): Werte auf 25 m² gerundet

³): Aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017; LSN-online; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Verglichen mit der Erhebung im Jahr 2011 welche von der GMA im Rahmen der Erstellung des bisher gültigen Einzelhandelskonzeptes durchgeführt worden ist, wird deutlich, dass der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe (mit Lebensmittelhandwerk und Tankstellen) zwischen 2011 und 2017 mit -8% höher ausfällt als über den gesamten Betrachtungszeitraum zwischen 1993 und 2017 (s.o.). Die Verkaufsfläche hingegen hat seit der Erstellung des Zentrenkonzeptes um rd. 24% zugenommen und somit auch die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb. Auffällig ist, dass der Umsatz seit 2011 stärker angestiegen ist als die Verkaufs-

³¹ Wegen der Vergleichbarkeit mit den Daten aus dem Jahr 1993 sind bei den aktuellen Daten Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Tankstellen nicht enthalten.



fläche. Dies deutet auf eine gestiegene Flächenproduktivität in der Stadt Schortens hin. In anderen vom Büro Dr. Acocella untersuchten Städten und Gemeinden hat die Verkaufsfläche im Einzelhandel in den vergangenen Jahren eher stagniert, ein gleichzeitiger Anstieg der Flächenproduktivität ist dabei besonders hervorzuheben.

Tab. 3: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Schortens 2011 zu 2017

	2017	GMA 2011	Änderung (2011 zu 2017)
Betriebe	107	116	-8%
VKF (m²)¹	36.775	29.700	+24%
Umsatz (Mio. EUR)	105,1	74,3	+41%
Flächenproduktivität	2.860	2.500	+14%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017; LSN-online; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen



3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes

Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten

Das gesamte Einzelhandelsangebot in der Stadt Schortens ist in Tab. 4 bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Tab. 4: Einzelhandelsangebot in der Stadt Schortens

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	8.050	43	104%
Lebensmittelhandwerk	300	5	91%
Drogerie/ Parfümerie	1.025	4	69%
Apotheke	375	9	67%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	575	2	95%
Blumen/ Zoo	2.250	2	98%
kurzfristiger Bedarf	12.575	65	93%
Bekleidung und Zubehör	3.050	6	49%
Schuhe, Lederwaren	1.650	4	124%
Sport/ Freizeit	1.825	4	163%
Spielwaren	800	1	38%
Bücher	200	--	26%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	3.200	3	213%
Haus-/ Heimtextilien	750	1	60%
mittelfristiger Bedarf	11.475	18	75%
Uhren/ Schmuck	175	1	53%
Foto/ Optik	500	2	140%
Medien	175	1	14%
Elektro/ Leuchten	550	1	36%
Teppiche, Bodenbeläge	400	0,4	60%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	6.425	5	64%
Möbel	3.475	4	71%
Sonstiges	1.050	6	138%
langfristiger Bedarf	12.775	22	65%
Summe	36.800	105	82%

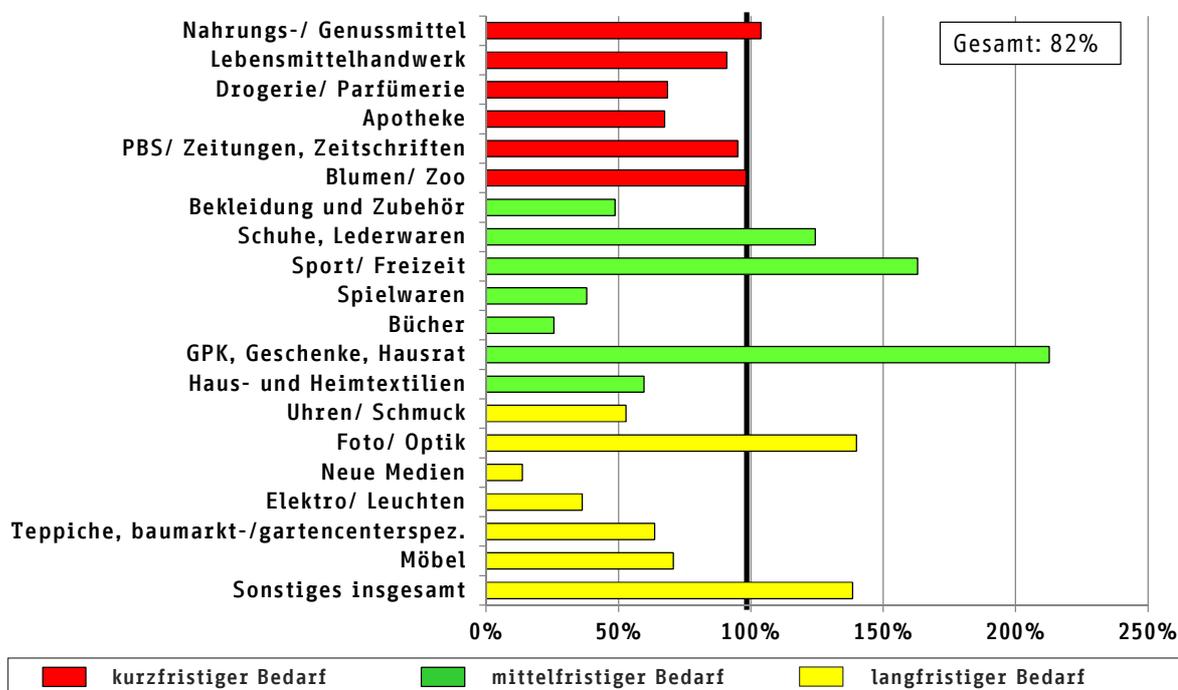
PBS = Papier/ Bürobbedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017; LSN-online; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen



Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

Die Relation des in Schortens erzielten Umsatzes zu der in Schortens verfügbaren Kaufkraft³² ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Schortens, vermindert um die Abflüsse aus Schortens) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Schortens abfließt.

Abb. 1: Bindungsquoten in der Stadt Schortens nach Sortimenten (2017)



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017; LSN-online; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Schortens beträgt rd. 82%, was bedeutet, dass per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

³² Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt.



Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Schortens ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Gemeinde eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten - in Schortens beträgt diese rd. 93%. Rein rechnerisch und auf die gesamte Stadt bezogen sind somit Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, der eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt, liegt die Bindungsquote hingegen bei rd. 104%, so dass in diesem Bereich eine rechnerische Vollversorgung erreicht wird. In den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs fließt bei Bindungsquoten von unter 100% per Saldo Kaufkraft aus Schortens ab.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) sind mit einer Bindungsquote von rd. 75% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Im Sortiment Bekleidung mit rd. 49% Bindungsquote sind diese Abflüsse besonders stark. Das Sortiment GPK, Geschenke, Hausrat erreicht in Schortens mit einer Bindungsquote von rd. 213% die per Saldo größten Kaufkraftzuflüsse, dies ist insbesondere auf das Angebot im Fachmarktzentrum Schortens zurückzuführen (vgl. Kap. 5.1)

Im **langfristigen Bedarfsbereich** erreicht nur das Sortiment Foto/ Optik eine Bindungsquote von über 100% (sowie die sonstigen Sortimente). Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in diesem Sortiment bereits kleine Verkaufsflächen viel Kaufkraft binden. Insgesamt sind im langfristigen Bedarfsbereich mit einer Bindungsquote von rd. 65% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

3.2.3 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote, Umsatzentwicklung, Online-Handel

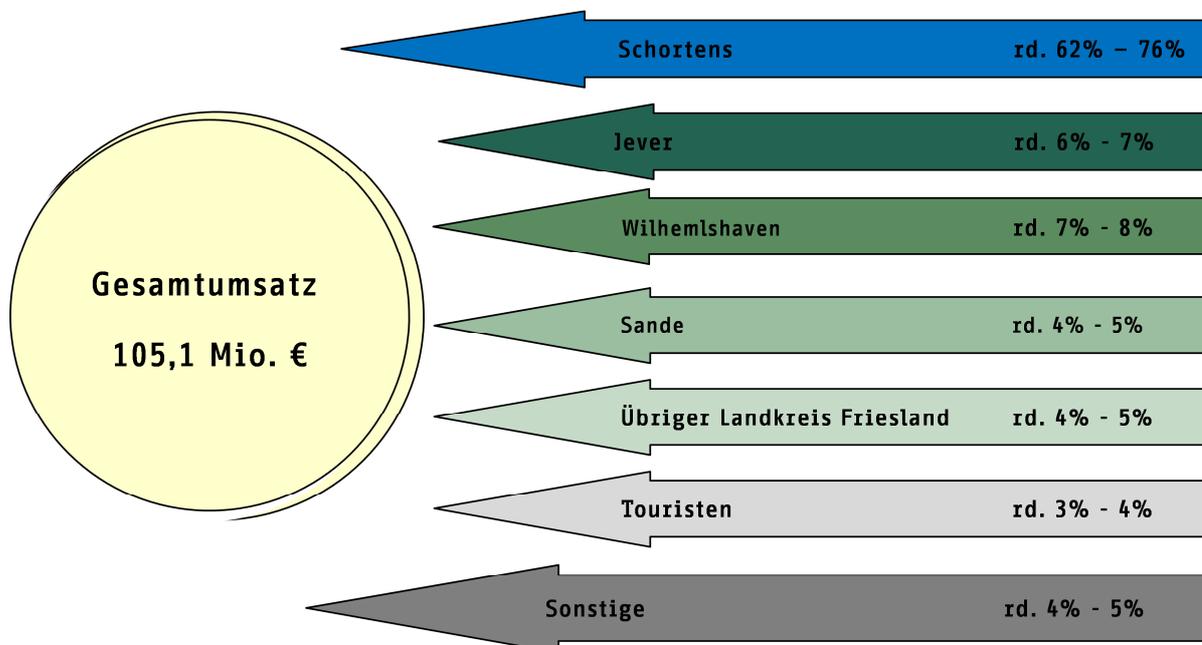
Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in der Stadt Schortens wichtig. Zur Ermittlung der Kundenherkunft konnte im

Rahmen dieser Untersuchung auf die Einzelhändlerbefragung, die Passantenbefragung und die Kundenherkunftserfassung als Quellen zurückgegriffen werden.

Kundenherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar. Zwar erfassen immer noch wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Umsatzherkunft Stadt Schortens



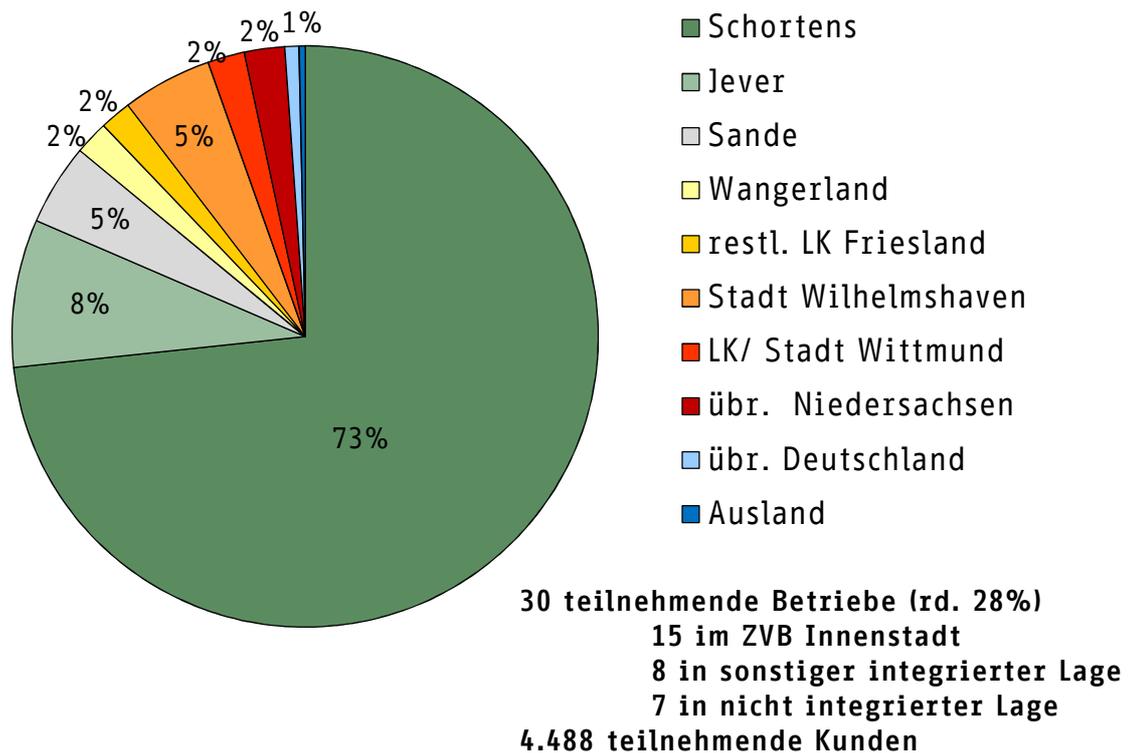
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017; LSN-online; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Über drei Viertel des Umsatzes werden demnach mit Kunden aus der Stadt Schortens selbst erzielt. Von außerhalb der Stadt Schortens spielt vor allem der Umsatzanteil mit Kunden aus Jever und Wilhelmshaven eine Rolle für den Einzelhandel. Die Gemeinde Sande und der übrige Landkreis Friesland gehören, wenn auch in geringerem Maße, ebenfalls zum Einzugsgebiet der Verbandsgemeinde. Touristen machen nach Angabe der Händler lediglich rd. 4-5 % des Umsatzes in Schortens aus.



Die Ergebnisse der Händlerbefragung werden durch die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung und der Passantebefragung (vgl. Kap. 3.2.5) im Wesentlichen bestätigt³³. Den Ergebnissen der standortdifferenzierten **Kundenherkunftserfassung** folgend stammen rd. 73% der Kunden aus Schortens. Weitere Kunden stammen aus Jever, Sande und Wilhelmshaven.

Abb. 3: Umsatzherkunft Stadt Schortens



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung April 2017

Umsatzentwicklung

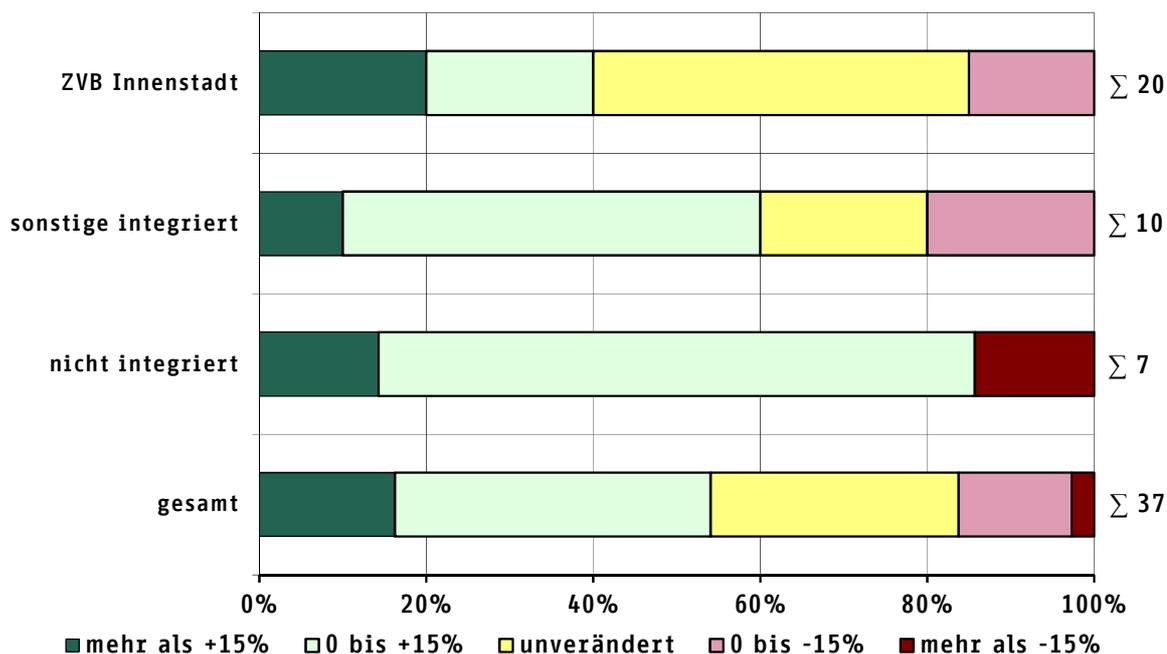
Über 50% der befragten Einzelhändler gaben an, dass ihr Umsatz in den letzten drei Jahren gestiegen ist, rd. 30% erklärten, dass ihr Umsatz unverändert geblieben ist (vgl. Abb. 4).

Die meisten der befragten Händler können somit auf eine positive bzw. zumindest stagnierende Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren zurückblicken.

³³ Bei einem Vergleich zwischen Umsatzherkunft nach Angaben der Einzelhändler und Kundenherkunftserfassung ist zu berücksichtigen, dass es sich einerseits um den Umsatzanteil und andererseits um den Kundenanteil handelt. Die Passantebefragung berücksichtigt darüber hinaus auch Passanten die nicht in den Betrieben einkaufen.



Abb. 4: Händlerbefragung – Umsatzentwicklung



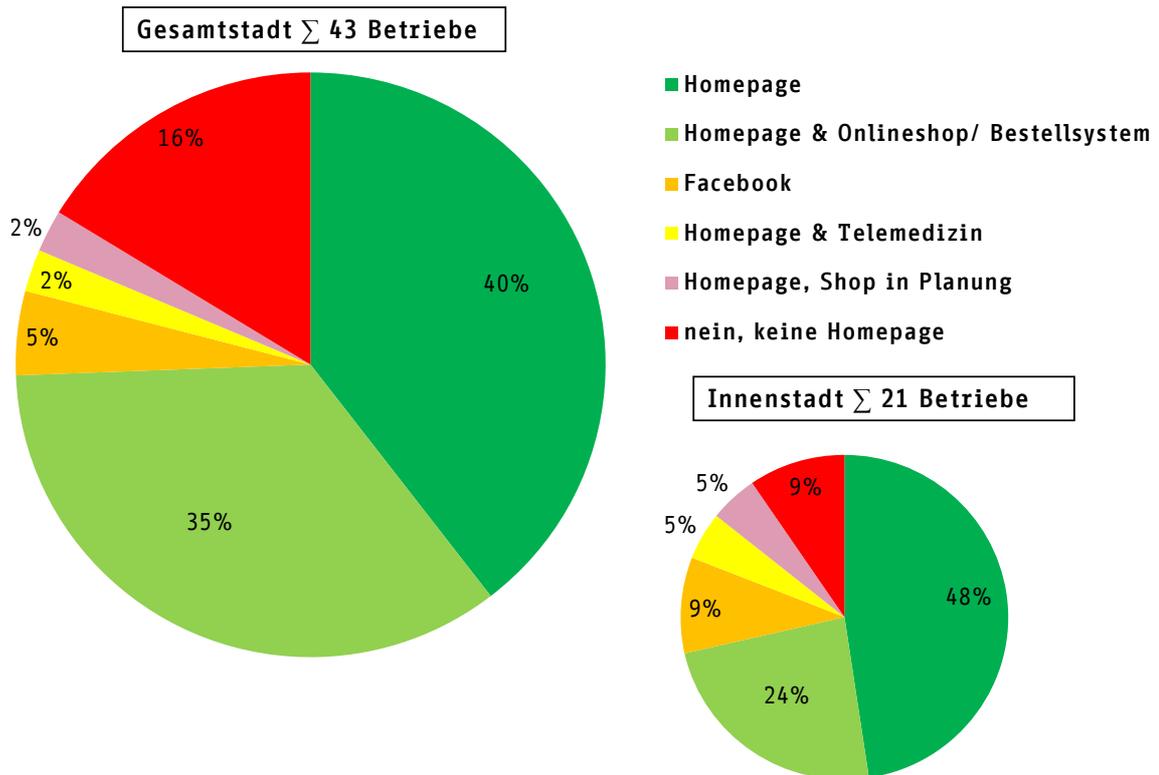
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017

Homepage und Online-Shop

Über 80% der befragten Einzelhändler gaben an, dass sie über eine Homepage und einen Online-Shop oder andere Onlineauftritte verfügen. 16% der Händler gaben an keine Homepage zu besitzen (vgl. Abb. 5). Verglichen mit ähnlichen Befragungen in den letzten Jahren in anderen Städten stellt dies eine sehr gute Verbreitung der Onlineaktivitäten der Händler dar.



Abb. 5: Händlerbefragung- Homepage und Online-Shop



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017

3.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Befragung soll den Händlern, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in der Stadt Schortens.

3.2.4.1 Stärken und Schwächen

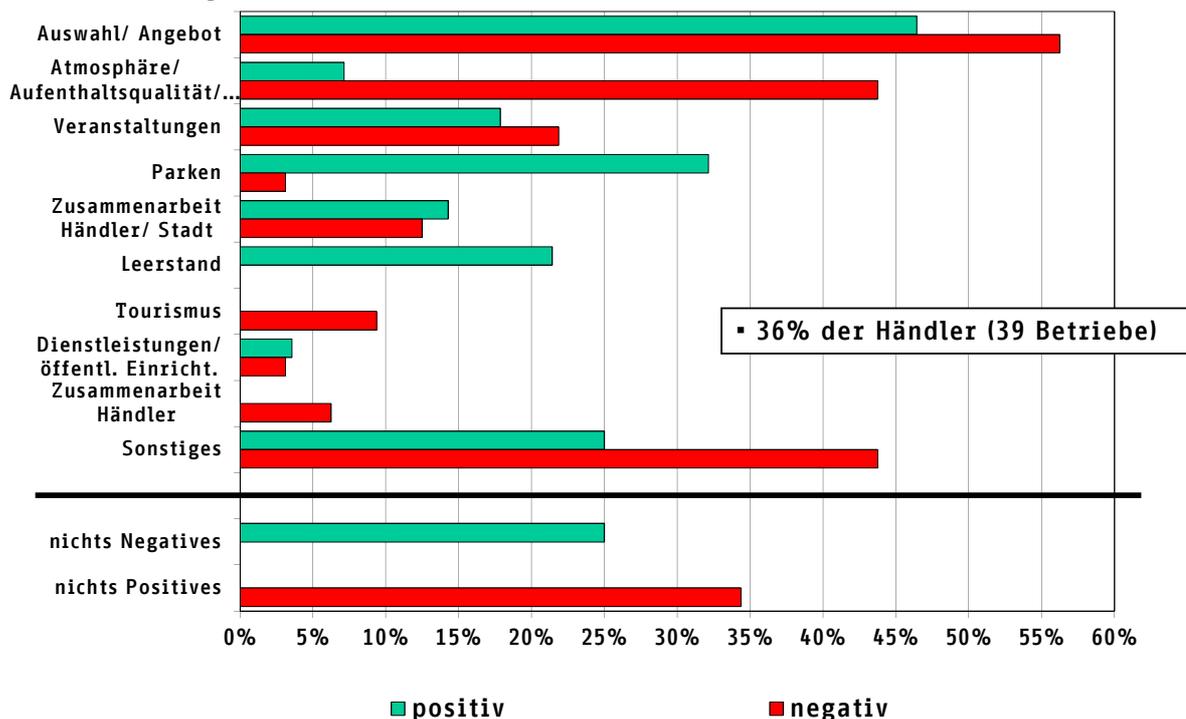
Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage³⁴ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in Schortens zu äußern.

Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 6 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Schortens.

³⁴ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in der Stadt Schortens gut bzw. schlecht?"

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Abb. 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Schortens aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2017

Aus der Befragung konnten insgesamt zehn Themenbereiche abgeleitet werden, die nachfolgend nach Anzahl ihrer Nennungen differenziert aufgeführt werden.

In dem am häufigsten thematisierten Bereich "Auswahl/ Einzelhandelsangebot" überwiegen die negativen Äußerungen gegenüber den positiven Aussagen. Vor allem wurde beklagt, dass bestimmte Angebote in Schortens nicht oder nur unzureichend vorhanden sind. Dabei wurden insbesondere fehlende Angebote im Bereich Bekleidung (im mittleren Preissegment), Schuhe oder Elektroartikel genannt. Auf der anderen Seite wurde das bestehende Angebot auch gelobt. Dabei wurde vor allem Bezug darauf genommen, dass in vielen Sortimentsbereichen ausreichend Angebote vorhanden sind.



Über 40% der Händler sehen in der "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" in Schortens Defizite. Hauptsächlich negativ beurteilten die Händler fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote im Zentrum von Schortens. Auch die hohe Verkehrsbelastung wurde genannt und die Pflasterung der Innenstadt.

Auch zu dem Thema "**Veranstaltungen**" äußerte sich die Mehrzahl der Händler negativ. Die Kritik bezog sich vor allem auf die Standorte der Veranstaltungen und die fehlende Unterstützung durch die Stadt. Teilweise wurden die Veranstaltungen in Schortens jedoch auch als gelungen gelobt.

Anders als in anderen Städten und Gemeinden, in denen vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung eine derartige Befragung durchgeführt wurde, wird der begleitende Faktor "**Parken**", bzw. Parkmöglichkeiten überwiegend positiv beurteilt.

Die "**Zusammenarbeit zwischen den Händlern und der Stadt**" wurde überwiegend positiv bewertet, jedoch erfolgten auch eine Reihe negativer Äußerungen bzgl. mangelhafter Unterstützung durch die Stadtverwaltung. Die "**Zusammenarbeit der Händler untereinander**" wurde wiederum ausschließlich negativ bewertet.

Das Thema "**Leerstände**" wird ausschließlich als positiv bewertet. Wenige Leerstände, die schnell mit neuen Nutzungen belegt werden, wurden dabei hauptsächlich genannt.

Der "**Tourismus**" wurde hingegen ausschließlich negativ bewertet. Es wurde bemängelt, dass der Tourismus sehr wenig Bedeutung in Schortens hat und von der Nähe zur Küste zu wenig profitiert werden würde.

Das Thema "**Dienstleistungen/ öffentliche Einrichtungen**" wurde überwiegend als positiv bewertet, wobei jedoch besonders die fehlenden gastronomischen Angebote kritisiert wurden.

Unter "**Sonstiges**", wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Hier überwiegen die negativen Äußerungen.

3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht

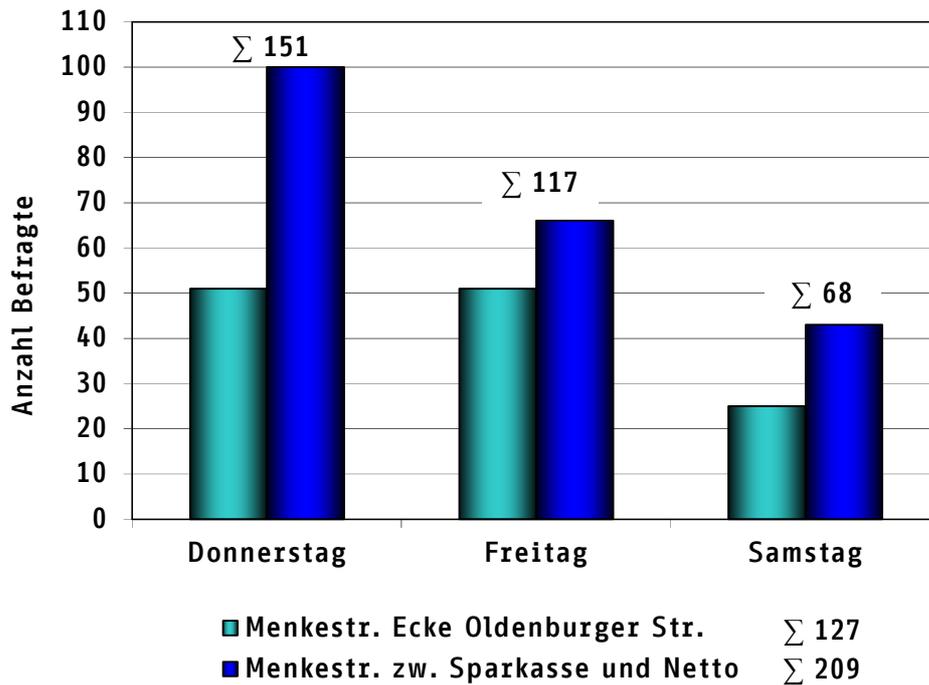
Zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen, zur Objektivierung von oft interessengebundenen Diskussionen und um weitere wichtige Erkenntnisse zur Stadt Schortens als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wurde in der Innenstadt an zwei Standorten eine Passantenbefragung durchgeführt (vgl. Kap. 3.1.3).

Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der Studie "Vitale Städte" der IFH Köln in der Stadt Schortens bereits eine Passantenbefragung durchgeführt (sowie in 120 weiteren Städten in Deutschland). Die Befragungsergebnisse dieser Studie decken sich im weitesten Sinne mit den Ergebnissen der im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durchgeführten Befragung.

Nachfolgend ist lediglich eine Auswahl der wichtigsten Befragungsergebnisse dargestellt. In einem gesonderten Tabellenband zum vorliegenden Gutachten sind sämtliche Ergebnisse der Passantenbefragung dargestellt. Insgesamt wurden 336 Passanten befragt. In der Menkestraße zwischen Sparkasse und Netto wurden an allen drei Befragungstagen die meisten Passanten befragt (vgl. Abb. 7). Der Unterschied zwischen den beiden Befragungsstandorten ist besonders am Donnerstag signifikant. Dies ist auf das Stattfinden des Wochenmarkts am Donnerstag auf dem Parkplatz des Bürgerhauses zurückzuführen, welcher nur wenige Meter vom oben genannten Befragungsstandort entfernt liegt. Darüber hinaus konnte auch insgesamt über alle Befragungstage hinweg an diesem Standort eine höhere Passantenfrequenz festgestellt werden.



Abb. 7: Anzahl der Befragten nach Befragungstagen und Standorten



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Passantenbefragung - Herkunft der Befragten

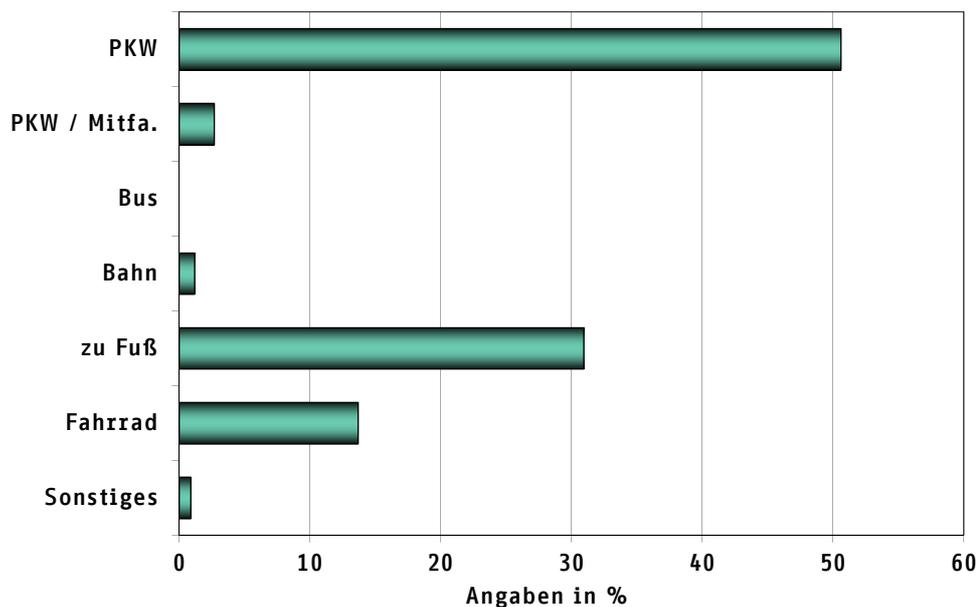
Die Herkunft der Befragten entspricht weitgehend dem Ergebnis der Händlerbefragung und der Kundenherkunftserfassung (vgl. Kap. 3.2.3). Rund 83% der Befragten stammen aus der Stadt Schortens. Als weitere relevante Herkunftsorte sind, wie auch bei den anderen Auswertungen, Jever und Wilhelmshaven zu nennen, wobei diese Orte bei der Passantenbefragung weniger ausgeprägt waren als bei den anderen Erfassungen.



Passantenbefragung - Verkehrsmittelwahl

Die Verkehrsmittelwahl ist stark durch die Nutzung des PKWs geprägt und unterscheidet sich damit nicht von der Verkehrsmittelwahl in vielen anderen durch unser Büro untersuchten Städten. Zu erkennen ist aber auch, dass das Fahrrad und auch der Gang zu Fuß eine wichtige Rolle spielen, was die Bedeutung der Innenstadt von Schortens als Wohnstandort unterstreicht. Öffentliche Verkehrsmittel spielen hingegen quasi keine Rolle.

Abb. 8: Verkehrsmittelwahl (Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Schortens gekommen?)



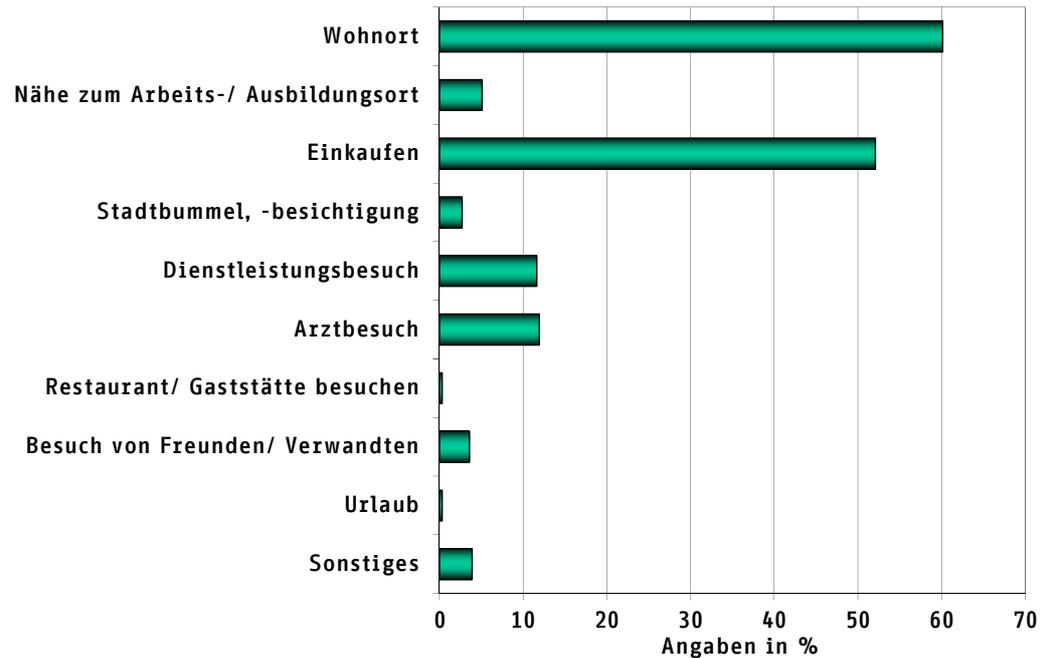
Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Passantenbefragung - Einkaufsverhalten

Der wichtigste Grund für den Besuch der Innenstadt von Schortens ist die Nähe zum Wohnort und das Einkaufen (vgl. Abb. 9). Hier wird die Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt von Schortens ersichtlich sowie die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort.

Abb. 9: Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Schortens gekommen?)

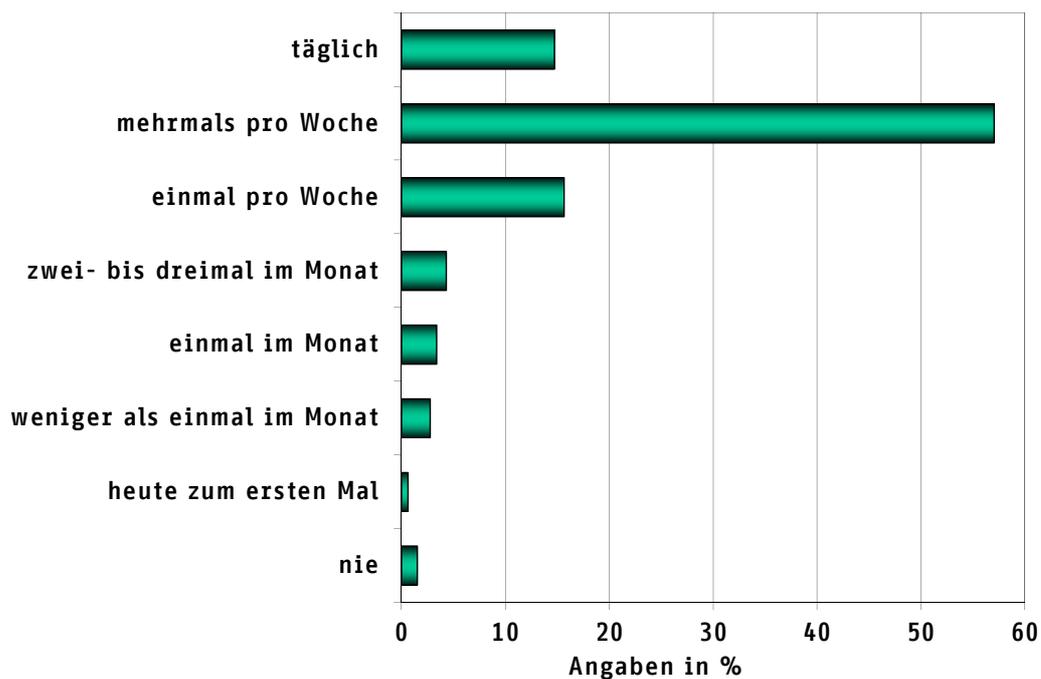


Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Aus der Frage nach der Häufigkeit des Einkaufs (vgl. Abb. 10) lässt sich der Anteil der Stammkunden ableiten: Kunden die mindestens einmal pro Woche zum Einkaufen in die Innenstadt kommen, können als Stammkunden bezeichnet werden. Der Stammkundenanteil in Schortens liegt demnach bei fast 90%. Dies macht die Bedeutung der Stammkunden für den Einzelhandel in Schortens deutlich.

Abb. 10: Häufigkeit des Einkaufs



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN SCHORTENS

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens dar³⁵. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³⁶.

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

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

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Stadtteilzentrums genannt werden. Bei den Passantenbefragungen in Schortens wurde ebenfalls festgestellt, dass Einkaufen ein Hauptmotiv zum Besuch der Innenstadt ist (vgl. Abb. 9, S. 36).

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem

³⁵ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

³⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



entsprechenden Urteil des BVerwG³⁷ (vgl. Kap. 2.1.1). Dabei ist, anders als im Gutachten von 2011 vorgenommen, eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

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

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

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

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil 11.10.2007, Az. 4C 7.07.



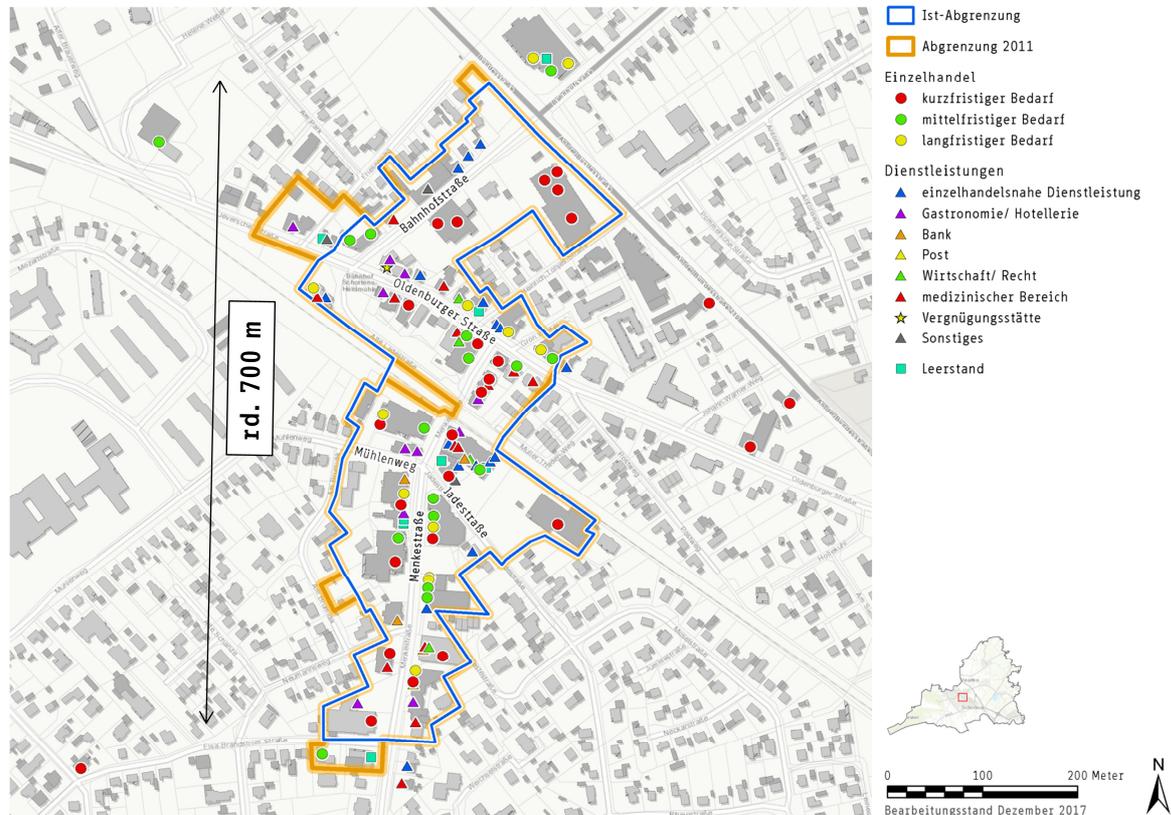
Um den Voraussetzungen an Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

4.2 ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT

4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Die Ist-Abgrenzung der Innenstadt von Schortens entspricht im weitesten Sinne der 2011 vorgenommenen Abgrenzung. Es wurden lediglich geringe Verkleinerungen vorgenommen. Sie umfasst im Wesentlichen die Menkestraße zwischen der Oldenburger Straße und der Elsa-Brandström-Straße sowie Teile der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße. Dabei ist die stärkste Einzelhandelskonzentration entlang der Menkestraße festzustellen.

Karte 1: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Schortens



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens



4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Befragungszeitpunkt 45 der insgesamt 107 Einzelhandelsbetriebe (42%). Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 13.075 m² auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (rd. 36.775 m²) einen Anteil von rd. 36% ausmacht. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 49,7 Mio. € generiert, dies entspricht rd. 47% des gesamtstädtischen Umsatzes (vgl. auch Abb. 11, S. 54).

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 8.3.1).

Stärken

funktional:

- In der Innenstadt von Schortens ist eine große Auswahl an Nahversorgungsangeboten zu finden. Die Magnetbetriebe der Innenstadt stellen insbesondere die Betriebe des kurzfristigen Bedarfs dar (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Bioladen). Dadurch verfügt die Innenstadt über eine besonders große "Alltagstauglichkeit", was auch durch die große Anzahl an Stammkunden in Schortens, die regelmäßig in die Innenstadt kommen (vgl. Kap. 3.2.5), belegt wird. Zudem findet einmal in der Woche ein Markt auf dem nahe des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Parkplatzes des Bürgerhauses statt.



Foto 1: Menkestraße - Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 2: Bahnhofstraße - Nahversorger



Quelle: eigenes Foto, März 2017

- Ergänzend dazu sind auch einige Angebote der üblichen zentrenprägenden Sortimente wie Bekleidung, Schuhe aber auch Optik und Spielwaren vorhanden.
- Zusätzlich sind ergänzende publikumsorientierte Dienstleistungsangebote wie Frisöre, Banken, Post etc. gegeben.
- Ein Mix aus Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften ist ein weiterer Pluspunkt der Innenstadt.

Foto 3: Oldenburger Straße - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 4: Oldenburger Straße - Fachgeschäft



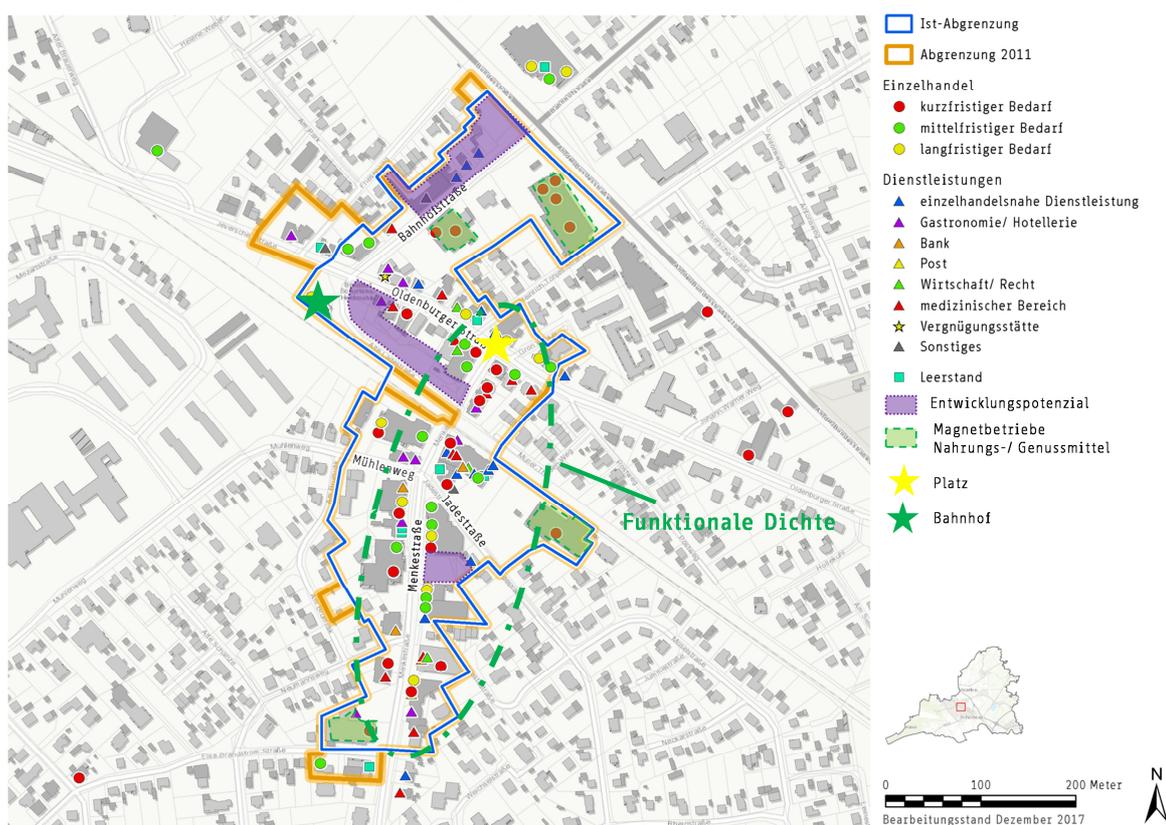
Quelle: eigenes Foto, März 2017

- Entlang der Menkestraße ist insgesamt eine sehr hohe funktionale Dichte in den Erdgeschosslagen vorhanden.
- Insgesamt sind in der Innenstadt von Schortens nur sehr wenige Leerstände vorhanden, welche zumeist schnell wieder mit neuen Nutzungen belegt werden.

städtebaulich:

- Die Innenstadt von Schortens verfügt städtebaulich über ein ansprechendes kleinstädtisches Flair.
- Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind eine Vielzahl an Potenzialflächen vorhanden (vgl. Karte 2) welche zur weiteren städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Innenstadt genutzt werden können.

Karte 2: Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

- Als weitere positive Merkmale der Innenstadt sind die Vielzahl der kostenfreien, ebenerdigen Parkplätze zu nennen sowie die Anbindung an den Bahnhof.



Foto 5: Menkestraße - Potenzialfläche



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 6: Menkestraße



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Schwächen

funktional:

- Die Innenstadt ist durch viele funktionale Brüche gekennzeichnet. An einigen Stellen, so z.B. an der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße wird der funktionale Besatz auch durch Wohnnutzungen unterbrochen.

Foto 7: Oldenburger Straße – Brüche



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 8: Menkestraße – Bahnübergang



Quelle: eigenes Foto, März 2017

- Das fehlende gastronomische Angebot, insbesondere an Außengastronomie, wurde auch von vielen Einzelhändlern und Passanten im Rahmen der Befragungen als erhebliche Schwäche in der Innenstadt genannt.
- Als weitere Schwäche der Innenstadt ist zudem die Nähe zum Fachmarktzentrum Schortens zu nennen (vgl. Kap. 515.1), das dort angebotene breite Sortiment an zentrenrelevanten Sortimenten stellt die Innenstadt unter hohen Konkurrenzdruck.

städtebaulich:

- Die geringe Aufenthaltsqualität innerhalb der Innenstadt (welche auch durch die fehlenden gastronomischen Angebote zu begründen ist) ist besonders auf fehlende öffentliche Aufenthaltsbereiche, wie beispielsweise Plätze, zurückzuführen.

Foto 9: Menkestraße - Gestaltungsmängel



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 10: Menkestraße - Durchgänge

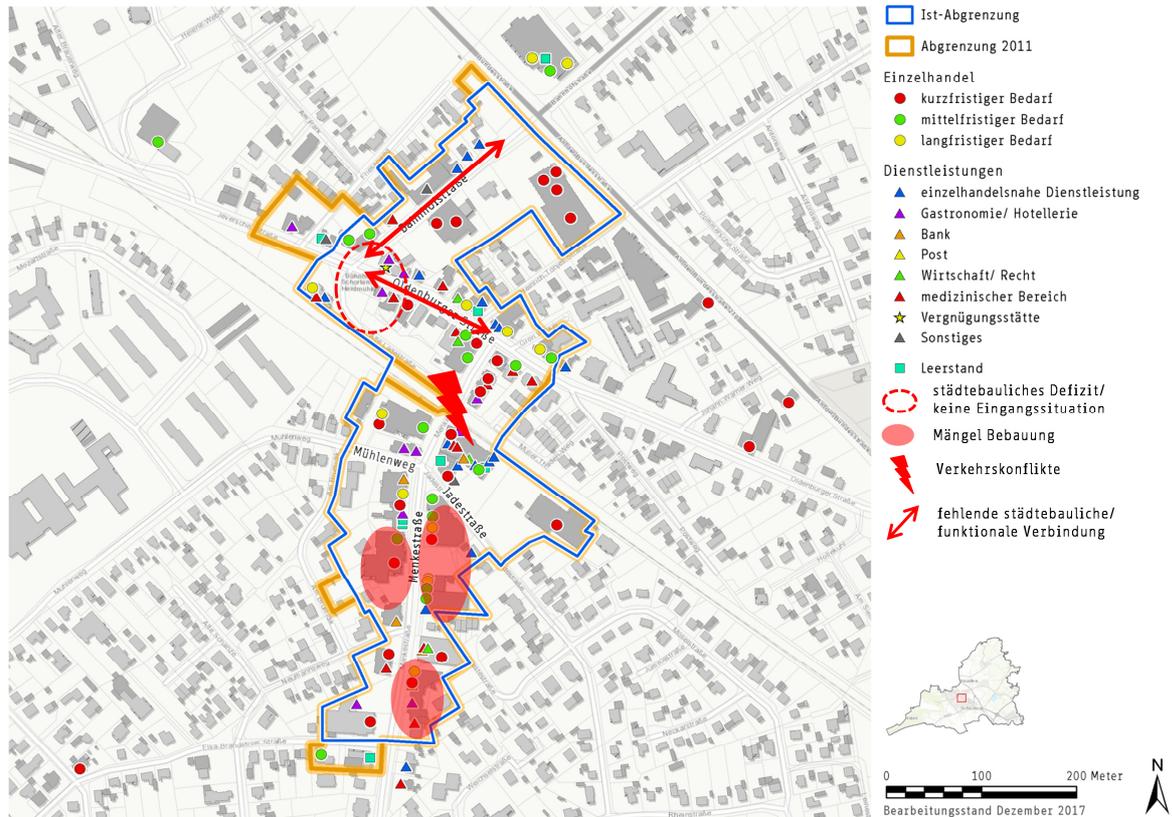


Quelle: eigenes Foto, März 2017

- Besonders auffällig in der Innenstadt sind zudem bauliche Mängel und der Modernisierungsbedarf an einigen Häusern und Fassaden besonders im unteren Abschnitt der Menkestraße (vgl. Karte 3).
- Zudem fehlen Verbindungen zwischen den einzelnen Bereichen der Innenstadt Menkestraße/ Oldenburger Straße/ Bahnhofstraße. Dazu zählen sowohl funktionale Verbindungen als auch Sichtbeziehungen.



Karte 3: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

- Der Eingangsbereich Ecke Bahnhofstraße/ Oldenburger Straße stellt ein weiteres erhebliches städtebauliches Defizit in der Innenstadt dar (vgl. Foto 11). Dieser ist kaum lesbar und verfügt über erhebliche städtebauliche Mängel.
- Unmittelbar anschließend an diesen Eingangsbereich verläuft die Alte Ladestraße als Hauptverkehrsweg zur Menkestraße, dieser Straßenabschnitt ist weder funktional noch städtebaulich gefasst.

Foto 11: Eingangsbereich Oldenburger Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 12: Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2017

- Zudem bestehen einige verkehrliche Defizite innerhalb der Innenstadt von Schortens. Dazu zählt ein insgesamt sehr hohes Verkehrsaufkommen, welches zusätzlich die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Dies wird durch die schwierige Situation im Kreuzungsbereich Bahnübergang verstärkt. Hier staut sich bei Schließung der Bahnschranken der Verkehr mehrfach in der Stunde, die Auflösung der Verkehrsstauung dauert anschließend mehrere Minuten. Zusätzlich bestehen in der gesamten Innenstadt häufig Konflikte zwischen Fußgängern/ Radfahrern und PKW.

4.3 SONSTIGE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Neben der Innenstadt wurden 2011 mit dem Mühlenweg und der Grafschaft weitere zentrale Versorgungsbereiche identifiziert. Im Folgenden werden die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche anhand des aktuellen Angebotes und der städtebaulichen Situation im Hinblick auf ihre künftige Einstufung bewertet. Eine abschließende Zuordnung erfolgt im konzeptionellen Teil des vorliegenden Gutachtens (vgl. Kap. 8.3).

4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Mühlenweg

Der 2011 als zentraler Versorgungsbereich eingestufte Standort Mühlenweg befindet sich westlich der Innenstadt. Obwohl an diesem Standort nur vier Einzelhandelsbetriebe zu finden sind nimmt er eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr. Durch einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter sowie einen ergänzenden Bäcker verfügt er über eine hohe



Versorgungsfunktion. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot jedoch lediglich durch eine Postannahmestelle.

Karte 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Mühlenweg



Quelle: eigene Abgrenzung auf Grundlage der Händlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

Städtebaulich verfügt der Standort über keinen zentrentypischen Charakter, es handelt sich lediglich um einen alleinstehenden Baukörper, welcher in Einfachbauweise errichtet worden ist. Dem Gebäude vorgelagert ist ein großer Parkplatz, wodurch auch ein stark autokundenorientierter Charakter erkennbar ist.

Foto 13: Nahversorgung



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 14: Parkplatzbereich



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Ob der Standort Mühlenweg vor dem Hintergrund der in Kap. 2.1.1 und Kap. 4.1 dargestellten Kriterien als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, wird noch im weiteren Verlauf behandelt (vgl. Kap. 8.3.2).

4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Grafchaft

Der zentrale Versorgungsbereich Grafchaft befindet sich innerhalb des Stadtteils Grafchaft im nördlichen Teil von Schortens. Zum Zeitpunkt der Einzelhändlerbefragung befanden sich an diesem Standort drei Einzelhandelsbetriebe, ein kleiner Supermarkt (unterhalb der Großflächigkeit), ein darin integrierter Bäcker und eine Apotheke. Ergänzend sind einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden (Restaurant, Ärzte, Post). Der Standort nimmt eine große Versorgungsfunktion für den Stadtteil Grafchaft und umliegenden Stadtteile wahr. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion die dieser Standort übernimmt (ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente), wird dieser als Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) bezeichnet.



Karte 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grafschaft



Quelle: eigene Abgrenzung auf Grundlage der Händlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

Städtebaulich ist der Standort von einem großen Baukörper (Supermarkt) geprägt welcher deutlichen Modernisierungsbedarf aufweist.

Foto 15: Weißenau - Nahversorgung



Quelle: eigenes Foto, März 2017

Foto 16: Weißenau - Straßenraum

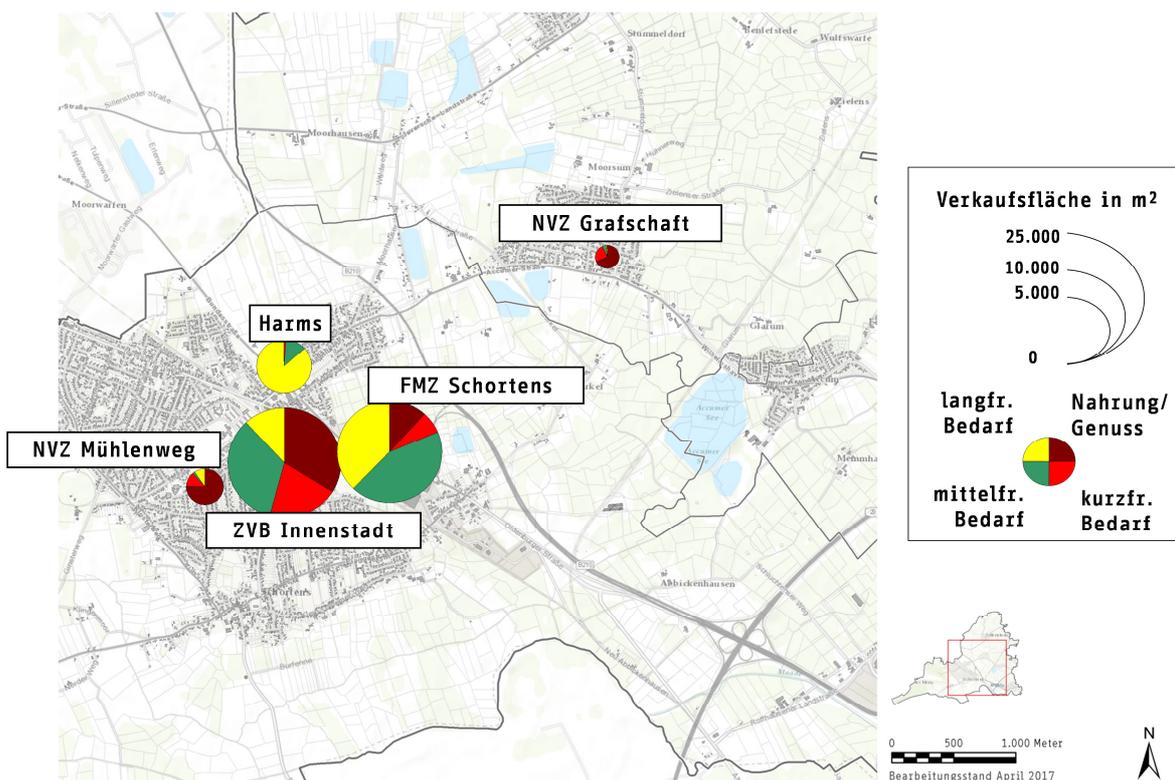


Quelle: eigenes Foto, März 2017

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Neben der Innenstadt, dem Mühlenweg und Grafschaft gibt es in Schortens zwei quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte: Der Standort Harms und das Fachmarktzentrum Schortens.

Karte 6: Einzelhandelskonzentrationen, Innenstadt und Nahversorgungszentren



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

In Karte 6 wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt - bezogen auf die Verkaufsfläche - den größten Einzelhandelsstandort in Schortens darstellt. Zu erkennen ist jedoch auch, dass das Fachmarktzentrum Schortens fast eine identische Größenordnung vorweist.

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

Harms

Der siedlungsstrukturell integriert gelegene Einzelhandelsstandort Harms befindet sich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an der Bahnhofstraße. Zum Zeitpunkt der Befragung befanden sich hier drei



Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig im Bereich der langfristigen Sortimente. Geprägt wird der Standort durch das dort ansässige Küchengeschäft Harms. Zudem befinden sich am Standort ein kleinerer Baumarkt und ein Sportgeschäft, ergänzende Dienstleistungsbetriebe sind nicht vorhanden. Mit rd. 3.250 m² Verkaufsfläche umfasst der Standort rd. 9% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Karte 7: Einzelhandelskonzentration Harms



Fachmarktzentrum Schortens

Das Fachmarktzentrum Schortens befindet sich nordöstlich der Innenstadt von Schortens und ist von dort zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Zum Befragungszeitpunkt befanden sich an diesem Standort 13 Einzelhandelsbetriebe welche rd. 11.200 m² Verkaufsfläche auf sich vereinen. Dies entspricht rd. 30% der Verkaufsfläche der Stadt Schortens. Der Standort wird überwiegend von Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt, wobei insbesondere zentrenrelevante Sortimente zu finden sind. Ergänzend sind in Form von

Randsortimenten auch Angebote des kurzfristigen Bedarfs, besonders Nahrungs-/Genussmittel, vorhanden. Der Standort befindet sich in nicht integrierter Lage innerhalb eines Gewerbegebietes. Er ist insbesondere durch einen Sonderpostenmarkt geprägt, welcher vor allem unterschiedliche zentrenrelevante Sortimente anbietet.

Karte 8: Fachmarktzentrum Schortens



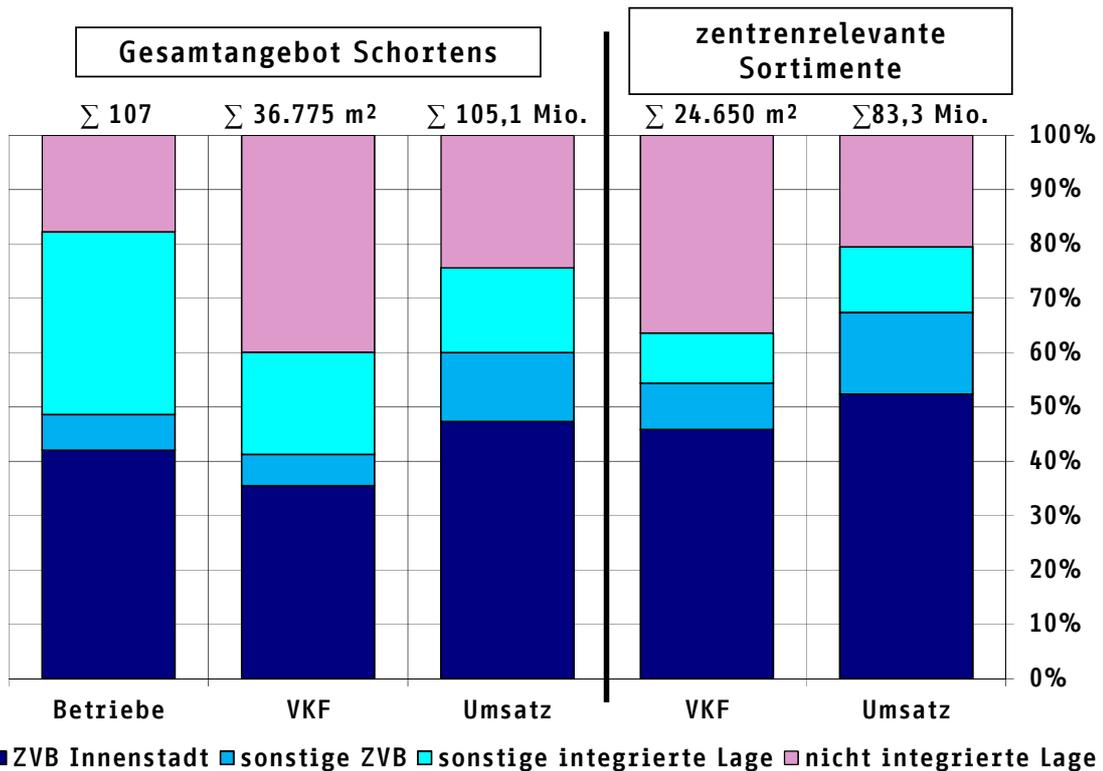
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandels-situation differenziert nach Standorttypen der Betriebe aufgezeigt. Es wird unterschieden nach Innenstadt, sonstigen zentralen Versorgungsbereichen, sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).



Abb. 11: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Schortens nach Standorttypen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung März 2017; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp zeigt:

Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 41% innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt, in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen befinden sich weniger als 10 %, in sonstig integrierten Lagen befinden sich über 30% der Betriebe und in nicht integrierten Lagen rd. 18%. Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. 40% auf nicht integrierte Lagen und rd. 35% auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dies zeigt, dass an den nicht integrierten Standorten größere Betriebe zu finden sind als in der Innenstadt. Der Umsatzanteil der Betriebe in der Innenstadt liegt mit rd. 46% höher als derjenige der Betriebe an nicht integrierten Standorten mit rd. 24%. Das lässt darauf schließen, dass die Betriebe in der Innenstadt eine höhere Flächenleistung erreichen.

Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, so ist der Anteil (gemessen an Verkaufsfläche und Umsatz) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur unwesentlich größer. Ein sehr hoher Flächenanteil der zentrenrelevanten



Sortimente entfällt auf die nicht integrierten Lagen, insbesondere auf das Fachmarktzentrum Schortens.

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Schortens bei einer Bindungsquote von rd. 104% etwas mehr als eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung leistet (vgl. Kap. 3.2.2).

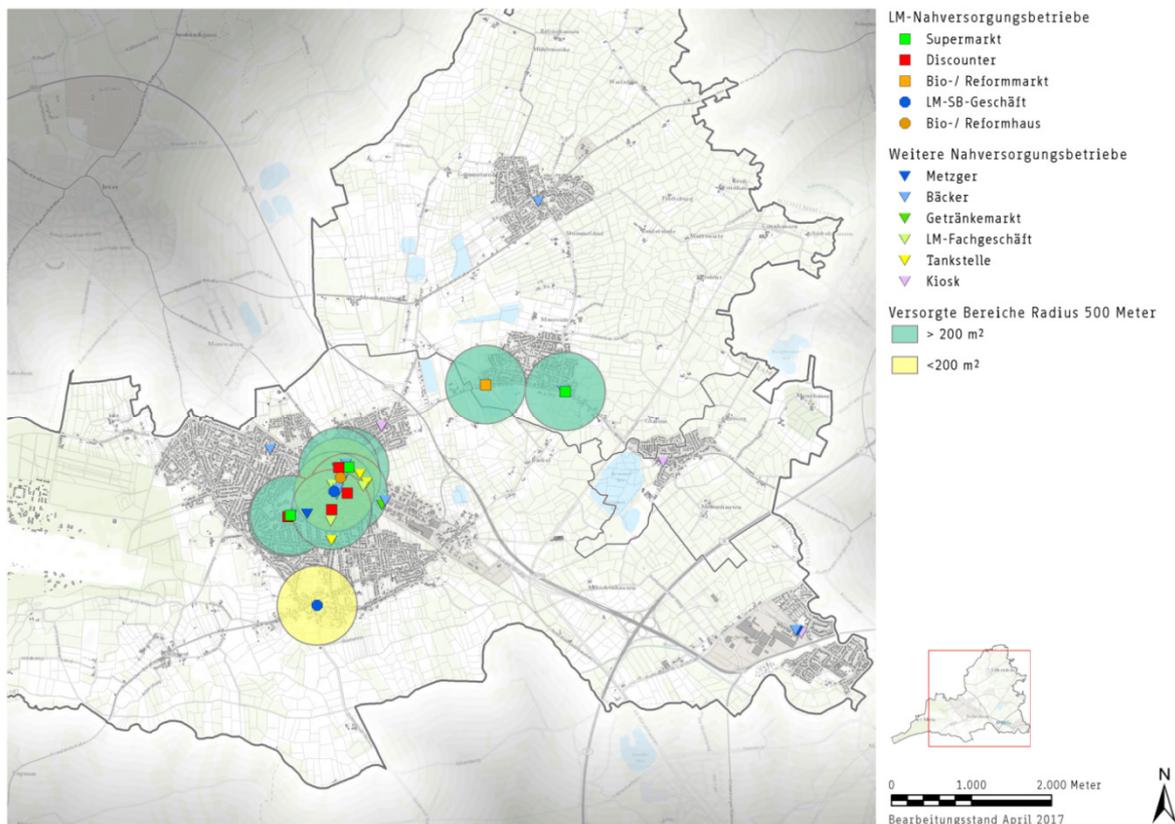
Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Schortens in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne, sind daher in Karte 9 die in der Gesamtstadt Schortens ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.



Karte 9: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Schortens



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens

Insgesamt können acht Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²³⁸ identifiziert werden. Ergänzend dazu ist ein weiterer Betrieb mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² vorhanden, der zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leistet.

Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² wurde ein gelber und um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² wurde ein blauer Kreis mit einem Radius von je 500 Metern gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall be-

³⁸ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



einflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Bewertung

In Schortens stellt sich im Bereich der Nahversorgung ein sehr differenziertes Bild dar. Während in der Innenstadt von Schortens sowie im angrenzenden Bereich Mühlenweg ein dichtes Netz von Nahversorgungsbetrieben vorhanden ist und dort teilweise eine, räumlich gesehen, deutliche Überversorgung gegeben ist, sind im übrigen Stadtgebiet mit Ausnahme von Grafschaft und Ostiem, keine Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Somit ist räumlich eindeutig eine Unter-versorgung der Bevölkerung gegeben. Dies betrifft insbesondere die Stadtteile Sillenstede, Accum und Roffhausen. In diesen Stadtteilen ist jedoch eine sehr geringe Bevölkerungsanzahl und Bevölkerungsdichte gegeben, sodass eine flächendeckende Nahversorgung auf Grund der heute üblichen Betriebsformen nahezu ausgeschlossen ist.



6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schortens auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Schortens insgesamt und des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schortens zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Bereits das Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens von 2011 enthielt drei Zielsetzungen: Sicherung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum, Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt und Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung. Diese Zielsetzungen gelten grundsätzlich weiterhin, wurden im Folgenden jedoch ergänzt und tlw. konkretisiert.

Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Schortens

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Schortens für die in ihr lebende Bevölkerung.

Wie in Kap. 3.2.2 gezeigt wurde, fließt rein rechnerisch und per Saldo Kaufkraft aus Schortens ab (Gesamtbindungsquote rd. 82% inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops). Insbesondere in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfes, die eine Bindungsquote von unter 100% (städtische Selbstversorgung) aufweisen, sollten diese in den kommenden Jahren gesteigert werden. Auch die gegebenen Bindungsquoten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, welche teilweise



deutliche Kaufkraftabflüsse verzeichnen, sollten gehalten und wenn möglich gesteigert werden.

Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Die Versorgungsfunktion von Schortens wird nur zum Teil vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen. Ein großer Teil der Kaufkraft der zentrenrelevanten Sortimente wird innerhalb des Fachmarktzentrum Schortens gebunden (vgl. Kap. 5.2). Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte zukünftig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu dessen Stärkung erfolgen.

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten und ausgebaut werden. Daneben sollte der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt formen.

Die funktionale Vielfalt, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen, ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weiter zu optimieren. Dieses Ziel erfordert ein konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Eine Verkürzung der Wege dient einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden.



Die Stadt Schortens weist einige Lücken in der räumlichen Nahversorgungsstruktur auf. Eine flächendeckende Nahversorgung ist jedoch auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte in den nicht versorgten Stadtteilen unrealistisch. Daher sollte insbesondere eine Erhaltung der bestehenden Strukturen im Vordergrund stehen sowie der Ausbau alternativer Nahversorgungsangebote (vgl. Kap. 8.3.5).

Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)/ Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig an Flächen zu gelangen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Schortens darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt (vgl. Kap. 4.2) sowie weiterer zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.3) hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der in Kap. 3 bis Kap. 5 erfolgten Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Dabei sind auch die auf die Stadt Schortens bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern³⁹.

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

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzel-

³⁹ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



handelskonzeptes (vgl. Kap. 1 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 7) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁰).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Bedarf angesehen werden können, sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁴¹.

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 12). Diese ist im Zeitraum von 1992 bis 1998 durch Zuwächse geprägt. Bis zum Jahr 2007 verlief die Entwicklung uneinheitlich, wobei die Einwohnerzahl im Vergleich zu 1998 per Saldo nur leicht zurückging. In den Folgejahren ist ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der erst im Jahr 2015 in einen Bevölkerungszuwachs umgewandelt werden konnte.

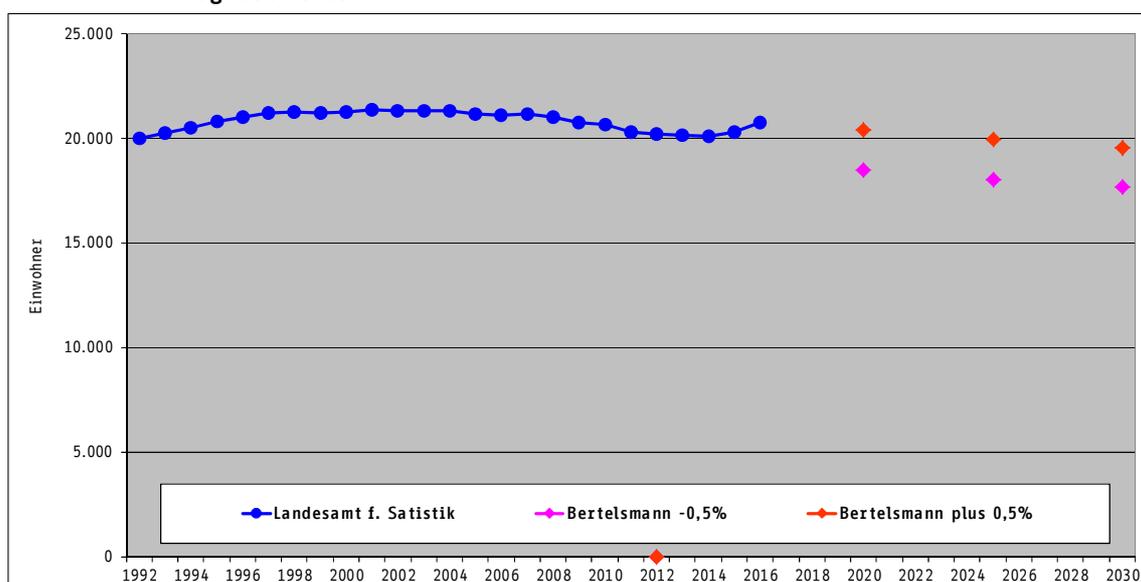
Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Bevölkerungsvorausrechnung der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Schortens für die Jahre 2020 und 2025 herangezogen. Um auch hier Prognoseunsicherheiten zu minimieren wurde für jeden Wert ein Korridor von +/-0,5% zugrunde gelegt. Um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen wurden zudem die errechneten Prognosewerte auf 25 Einwohner gerundet. Danach beträgt die Einwohnerzahl im Jahr 2020 in der unteren

⁴⁰ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für bisherige Standorte das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

⁴¹ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

Variante rd. 18.500 Einwohner und in der oberen Variante rd. 20.450 Einwohner. Dies entspricht gegenüber dem Ausgangsjahr der Prognose (2012) einem Einwohnerrückgang von rd. -8,6% in der unteren Variante bzw. einem Bevölkerungszuwachs von rd. 1,0% in der oberen Variante. Für das Jahr 2025 wird in der unteren Variante eine Einwohnerzahl von rd. 18.075 Einwohner (-10,7% gegenüber 2012) und in der oberen Variante von rd. 19.975 Einwohner (-1,3% gegenüber 2012) angesetzt.

Abb. 12: Einwohnerentwicklung in der Stadt Schortens 1992 bis 2016 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.



Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2025 in der unteren Variante von einer Stagnation und in der oberen Variante von einem jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% im Zeitraum von 2017 bis 2019 und von 1,0% im Zeitraum 2020 bis 2025 ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist damit bereits berücksichtigt.

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

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Schortens sind in Tab. 5 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Tab. 5: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	18.500	20.450
Einwohner 2025	18.075	19.975
Kaufkraftzuwachs 2017 - 2019 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2025 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2017 - 2020	0,0%	2,0%
Kaufkraftzuwachs 2017 - 2025 insgesamt	0,0%	7,2%
Kaufkraft/ Einw. (Schortens) 2017	5.210 €	
Kaufkraft/ Einw. (Schortens) 2020	5.210 €	5.315 €
Kaufkraft/ Einw. (Schortens) 2025	5.210 €	5.586 €
Kaufkraftpotenzial Schortens 2017 in Mio. €	108,3	
Kaufkraftpotenzial Schortens 2020 in Mio. €	96,4	108,7
Änderung gegenüber 2017	-11,0%	0,3%
Kaufkraftpotenzial Schortens 2025 in Mio. €	94	112
Änderung gegenüber 2016	-13%	3%

Quelle: Stadt Schortens, Bertelsmann Stiftung; Landesamt für Statistik Niedersachsen; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen



Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 1).

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴². Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Schortens aufzuzeigen.

Aus Gründen der Vorsicht wurde in allen Prognoseszenarien unterstellt, dass in denjenigen Sortimenten, in denen derzeit vergleichsweise hohe Bindungsquoten erreicht werden, diese auf einen geringeren Wert von 150% zurückgehen werden.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Schortens erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zu-

⁴² Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



rückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Schortens in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden:

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sollte jede Kommune unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Vor diesem Hintergrund wurde eine "Zielbindungsquote" von 100% angenommen.
- Da es sich bei der Stadt Schortens um ein Grundzentrum handelt, soll sich die Stadt mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs in erster Linie selbst versorgen. Derzeit werden in einigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs in Schortens Bindungsquoten von mehr als 100% erreicht. Für diese Sortimente sowie für das Sortiment Möbel, das eine Bestandsbindungsquote von 71% aufweist, wird in der oberen Variante eine "Zielbindungsquote" von 100% und in der unteren Variante von 75% angesetzt.
- Für die Sortimente Haus-/ Heimtextilien sowie Teppiche, Bodenbeläge und für die baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente, die jeweils Bestandsbindungsquoten von 60% bis 64% verzeichnen, werden in der oberen Variante eine "Zielbindungsquote" von 85% und in der unteren Variante von 75% veranschlagt.
- Für die Sortimente Bekleidung und Zubehör sowie Uhren/ Schmuck, deren Bestandsbindungsquoten bei jeweils etwa 50% liegen, werden "Zielbindungsquoten" von 75% in der oberen Variante und von 67% in der unteren Variante angesetzt.
- Für die Sortimente Spielwaren, Bücher, Medien und Elektro/ Leuchten, deren Bestandsbindungsquoten jeweils deutlich unter 50% liegen, werden in der oberen Variante eine "Zielbindungsquote" von 67% und in der unteren Variante von 50% veranschlagt.

Es wurde angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2025 erreicht werden können; in den Sortimentsbereichen, in denen schon derzeit



Bindungsquoten von über 100% erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig - bis zu einem Wert von 150%, s.o. - gehalten werden können.

Für die im Jahr 2025 zu erwartende Gesamtbindungsquote bedeuten die voranstehenden Annahmen, dass diese insgesamt von derzeit rd. 82% (mit Lebensmittelhandwerk und Apotheken) auf dann rd. 91 bis 97% gesteigert würde.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internets als unterstellt, Änderungen in den Nachbarkommunen o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁴³. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Auch diese Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite wurden in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitative Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie der weiteren zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte.

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Schortens und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt

⁴³ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren, ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Schortens prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁴. Infolge

- des Einwohnerrückgangs in der unteren Variante sowohl 2020 als auch 2025 sowie in der oberen Variante im Jahr 2025 gegenüber dem aktuellen Bevölkerungsbestand,
 - des bei der Wettbewerbsprognose in den meisten Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde zunächst unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

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

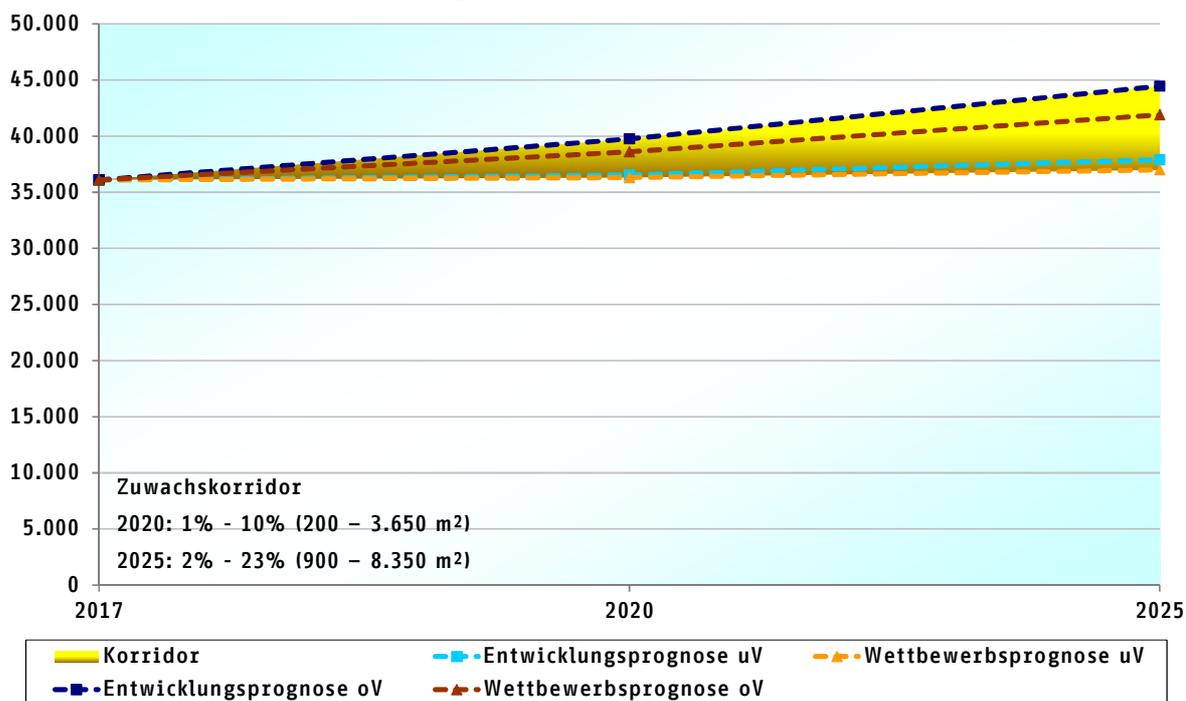
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in der Stadt Schortens der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen

⁴⁴ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im März 2017, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 13 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist ergänzend ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 13: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2017 - 2025 Gesamtpotenzial (in m²)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Schortens ein Entwicklungsspielraum von rd. 450 bis 3.650 m² (**Entwicklungsprognose**; vgl. Tab. A - 3 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 1.800 bis 8.350 m². Dies entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von gut 36.125 m² einer Steigerung um rd. 5% bis 23%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs von rd. 225 bis 1.050 m². Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Schortens liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Wird dies mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 0 bis 100 m² bis 2020 bzw. rd. 0 bis 250 m² bis 2025; vgl. Tab. A - 2 im Anhang) so zeigt sich, dass der Entwicklungsspielraums nahezu vollständig auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist. Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten



Teil - im Einflussbereich der Stadt Schortens (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose auf rd. 900 bis 5.800 m² bis 2025, sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. A - 4 im Anhang)⁴⁵. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 2% bis 16% dar. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Schortens von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt selbst liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Schortens derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) von einem Entwicklungsspielraum von rd. 225 bis 1.050 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung in mehreren Sortimenten auf nur noch rd. 100 bis 725 m², wenn es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt. Würde hingegen ein rechnerischer Rückgang zur Hälfte zu einem tatsächlichen Verkaufsflächenrückgang führen, so läge in der unteren kein Entwicklungsspielraum vor; in der oberen Variante würde der jährliche Entwicklungsspielraum bis 2025 rd. 550 m² betragen.

Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen auszurichten.

⁴⁵ Käme es - entgegen den bisher getroffenen Annahmen - bei einem rechnerischen Rückgang des Verkaufsflächenpotenzials nicht nur zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern nur zur Hälfte zu einem solchen Rückgang, zur anderen Hälfte hingegen zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, wäre bis 2025 in der unteren Variante ein Verkaufsflächenrückgang von -2.150 m² zu verzeichnen, während in der oberen Variante ein Spielraum von 4.400 m² vorläge (vgl. Tab. A - 5 im Anhang).



Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von mehr als einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Schortens gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums

Die voranstehend dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Schortens insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innenstadt sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 1). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) mehr zugelassen werden.

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente



(kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 200 m² (obere Variante Entwicklungsprognose). Dieser erhöht sich über den gesamten Prognosezeitraum auf maximal rd. 600 m² (obere Variante Entwicklungsprognose), wovon rd. 500 m² (auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen. Letzteres entspricht der Realisierung von einem zusätzlichen Drogeriemarkt. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung ist, ist in keinem Szenario ein Entwicklungsspielraum zu verzeichnen.

Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bestehen somit nur in einem sehr geringen Maße und allenfalls mittelfristig, was auf die Bestandsbindungsquoten von je etwa 100% in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Papier-/ Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften und Blumen/ Zoo zurückzuführen ist. Der vorhandene Spielraum sollte jedoch in jedem Fall möglichst wohnortnah realisiert werden.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 3.350 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose⁴⁶). Entsprechende Angebote sollten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2.1).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 13.075 m²) verglichen, so zeigt sich, dass noch ein deutliches Potenzial vorhanden ist (Steigerung um rd. 26%). Dennoch ist die Frage nach der Ansiedlung und Unterbringung der Betriebe zu klären, um das Potenzial zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Schorten effektiv zu nutzen.

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. Möbel sowie bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungs-

⁴⁶ Die Wettbewerbsprognose ergibt hingegen ein etwas geringeres Potenzial zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von maximal rd. 2.550 m² bis zum Jahr 2025.



spielraum von rd. 50 m² (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis 4.400 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose).

Bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere an nicht integrierten Standorten auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.1).

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Es hat sich gezeigt, dass nahezu kein Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation vorhanden ist: Im für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist in keinem Szenario ein Entwicklungsspielraum zu verzeichnen. Ein signifikanter Spielraum besteht lediglich im Sortiment Drogerie/ Parfümerie, der - zumindest nach der oberen Variante der Entwicklungsprognose - mittel- bis längerfristig die wettbewerbsneutrale Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes ermöglicht.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich nach der oberen Variante der Entwicklungsprognose und auch der Wettbewerbsprognose hingegen in einigen Sortimenten ein gewisses Potenzial zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose und insbesondere der Wettbewerbsprognose besteht bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hingegen nur ein geringes Potenzial für Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,
- insbesondere bei tendenziell negativer Einwohnerentwicklung und stagnierender Kaufkraft Verkaufsflächenrückgänge in zahlreichen Sortimenten möglich wären, sofern Umsatzrückgänge teilweise zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden,
- Ansiedlungen zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein entsprechendes planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 1), des quantitativen Entwicklungspotenziales (vgl. Kap. 7) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 8.3). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.5).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schortens gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens aus dem Jahr 2011 enthielt bereits eine Sortimentsliste, die bereits zwischen nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Diese wird im Folgenden überprüft. (Vergleichs-)Grundlage bildet die Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Wobei hier deutlich heraus gestellt wird, dass es keine abschließende und



landesweite dauerhaft gültige Liste geben kann sondern diese viel mehr an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Bei der Erstellung der örtlichen Sortimentsliste wurde zum einen die derzeitige Verteilung des Angebotes nach Standorttypen (Zentren, sonstige integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte) herangezogen, zum anderen allgemeine Zuordnungskriterien bezüglich zentren- bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente.

8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevante Sortimente werden untergliedert in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Sortimente, die

- täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung dienen; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein.

Sonstige zentrenrelevante sind Sortimente, die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. 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.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.



Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Schortens

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Schortens herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen⁴⁷.

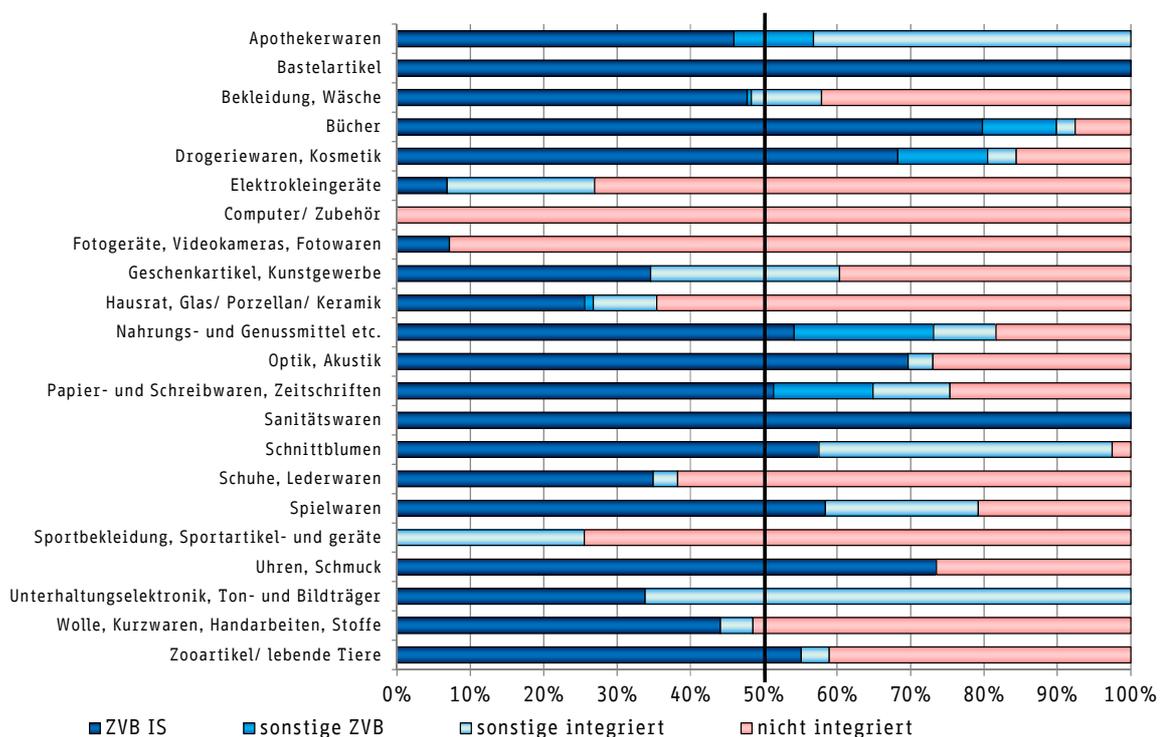
Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 14 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Schortens illustriert. Dabei zeigt sich, dass die meisten der bisher als zentrenrelevant eingestuften Sortimente überwiegend innerhalb der Innenstadt und in sonstigen integrierten Lagen angesiedelt sind.

Die Sortimente **Wolle, Kurzwaren, Handarbeit, Stoffe, Sportbekleidung, Sportartikel, Elektrokleingeräte, Computer/ Zubehör, Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Fotogeräte, Videokameras und Fotowaren** sind derzeit jedoch funktionsinadäquat besonders an nicht integrierten Standorten zu finden und wären somit rein rechnerisch nicht zentrenrelevant. Es wird jedoch vorgeschlagen diese auch künftig den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, da diese eindeutigen Merkmale zentrenrelevanter Sortimente aufweisen (Frequenzbringer, Handtaschensortiment, hohe Flächenproduktivität).

⁴⁷ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Schortens



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung, März 2017; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich)

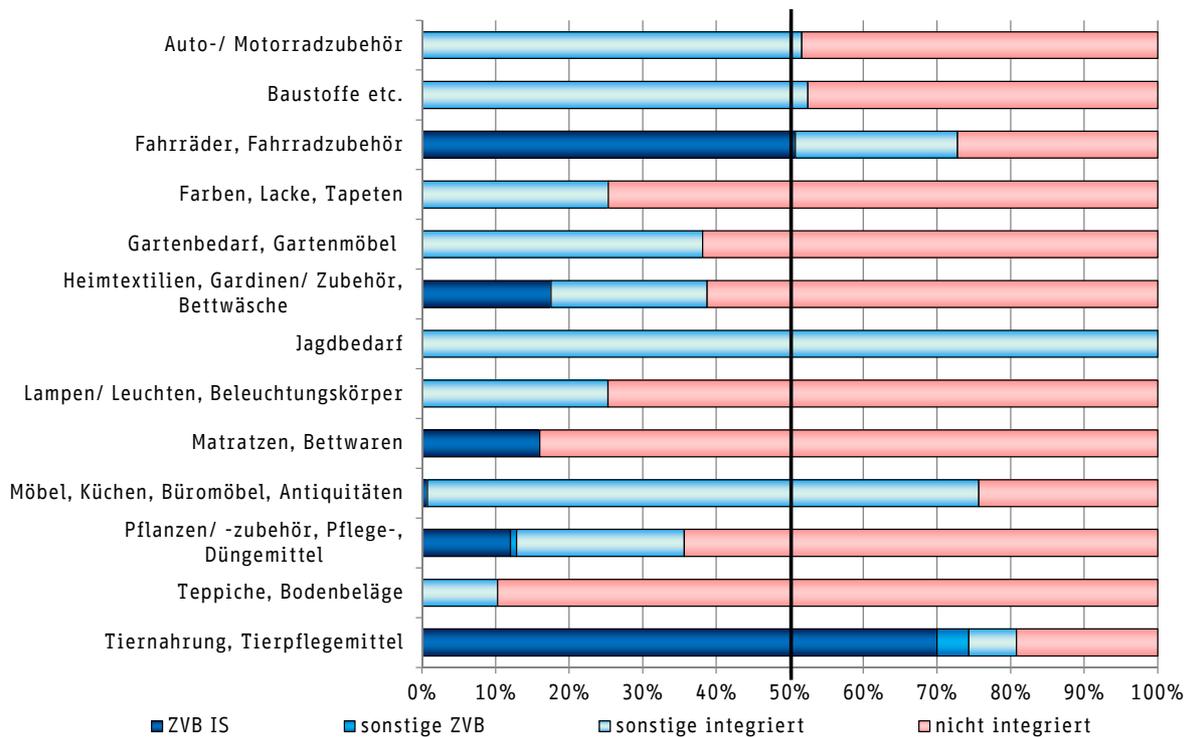
Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente

Abb. 15 (folgende Seite) zeigt die Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der in Schortens vorhandenen üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist nicht grundsätzlich und eindeutig den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Verteilung dieses Sortimentes ist in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlich. In der Stadt Schortens wäre es rein rechnerisch als zentrenrelevant einzuordnen. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenbedarfes für Fahrräder und Zubehör und der allgemeinen Charakteristika des Sortimentes wird vorgeschlagen, Fahrräder und Zubehör weiterhin den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.



Abb. 15: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Schortens



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung, März 2017; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich)

Das Sortiment **Zooartikel – Tiernahrung und Tierpflegemittel** wird derzeit zu einem sehr hohen Anteil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angeboten und ist rein rechnerisch als zentrenrelevant einzustufen. Das Sortiment wird sehr regelmäßig nachgefragt (täglich oder wöchentlich) und ist daher wichtig für die Nahversorgung und sollte deshalb fußläufig zu erreichen sein. Zudem stellt es häufig ein Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten dar. Aus diesem Grund wird empfohlen das Sortiment Zooartikel – Tiernahrung und Tierpflegemittel zukünftig als nahversorgungsrelevant und damit auch zentrenrelevant einzustufen.

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für Schortens (vgl. Tab. 6) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Schortens und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.



Dieser Vorschlag ist zudem das Diskussionsergebnis der projektbegleitenden Arbeitsgruppe.

Tab. 6: Vorschlag für die Sortimentsliste für Schortens

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Baby-/ Kinderartikel • Bekleidung, Wäsche • Bücher • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte, Computer/ Zubehör • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik • Kunstgewerbe, Geschenkartikel • Optik, Akustik • Sanitärwaren • Schuh, Lederwaren • Spielwaren, Bastelartikel • Sportbekleidung, Sportartikel • Telekommunikation • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger • Wolle, Kurzwaren, Handarbeit, Stoffe • Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> • Antennen, Satellitenanlagen • Angelbedarf • Arbeitskleidung • Auto-/ Motorradzubehör • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen • Campingartikel • Fahrräder, Fahrradzubehör • Farben, Lacke, Tapeten, • Gartenbedarf, Gartenmöbel • Heimtextilien, Gardinen/ Zubehör, Bettwäsche • Holz • Jagdbedarf • Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper • Matratzen, Bettwaren • Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten • Pflanzen/ -zubehör, Pflege-/ Düngemittel • Reitsportartikel • Sportgroßgeräte • Teppiche, Bodenbeläge
nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekenwaren • Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Tabakwaren, Reformwaren • Papier-/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel- Tiernahrung und Tierpflegemittel 	

Quelle: mit projektbegleitender Arbeitsgruppe abgestimmter Vorschlag

Der Vorschlag entspricht der bisher bestehenden Sortimentsliste von Schortens.

Neu ist lediglich die Einstufung des Sortimentes Zooartikel- Tiernahrung und Tierpflegemittel als nahversorgungsrelevant und damit auch zentrenrelevant (vormals nicht zentrenrelevant).

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.



8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung mit den jeweiligen Erläuterungen vorgeschlagen.

Die Grundsätze entsprechen dabei den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes von 2011. Die bestehenden Grundsätze wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Einzelhandelssituation überprüft und für weiterhin gültig befunden, sodass sie hier noch einmal aufgeführt werden.

Zu den baurechtlichen Regelungen, insb. § 11 (3) BauNVO, vgl. auch Kap. 2.1.3, sowie zu den landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten im Sinne § 11 (3) BauNVO 2.1.4.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) regelmäßig zulässig

b. Zentrale Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstandorte - Nahversorgungszentren Grafschaft und Nahversorgungsstandort Mühlenweg: nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung regelmäßig zulässig/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

c. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)



Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²⁴⁸ - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen.

Des Weiteren können kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Grafschaft und am Nahversorgungsstandort Mühlenweg angesiedelt werden.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁴⁹. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen (s.o.) bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise in den Nahversorgungszentren sowie an sonstigen integrierten Standorten (einschließlich der Nahversorgungsbereiche) auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁰. Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantel-

⁴⁸ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

⁴⁹ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁵⁰ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.



bevölkerung zu achten⁵¹. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

⁵¹ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, im Nahversorgungszentrum Grafschaft/ Nahversorgungsstandort Mühlenweg sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen).

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten.

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Schortens leisten kann/ will, dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 8.3).

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Schortens, geschwächt wird.



Ausnahme: "Leerstandsdomino"

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

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Wie in Kap. 7.2.1 dargestellt, ergibt sich für Schortens bis zum Jahr 2025 aus der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 1.800 bis 8.350 m²; selbst bei Umsatzeinbrüchen entsprechend der Wettbewerbsprognose ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von bis zu 5.800 m². Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt Schortens räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind.

Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Schortens ergab für die zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante) (vgl. Kap. 7.2.2) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von bis zu 3.350 m² (Entwicklungsprognose); selbst in der oberen Variante der Wettbewerbsprognose ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.550 m². Dieser sollte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

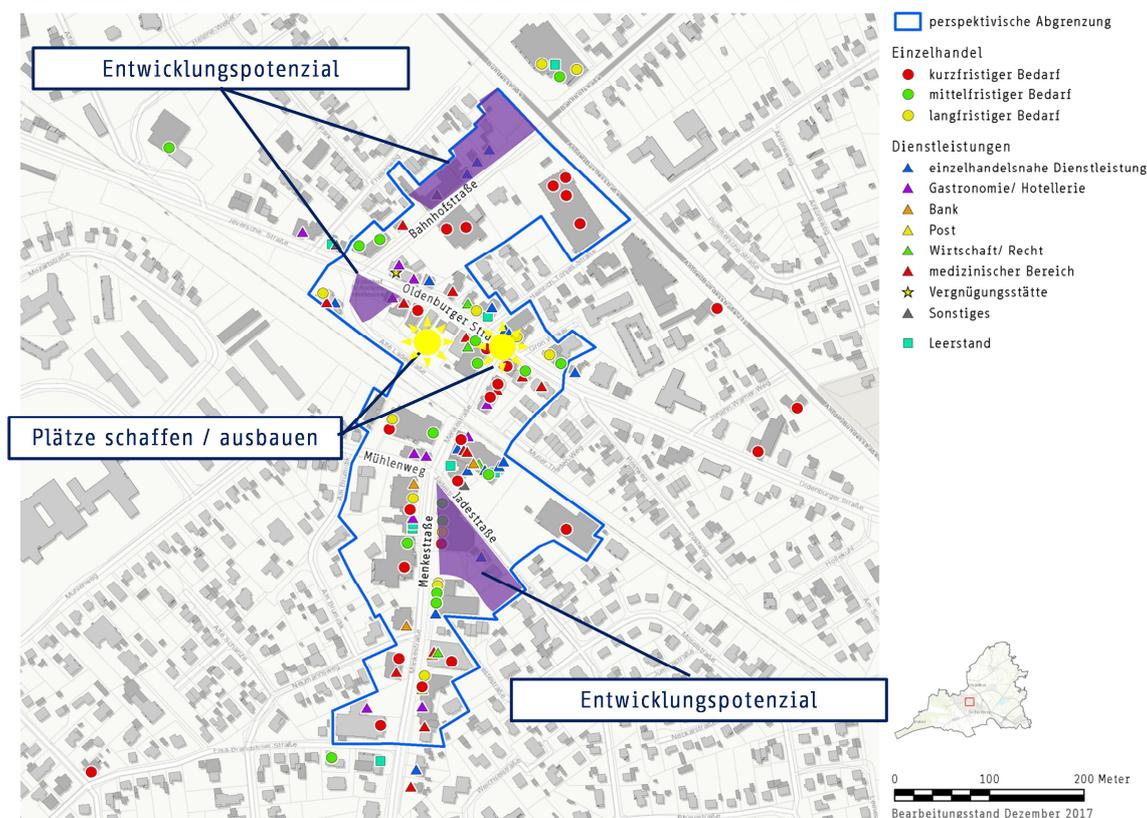
Die Attraktivität eines Zentrums ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße und der Attraktivität des

Besetzes abhängig: Mit abnehmender Ortsgröße und Attraktivität des Besatzes verringert sich die Bereitschaft Distanzen zu überwinden.

Vor diesem Hintergrund sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Schortens keine räumliche Ausdehnung erfahren. Vielmehr sollte versucht werden, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung zu aktivieren.

Dazu ist es von besonderem Vorteil, dass innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Schortens einige Entwicklungsflächen/Entwicklungspotenziale vorhanden sind (vgl. Karte 10). Diese sollten zur Stärkung der Innenstadt nachhaltig genutzt werden. Die Ansiedlung von Magnetbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen des durch die Prognose dargestellten Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2.2), sowie von gastronomischen Angeboten ist auf diesen Flächen zu begrüßen.

Karte 10: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schortens



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung März 2017, Kartengrundlage: Stadt Schortens



Die Flächen sollten durch attraktive Neubebauung belegt werden, welche zur Steigerung der baulichen und funktionalen Dichte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches beitragen können. Zudem sollten die Flächen als Trittsteine genutzt werden um die einzelnen Bereiche der Innenstadt besser funktional und optisch miteinander zu verbinden.

Konkrete Standorte in der Schortenser Innenstadt

- Grundstück an der Bahnhofstraße, welches derzeit noch durch kleinteilige Dienstleistungsnutzungen (einzelhandelsnahe Dienstleistungen) und das Gebäude des ehemaligen Standortes der Firma Ofenhaus Brumshagen belegt ist. Zur Erhöhung der funktionalen Dichte in diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und zur besseren Anbindung an die Oldenburger Straße wird empfohlen dieses Grundstück mit einem neuen Gebäudekörper zu belegen, welcher unmittelbar an die Bahnhofstraße grenzt. Als Nutzung ist hier eine Mischung aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistern und in den Obergeschossen Wohnen, denkbar.
- Ein weiteres Entwicklungspotenzial befindet sich im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Oldenburger Straße/ Alte Ladestraße. Derzeit ist das Grundstück durch eine ungenutzte Grünfläche und einem Gebäude in schlechten baulichem Zustand, in dem eine Imbissgastronomie angesiedelt ist, belegt. Dieses Grundstück stellt quasi den Eingangsbereich der Innenstadt vom Bahnhof kommend dar und sollte daher zukünftig auch als solcher erkennbar und gestaltet sein. Zu empfehlen ist an diesem Standort ein Abbruch des vorhandenen Gebäudes und die Errichtung eines neuen (mehrgeschossigen) Gebäudekörpers. Neben der Eingangsfunktion für diesen Bereich der Innenstadt würde eine attraktive Nutzung und Architektur dort auch als Trittstein/ Leuchtturm/ Gelenk zur funktionalen und optischen Verbindung der einzelnen Innenstadt Bereiche beitragen. Um diese Funktion noch zu verstärken ist zu empfehlen, an diesen Standort einen attraktiven Einzelhandelsmagneten mit zentrenrelevantem Sortiment (z.B. Medien, Schuhe, Drogerie) anzusiedeln. Zusätzlich kann die Neugestaltung/ Neubebauung dieses Grundstücks in Verbindung mit einer Platzgestaltung im Bereich der Alten Ladestraße gesehen werden (siehe unten).
- Als drittes größeres Entwicklungspotenzial innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind die Grundstücke an der Menkestraße



(vgl. Karte 10) im Bereich des dort heute noch vorhandenen Parkplatzes und der angrenzenden Gebäude zu nennen. In diesem Bereich ist die Ansiedlung eines (ggf. großflächigen) Einzelhandelsbetriebes mit dazugehörigen Parkplätzen vorstellbar. Ein Abbruch der dort tlw. modernisierungsbedürftigen Gebäude ist in dem Zusammenhang denkbar um einen entsprechend großen Grundstückszuschnitt zu erreichen. Ein zukünftiger Gebäudekörper sollte jedoch in jedem Fall unmittelbar an die Menkestraße angrenzen um diesen Bereich auch zukünftig städtebaulich zu fassen.

Durch die Nutzung der aufgezeigten Flächenpotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist eine erhebliche Stärkung der Innenstadt erreichbar. Ein Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente, eine Steigerung der städtebaulichen Qualität und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind dadurch möglich.

Zusätzlich zur Entwicklung der oben genannten Flächen sollte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Platzbereiche geschaffen bzw. neu gestaltet werden. Im Bereich der Alten Ladestraße (derzeit Parkplätze und Grünstreifen) sollte ein attraktiver Platzbereich geschaffen werden (siehe dazu auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept Menkestraße und das Konzept zur Innenstadt Verschönerung Schortens). Außerdem soll auch eine Aufwertung des bereits vorhandenen Platzbereiches in der Kreuzung Oldenburger Straße/ Menkestraße erfolgen. Der vorhandene Bereich wird derzeit kaum genutzt. Eine Aufwertung durch eine attraktive Bepflanzung und ansprechende öffentliche Sitzgelegenheiten sind dabei erste Ansatzpunkte.

Im Bereich der unteren Menkestraße ist langfristig eine Neugestaltung/ Modernisierung der Fassaden anzuraten um insgesamt ein attraktives Straßenbild zu erhalten, welches für eine hohe Aufenthaltsqualität unverzichtbar ist.

8.3.2 Nahversorgungsstandort Mühlenweg (Perspektive)

Die Analyse des Standortes Mühlenweg Kap. 4.3.1 hat deutlich gemacht, dass dieser nicht die rechtlichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt (vgl. Kap. 2.1.1 und Kap. 4.1). Vor diesem Hintergrund kann dieser zukünftig nicht weiter als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Der Standort verfügt zwar



über eine ausreichende Einzelhandelsausstattung jedoch fehlen ergänzende Funktionen und ein städtebaulicher Zentrencharakter. Daher wird der Standort zukünftig als Nahversorgungsstandort bezeichnet.

Dennoch übernimmt dieser Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, recht dicht besiedelten Wohngebiete sowie die Stadt Schortens insgesamt und sollte daher für die Zukunft gesichert werden. Eine Erweiterung des Standortes auf Grundlage der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) ist in jedem Fall möglich

8.3.3 Nahversorgungszentrum Grafschaft (Perspektive)

Perspektivisch betrachtet besteht ein wichtiges Ziel, vor dem Hintergrund der Sicherung der Nahversorgung, darin, den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Grafschaft zu erhalten. Der gesamte Standort ist in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich abhängig von dem Vorhandensein eines größeren Versorgungsbetriebes (aktuell dem Supermarkt), das Wegbrechen dieses Betriebes würde damit zugleich das Wegbrechen dieses zentralen Versorgungsbereiches bedeuten.

Insgesamt ist, auch vor dem Hintergrund der Sicherung des Standortes, eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums denkbar. Da jedoch räumlich kaum Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind, kann sich eine entsprechende Erweiterung voraussichtlich nur auf die bereits bestehenden Nutzungen bzw. Gebäudestrukturen beschränken. Insbesondere eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Supermarkts ist dabei zu empfehlen.

Im Zuge einer möglichen Flächenerweiterung sollte eine Modernisierung der Ladeneinheiten und der Fassaden erfolgen.

8.3.4 Einzelhandelskonzentrationen (Perspektive)

Einzelhandelskonzentration in sonstiger integrierter Lage Harms

Der am Rande der Innenstadt in sonstiger integrierter Lage gelegene Standort Harms ist derzeit fast ausschließlich durch nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt.



Gemäß der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) soll an diesem Standort Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich sein. Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment könnten jedoch nach Einzelfallprüfung zulässig sein.

Bestehende Betriebe aller Sortimente genießen selbstverständlich Bestandsschutz und können sich im Rahmen dieses aus Gründen der Bestandssicherung (Modernisierung etc.) auch erweitern (Erweiterung um max. 10 % der Verkaufsfläche).

Im Rahmen der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist eine maßvolle Weiterentwicklung (Erweiterung der bestehenden Betriebe, Belegung des vorhandenen Leerstands) an diesem Standort ebenfalls denkbar.

Einzelhandelskonzentration in nicht integrierter Lage Fachmarktzentrum Schortens

Der in nicht integrierter Lage gelegene Standort Fachmarktzentrum Schortens kann sich bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevant) nur noch im Rahmen des Bestandschutzes weiter entwickeln. Langfristiges Ziel sollte es sein zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt den dort vorhandenen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zu reduzieren.

8.3.5 Nahversorgungskonzept

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Energiepreisen und den damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen, wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche.

In der Stadt Schortens wird eine Bindungsquote von rd. 104% im Bereich Nahrungs- / Genussmittel erreicht, so dass rein rechnerisch eine Vollversorgung besteht.

Wie in der Analyse dargestellt (vgl. Kap. 5.3, Karte 9), wird jedoch bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelbetriebe deutlich, dass viele Siedlungsbereiche in Schortens im räumlichen Sinne nicht nahversorgt sind. Die



Einwohner, welche im Bereich der Kernstadt/ Innenstadt wohnen, verfügen hingegen über eine deutliche Überversorgung. Abgesehen vom Stadtteil Sillenstede weisen die nicht nahversorgten Bereiche jedoch auch keine ausreichende Bevölkerungszahl zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes gemäß der heutigen Betriebsformen auf.

Entsprechend der Prognose ergibt sich quasi kein Entwicklungsspielraum für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Bis zum Jahre 2025 ist gemäß der Prognose keine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes möglich. Somit besteht praktisch kein Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Ansiedlung von Betrieben gemäß der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) grundsätzlich zunächst möglich ist. So stellt beispielsweise die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt eine reine Wettbewerbsentwicklung dar, welche nicht mittels des vorliegenden Gutachtens verhindert werden kann und soll. Auch die Ansiedlung von zusätzlichen (kleineren) Nahversorgungsangeboten in integrierter Lage mit ausreichender Mantelbevölkerung sollte nicht verhindert werden, wenn diese nicht bestehende Strukturen in den festgelegten Zentren gefährdet.

Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten

Auf Grund der Vielzahl an Siedlungsbereichen in Schortens, die auch in Zukunft über keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebote verfügen, werden im Folgenden Vorschläge für alternative Maßnahmen gemacht, die ggf. zu einer Verbesserung der Nahversorgung solcher bevölkerungsärmerer Bereiche beitragen:

- In gewisser Weise stellen **kleinflächige Lebensmittelbetriebe** eine Renaissance des Tante-Emma-Ladens dar. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit bieten sich gegebenenfalls die Integration von Dienstleistungen (z.B. Postagentur, Reinigungsannahme, Toto-/ Lotto-Aannahme) an. Weiterhin kann es sich bei einem derartigen Betrieb um einen Bäcker (oder auch Metzger) mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot handeln.
- Ebenfalls, insbesondere im ländlich strukturierten Raum, stellen **Direktvermarkter bzw. Hofläden** eine Alternative bzw. wichtige Ergänzung zu sonstigen Grundversorgungsangeboten dar, zumal in den letzten Jahren



unterschiedlichste, (hinsichtlich ihrer Angebotsvielfalt) z.T. auch umfassende Angebotsformen entstanden sind, z.B.

- die "Abo-Kiste" mit Obst und Gemüse (gekoppelt mit einem "Bringservice") oder
- Bauernläden mit einem bisweilen vergleichsweise breiten, z.T. jedoch saisonal stark differierenden Lebensmittelangebot (neben Obst und Gemüse auch Back-, Fleisch- und Wurstwaren, Säfte, Milch und Milchprodukte sowie Teigwaren).

Sofern die Grundversorgung vor allem durch Direktvermarktungsangebote gewährleistet werden soll, müssten die Hofläden zumindest in ihrer Gesamtheit ein umfassendes Sortiment an Lebensmitteln anbieten.

- **Verkaufswagen** stellen mittlerweile eine traditionelle Form der Nahversorgung dar, die in Städten und Ballungsgebieten i.d.R. eine Ergänzungsfunktion wahrnehmen (z.B. durch Frischeangebote, wie Obst und Gemüse). In ländlich strukturierten Gebieten dienen Verkaufswagen jedoch bereits seit längerer Zeit der (teilweisen) Kompensation von grundsätzlichen Versorgungsdefiziten.

Der überwiegende Anteil der Verkaufswagen bietet nur ein sehr begrenztes Angebot, meist handelt es sich dabei um Back-, Fleisch- und Wurstwaren oder um Obst und Gemüse. Ausnahmen stellen hingegen Verkaufswagen dar, die ein relativ umfassendes Lebensmittelangebot mit sich führen und als "rollende Supermärkte" bezeichnet werden.

Bis etwa in die 1970er Jahre hatte der **Liefer-/ Bringservice** im Lebensmitteleinzelhandel eine mitunter hohe Bedeutung. Jedoch wurde er in den folgenden Jahrzehnten auf Grund von Rationalisierungsmaßnahmen weitgehend gestrichen. In den letzten Jahren ist aber wieder ein Trend hin zu dieser Serviceleistung zu verzeichnen, sei es für Kunden, die mit dem ÖPNV zum Geschäft gelangen oder sei es auf Bestellung:

- Der Liefer-/ Bringservice tritt im ländlichen Raum wieder verstärkt auf bzw. besteht mancherorts seit Jahrzehnten ohne größere Beachtung von "außen". Für viele "kleine" Einzelhändler bietet dieser Service eine Möglichkeit, sich von den werbe- und preisaggressiven Discountern und Supermärkten abzuheben und ein gewisses Stammkundenpotenzial zu sichern.
- Alternativ zum Bringservice können auch privat organisierte **Fahrgemeinschaften** gebildet werden. Im Gegensatz zum Bringservice besteht dabei die Möglichkeit des individuellen erlebnisorientierten Einkaufes. Zudem bleibt der Ein-



kaufsort als wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt - gerade für ältere Menschen - erhalten.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die Verfolgung bzw. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.

8.3.6 Gewerbegebiete

Neben dem bereits bestehenden Gewerbegebiet sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

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

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.2.1),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1.3),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3),
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.



8.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* kann dann vom Stadtrat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Stadtrat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Schortens, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.



Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.4.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt unterbreitet, dieser entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁵².

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzungen, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Stadtrat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9

⁵² BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.**
2. **Festsetzungstyp Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig.** (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)
3. **Festsetzungstyp Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁵³ bis 10% der Fläche zulässig.** Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁵⁴.** Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).
5. **Festsetzungstyp Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung":** Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor

⁵³ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁵⁴ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch ist dies mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Schortens erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Stadtrates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Schortens durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch



jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Schortens) bezeichnet.

Der **Discounter** (von engl. *discount* = *Preisnachlass*) stellt eine Betriebsform des Einzelhandels dar, die ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und die Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Charakteristika dieser Unternehmen sind ein enges und flaches Warensortiment, eine einfache Warenpräsentation und der Verzicht auf Nebenleistungen (z.B. Beratung, Transport), die Kosteneinsparungen und somit die geringere Preise ermöglichen. Differenziert werden können zum einen als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft der Lebensmittel-Discountmarkt, zum anderen der Non-Food-Discountmarkt.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs- und Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport- und Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Mö-



bel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar. Vgl. dazu auch Kap. 2.1.4

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

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.



Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. IFH Retail Consultants prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens



eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt/ Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁵⁵.

⁵⁵ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Kaufkraftpotenzial in Schortens nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		36,5	41,2	36	42
Drogerie/ Parfümerie		4,7	5,3	5	5
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		1,5	1,6	1	2
Blumen/ Zoo		2,0	2,3	2	2
kurzfristiger Bedarf		44,7	50,5	44	52
Bekleidung und Zubehör		10,5	11,8	10	12
Schuhe/ Lederwaren		2,6	2,9	3	3
Sport/ Freizeit		2,0	2,2	2	2
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		2,4	2,8	2	3
Bücher		1,7	2,0	2	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,2	1,4	1	1
Haus-/ Heimtextilien		1,4	1,5	1	2
mittelfristiger Bedarf		21,8	24,6	21	25
Uhren/ Schmuck		1,4	1,5	1	2
Foto/ Optik und Zubehör		1,6	1,8	2	2
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		6,2	7,0	6	7
Elektro/ Leuchten		3,1	3,5	3	4
Teppiche/ Bodenbeläge		0,6	0,7	1	1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		7,3	8,3	7	8
Möbel		5,7	6,4	6	7
Sonstiges		4,0	4,5	4	5
langfristiger Bedarf		29,9	33,7	29	35
Gesamt		96,4	108,7	94	112

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 2: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	0	---	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	0	---	0
Blumen/ Zoo		---	---	---	0
kurzfristiger Bedarf		0	0	0	0
Bekleidung und Zubehör		---	0	---	50
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	0
Sport/ Freizeit		---	---	---	---
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		---	0	---	0
Bücher		0	0	---	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	0	---	0
mittelfristiger Bedarf		0	0	0	50
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	0	0	0
Elektro/ Leuchten		---	0	---	0
Teppiche/ Bodenbeläge		---	0	---	0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		---	---	---	50
Möbel		---	100	---	150
Sonstiges		---	0	---	0
langfristiger Bedarf		0	100	0	200
Gesamt		0	100	0	250

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

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose
 - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		100	200	300	500
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	0	---	50
Blumen/ Zoo		---	0	---	50
kurzfristiger Bedarf		100	200	300	600
Bekleidung und Zubehör		150	700	600	1.600
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	0
Sport/ Freizeit		---	---	---	---
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	200	100	400
Bücher		50	150	150	300
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		0	100	50	300
mittelfristiger Bedarf		200	1.150	900	2.600
Uhren/ Schmuck		0	50	0	100
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		150	300	350	650
Elektro/ Leuchten		0	200	100	450
Teppiche/ Bodenbeläge		0	50	50	150
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		---	900	100	2.150
Möbel		---	800	---	1.650
Sonstiges		---	0	---	0
langfristiger Bedarf		150	2.300	600	5.150
Summe		450	3.650	1.800	8.350

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

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose
 - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		0	150	150	350
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	0	---	---
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
kurzfristiger Bedarf		0	150	150	350
Bekleidung und Zubehör		0	500	250	1.150
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		---	---	---	---
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	150	50	300
Bücher		50	100	100	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	100	0	200
mittelfristiger Bedarf		50	850	400	1.900
Uhren/ Schmuck		0	0	0	50
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	---
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		150	250	300	600
Elektro/ Leuchten		0	150	50	350
Teppiche/ Bodenbeläge		---	50	0	100
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		---	500	---	1.300
Möbel		---	550	---	1.150
Sonstiges		---	---	---	---
langfristiger Bedarf		150	1.500	350	3.550
Summe		200	2.500	900	5.800

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-650	-250	-900	-400
Drogerie/ Parfümerie		0	150	150	350
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		-50	0	-50	0
Blumen/ Zoo		-150	-50	-250	-100
kurzfristiger Bedarf		-850	-150	-1.050	-150
Bekleidung und Zubehör		0	500	250	1.150
Schuhe/ Lederwaren		-150	-50	-200	-100
Sport/ Freizeit		-150	-50	-250	-150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	150	50	300
Bücher		50	100	100	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-450	-300	-750	-600
Haus-/ Heimtextilien		0	100	0	200
mittelfristiger Bedarf		-700	450	-800	1.050
Uhren/ Schmuck		0	0	0	50
Foto/ Optik und Zubehör		-50	0	-50	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		150	250	300	600
Elektro/ Leuchten		0	150	50	350
Teppiche/ Bodenbeläge		0	50	0	100
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		-300	500	-250	1.300
Möbel		-150	550	-250	1.150
Sonstiges		-100	-50	-100	-50
langfristiger Bedarf		-450	1.450	-300	3.500
Gesamt		-2.000	1.750	-2.150	4.400

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

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Bertelsmann Stiftung; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



Ergebnisse Passantenbefragung

Tab. A - 6: Geschlechterverteilung der befragten Passanten

	Anzahl	in %
männlich	219	65,4
weiblich	116	34,6
Gesamt	335	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 7: Altersverteilung der befragten Passanten

	Anzahl	in %
1 bis 14 Jahre	1	0,3
15 bis 19 Jahre	5	1,5
20 bis 24 Jahre	7	2,1
25 bis 29 Jahre	7	2,1
30 bis 39 Jahre	33	9,9
40 bis 49 Jahre	58	17,3
50 bis 65 Jahre	105	31,3
66 Jahre und älter	119	35,5
Gesamt	335	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 8: Wohnort (Herkunft) der befragten Passanten

	Anzahl	in %
Schortens	278	83,5
Jever	20	6,0
Wilhelmshaven	10	3,0
Sande	7	2,1
Wittmund	4	1,2
Dortmund	2	0,6
Farel	2	0,6
Gesamt	333	100%

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 9: Anzahl der Passanten nach Befragungstagen

Datum	Anzahl	in %
06.04.2017	151	44,9%
07.04.2017	117	34,8%
08.04.2017	68	20,2%
Gesamt	336	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 10: Warum sind Sie heute nach Schortens gekommen? (gesamt)

	Anzahl	in %
Wohnort	202	60,1
Nähe zum Arbeits-/ Ausbildungsort	17	5,1
Einkaufen	175	52,1
Stadtbummel, -besichtigung	9	2,7
Dienstleistungsbesuch	39	11,6
Arztbesuch	40	11,9
Restaurant/ Gaststätte besuchen	1	0,3
Besuch von Freunden/ Verwandten	12	3,6
Urlaub	1	0,3
Sonstiges	13	3,9
Gesamt	509	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 11: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Schortens gekommen? (gesamt)

	Anzahl	in %
PKW	170	50,6
PKW/Mitfahrer	9	2,7
Bus	0	0,0
Bahn	4	1,2
zu Fuß	104	31,0
Fahrrad	46	13,7
Sonstiges	3	0,9
Gesamt	344	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 12: Wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Schortens?

	Anzahl	in %
sehr gut	40	13,7
gut	137	47,1
befriedigend	72	24,7
ausreichend	31	10,7
mangelhaft	8	2,7
ungenügend	3	1,0
Gesamt	291	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 13: Wie oft kaufen Sie in Schortens ein? (gesamt)

	Anzahl	in %
täglich	48	14,7
mehrmals pro Woche	186	57,1
einmal pro Woche	51	15,6
zwei- bis dreimal pro Monat	14	4,3
einmal pro Monat	11	3,4
weniger als einmal pro Monat	9	2,8
heute zum ersten Mal	2	0,6
nie	5	1,5
Gesamt	326	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 14: Wie lange benötigen Sie normalerweise für einen Einkauf im Ortszentrum?

	Anzahl	in %
weniger als 1/2 Stunde	57	17,8
1/2 bis 1 Stunde	179	55,9
1 bis 2 Stunden	71	22,2
2 bis 3 Stunden	9	2,8
länger als 3 Stunden	4	1,3
Gesamt	320	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 15: Warum kaufen Sie hier ein? (gesamt)

	Anzahl	in %
rein zufällig	5	1,6
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	254	81,7
Nähe z. Arbeitsort/ Ausbildungsstätte	17	5,5
gute Auswahl/ Geschäfte	90	28,9
gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	3	1,0
gute / ausreichende Parkmöglichkeiten	3	1,0
gute Erreichbarkeit	47	15,1
kurze Wege	95	30,5
guter Service	35	11,3
Laden-Öffnungszeiten	1	0,3
Atmosphäre / Stadtbild	18	5,8
Freunde / Verwandte wohnen i.d. Nähe	10	3,2
Urlaub	1	0,3
Sonstiges	36	11,6
Gesamt	615	197,7

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 16: Was kaufen Sie hier (regelmäßig) ein?

	Anzahl	in %
Nahrungs-/ Genussmittel	291	94,5
Bäcker, Metzger	223	72,4
Apotheke	217	70,5
Drogerie/ Parfümerie	238	77,3
PBS/ Zeitungen	108	35,1
Blumen/ Zoo	142	46,1
Bekleidung und Zubehör	85	27,6
Schuhe, Lederwaren	63	20,5
Sport/ Freizeit	21	6,8
Spielwaren	8	2,6
Bücher	51	16,6
GPK, Geschenke, Hausrat	36	11,7
Haus-/ Heimtextilien	21	6,8
Uhren/ Schmuck	9	2,9
Foto, Optik	14	4,5
Neue Medien	1	0,3
Elektro/ Leuchten	3	1,0
Teppiche, Bodenbeläge	1	0,3
Bau-/ Gartenmarkt	8	2,6
Möbel	2	0,6
Gesamt	1.542	500,6

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 17: Welche Sortimente fehlen in Schortens?

	Anzahl	in %
Nahrungs-/ Genussmittel	10	8,0
Apotheke	0	0,0
Drogerie/ Parfümerie	3	2,4
Bekleidung und Zubehör	75	60,0
Schuhe, Lederwaren	17	13,6
Sport/ Freizeit	1	0,8
Spielwaren	2	1,6
GPK, Geschenke, Hausrat	3	2,4
Haus-/ Heimtextilien	0	0,0
Foto, Optik	0	0,0
Neue Medien, Elektro, Leuchten	30	24,0
Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0
Bau-/ Gartenmarkt	7	5,6
Möbel	0	0,0
allgemein größeres/ besseres Angebot	5	4,0
Sonstiges	7	5,6
Gesamt	160	128,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 18: Wo kaufen Sie in Schortens sonst noch ein?

	Anzahl	in %
Gewerbegebiet	67	67,7
Edeka	8	8,1
Grafschaft	5	5,1
Aldi	5	5,1
Innenstadt	4	4,0
FMZ	4	4,0
Combi	4	4,0
Raiffeisenmarkt	3	3,0
Überall	2	2,0
Metzger	2	2,0
Famila (Jever)	2	2,0
Sonstiges	6	6,1
Gesamt	112	113,1

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 19: Wo kaufen Sie außerhalb von Schortens noch/ sonst regelmäßig ein? (gesamt)

	Anzahl	in %
Wilhelmshaven	141	59,7
Jever	84	35,6
Oldenburg	79	33,5
Bremen	19	8,1
Wittmund	7	3,0
Sande	4	1,7
Hannover	4	1,7
Hamburg	4	1,7
Sonstige	28	11,9
Gesamt	370	156,8

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 20: Nutzen Sie das Internet? (gesamt)

	Anzahl	in %
Ja	130	44,5
Nein	162	55,5
Gesamt	292	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 21: Welche Waren kaufen Sie bevorzugt im Internet ein?

Sortiment	Anzahl	Prozent.
Nahrungs-/ Genussmittel	1	0,9
Apotheke	3	2,6
Drogerie/ Parfümerie	1	0,9
PBS/Zeitungen	0	0,0
Blumen/ Zoo	3	2,6
Bekleidung und Zubehör	49	41,9
Schuhe, Lederwaren	16	13,7
Sport/ Freizeit	2	1,7
Spielwaren	11	9,4
Bücher	9	7,7
GPK, Geschenke, Hausrat	3	2,6
Uhren/ Schmuck	0	0,0
Neue Medien	7	6,0
Elektro/ Leuchten	24	20,5
Bau-/ Gartenmarkt	3	2,6
Möbel	0	0,0
alles außer Lebensmitteln	13	11,1
Verschiedenes, Sonstiges	19	16,2
Gesamt	164	140,2

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017

Tab. A - 22: Frage 14: Welche Plattform nutzen Sie?

Art	Anzahl	Prozent.
allgemeine Plattformen	105	88,2
Plattformen für überwiegend Gebrauchsgüter	42	35,3
händlerbasierte Plattformen	27	22,7
Gesamt	174	146,2

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017



Tab. A - 23: Frage 15/16: Was finden Sie gut/schlecht in Schortens?

Angabe	Positiv/Gut		Negativ/Schlecht	
	Anzahl	Prozent.	Anzahl	Prozent.
Verkehr	2	1,0	38	30,9
Kurze Wege (pos.)/ lange Wege (neg.)	32	16,7	4	3,3
Auswahl/ Angebot (Geschäfte)	31	16,1	10	8,1
Positiv allg.	25	13,0	0	0,0
Kleinstadtcharakter/ dörflich	23	12,0	3	2,4
Pflaster / Gehwege	0	0,0	13	10,6
Schwimm-/ -Freibad (fehlt, unklare Situation)	0	0,0	9	7,3
Attraktive/ schöne Stadt	15	7,8	0	0,0
Parksituation	15	7,8	7	5,7
Fehlende Fußgängerzone	0	0,0	9	7,3
Flair/ Ambiente/ Lebensqualität	21	10,9	8	6,5
Freundlichkeit Service und allg.	16	8,3	0	0,0
Bürgerhaus	13	6,8	0	0,0
Kultur-, Sport-, Freizeitangebote	11	5,7	7	5,7
ÖPNV	3	1,6	7	5,7
(fehlende) Gastronomie	2	1,0	7	5,7
Zentralität/ Lage (Nähe)	12	6,3	0	0,0
Soziale Kommunikation/ Gemeinschaft	11	5,7	0	0,0
Ruhe/ Ruhig	9	4,7	0	0,0
Angebote für Kinder	0	0,0	6	4,9
Ärzte (-mangel)	8	4,2	5	4,1
Sonstiges	44	22,9	29	23,6
Gesamt	293	100	162	100

Quelle: eigene Passantenbefragung April 2017