

STADT  
WILHELMS  
HAVEN



# Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019)

## 2. Fortschreibung

### Endfassung

Beschlossen vom Rat der Stadt am 25.09.2019

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Berater: M.Sc. Humangeographie Helge Harnack

Hannover, August 2019

**CIMA.**

**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Berliner Allee 12 30175 Hannover  
T 0511-220079-50  
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

**Hannover**

Lübeck

Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Als Kartengrundlage wurde ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung durch die Stadt Wilhelmshaven bereitgestellt:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2018  LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich • Katasteramt Wilhelmshaven  
Stand: 30.12.2017  
Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister • Geoinformation | Vermessung | Statistik

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Einzelhandelsstandort Wilhelmshaven – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
2.1 Makrostandort Wilhelmshaven-Zentralörtliche Bedeutung .....	8
2.2 Sozioökonomische Strukturdaten .....	10
<b>3 Marktgebiet und Marktpotenziale</b> .....	<b>12</b>
3.1 Marktgebiet Wilhelmshaven .....	12
3.2 Marktpotenzial Wilhelmshaven.....	13
<b>4 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Wilhelmshaven ..</b>	<b>14</b>
4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Wilhelmshaven ....	14
4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Wilhelmshaven ....	17
4.3 Kaufkraftstromanalyse des Wilhelmshavener Einzelhandels.....	20
4.4 Fazit zur gesamtstädtischen Einzelhandelssituation in Wilhelmshaven.....	23
4.5 Einzelhandelsstrukturen in der Wilhelmshavener Innenstadt .....	25
<b>5 Einzelhandels- und Nahversorgungssituation in den Stadtbereichen Wilhelmshavens</b> .....	<b>29</b>
5.1 Gliederung der Stadtbereiche.....	29
5.2 Einzelhandels- und Nahversorgungssituation in den Stadtbereichen .....	31
5.2.1 Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd.....	32
5.2.2 Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte .....	34
5.2.3 Stadtbereich Wilhelmshaven-West.....	36
5.2.4 Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord.....	38
5.2.5 Stadtbereich Wilhelmshaven-Ost .....	40
5.3 Nahversorgungsstrukturen im Wilhelmshavener Stadtgebiet .....	41
<b>6 Zentrenkonzept Stadt Wilhelmshaven</b> .....	<b>44</b>
6.1 Zur Hierarchie und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie Ergänzungsstandorten in der Stadt Wilhelmshaven.....	44
6.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Wilhelmshaven .....	46
6.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum).....	46
6.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße (Nebenzentrum) .....	49
6.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Gökerstraße/ Bismarckstraße (Nebenzentrum).....	51
6.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Werdumer Straße/Dodoweg (Nahversorgungszentrum).....	54
6.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Maadebogen (Nahversorgungszentrum).....	56
6.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Freiligrathstraße/Triftweg (Nahversorgungszentrum).....	58
6.2.7 Zentraler Versorgungsbereich Potenburg (Nahversorgungszentrum).....	60
6.2.8 Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath- Straße/Bismarckstraße (Nahversorgungszentrum).....	62
6.2.9 Zentraler Versorgungsbereich Gökerstraße Nord (Nahversorgungszentrum).....	64
6.2.10 Zentraler Versorgungsbereich Voslapp Süd (Nahversorgungszentrum).....	66
6.3 Ergänzende Nahversorgungslagen .....	68
6.4 Sonderstandorte .....	70
6.4.1 Sonderstandort Flutstraße .....	71

6.4.2	Sonderstandort Ebkeriege .....	73
6.5	Perspektivische Entwicklungen des Zentrenkonzepts....	75
<b>7</b>	<b>Ableitung der Sortimentsliste Wilhelmshaven.....</b>	<b>79</b>
7.1	Vorbemerkung .....	79
7.2	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....	79
7.3	Zur Ableitung der Sortimentsliste Wilhelmshaven.....	83
<b>8</b>	<b>Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung Wilhelmshaven</b> <b>.....</b>	<b>90</b>
8.1	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven.....	90
8.2	Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen .....	92
8.3	Zusammenfassung der Ansiedlungsvoraussetzungen ...	93
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>94</b>
9.1	Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials.....	94
9.2	Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation .....	95
9.3	Abgrenzung von Betriebstypen.....	97
9.4	Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung.....	98
9.5	Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche .....	101

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Raum.....	9	Abb. 27:	Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Nord.....	40
Abb. 2:	Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Wilhelmshaven .....	10	Abb. 28:	Datenblatt des Stadtbereichs Wilhelmshaven-Ost .....	40
Abb. 3:	Touristische Strukturdaten der Stadt Wilhelmshaven .....	11	Abb. 29:	Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven.....	42
Abb. 4:	Marktgebiet Wilhelmshaven .....	12	Abb. 30:	Zentrenstruktur Wilhelmshaven im Überblick.....	45
Abb. 5:	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Wilhelmshaven.....	13	Abb. 31:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	46
Abb. 6:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Wilhelmshaven.....	14	Abb. 32:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt-Kartierung Einzelhandel .....	47
Abb. 7:	Verkaufsfläche je Einwohner in Wilhelmshaven.....	16	Abb. 33:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße .....	49
Abb. 8:	Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Wilhelmshaven.....	17	Abb. 34:	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße .....	50
Abb. 9:	Handelszentralität in Wilhelmshaven .....	19	Abb. 35:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße/Bismarckstraße.....	51
Abb. 10:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Wilhelmshaven .....	20	Abb. 36:	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum GöBi.....	52
Abb. 11:	Kaufkraftzuflüsse nach Wilhelmshaven .....	20	Abb. 37:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Werdumer Straße/Dodoweg .....	54
Abb. 12:	Kaufkraftabflüsse aus Wilhelmshaven.....	22	Abb. 38:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Werdumer Straße/Dodoweg.....	55
Abb. 13:	Datenblatt der Stadt Wilhelmshaven.....	23	Abb. 39:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Maadebogen .....	56
Abb. 14:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt .....	25	Abb. 40:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Maadebogen .....	57
Abb. 15:	Einzelhandelsbestand im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt.....	26	Abb. 41:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Freiligrathstraße/Triftweg.....	58
Abb. 16:	Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt .....	27	Abb. 42:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Freiligrathstraße/Triftweg.....	59
Abb. 17:	Teilräumliche Gliederung der Stadt Wilhelmshaven.....	30	Abb. 43:	Planvorhaben Nahversorgungszentrum Potenburg.....	60
Abb. 18:	Verteilung des Einzelhandels in den Stadtbereichen .....	31	Abb. 44:	Perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Potenburg .....	61
Abb. 19:	Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Süd.....	32	Abb. 45:	Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Friedrich- Paffrath-Straße/Bismarckstraße.....	62
Abb. 20:	Datenblatt Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd.....	32			
Abb. 21:	Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Mitte.....	34			
Abb. 22:	Datenblatt Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte.....	34			
Abb. 23:	Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-West .....	36			
Abb. 24:	Datenblatt des Stadtbereichs Wilhelmshaven-West.....	36			
Abb. 25:	Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Nord .....	38			
Abb. 26:	Datenblatt des Stadtbereiches Wilhelmshaven-Nord .....	38			

Abb. 46: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße .....	63
Abb. 47: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße Nord .....	64
Abb. 48: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gökerstraße Nord.....	65
Abb. 49: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Voslapp Süd .....	67
Abb. 50: Ergänzende Nahversorgungslagen in Wilhelmshaven.....	69
Abb. 51: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Flutstraße.....	71
Abb. 52: Sonderstandort Flutstraße.....	72
Abb. 53: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Ebkeriege.....	73
Abb. 54: Sonderstandort Ebkeriege .....	74
Abb. 55: Perspektivische Entwicklung am Rathausplatz/Postgebäude .....	76
Abb. 56: Perspektivische Entwicklung Marktstraße West.....	78
Abb. 57: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: periodischer Bedarf.....	83
Abb. 58: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: aperiodischer Bedarf .....	84
Abb. 59: Wilhelmshavener Sortimentsliste.....	89
Abb. 60: Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen für Neuansiedlungen und Erweiterungen (schematische Darstellung) .....	93
Abb. 61: cima Warengruppen.....	95
Abb. 62: Hierarchie Zentraler Versorgungsbereiche .....	100

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag und Zielsetzung

Zweite Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wilhelmshaven als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen

## Auftraggeber

Stadt Wilhelmshaven

## Zeitraum

- Juli 2017 bis August 2019

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung in der Stadt Wilhelmshaven
- Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels in Wilhelmshaven und Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in der Stadt Wilhelmshaven und im relevanten Marktgebiet
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse
- Überprüfung der vorliegenden Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. Neuabgrenzung weiterer Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wilhelmshaven unter Berücksichtigung einer für Wilhelmshaven spezifischen Zentrenhierarchie
- Dokumentation relevanter Ergänzungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und städtebaulichen Integration
- Fortschreibung der Wilhelmshavener Liste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

- Aufzeigen branchenspezifischer und standortspezifischer Potenziale, um die Kaufkraft nachhaltig an Wilhelmshaven zu binden (lokale und regionale Sichtweise)
- Darstellung der Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Wilhelmshaven

## Vorbemerkung zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Wilhelmshaven basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im Jahr 2017.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weiterer Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Wilhelmshaven und das relevante Marktgebiet beziehen sich auf das Jahr 2017

Der Abstimmungsprozess zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde durch den „Arbeitskreis Einzelhandel“ begleitet. Insgesamt vier Arbeitskreise wurden von der cima durchgeführt und begleitet.

Vertreten waren:

- Einzelhandels-Verbände (CIV, Göbi, FCN, Werbegemeinschaft Nordseepassage und andere Einzelhändler)
- Träger öffentlicher Belange: IHK, Handelsverband NW e.V.
- Stadt Wilhelmshaven: Fachbereich Wirtschaft und Regionalmanagement, Vertreter der Politik (Vorsitzender APB), Vertreter der Stadtverwaltung (OB, III, FB 61).

## 2 Einzelhandelsstandort Wilhelmshaven – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Makrostandort Wilhelmshaven- Zentralörtliche Bedeutung

Als Oberzentrum nimmt die Stadt Wilhelmshaven wichtige Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung und für das gesamte verflochtene Umland wahr. Neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs (periodischer Bedarf) kommt der Stadt Wilhelmshaven auch die Aufgabe zu, die Versorgung für die Bevölkerung in der Stadt und im gesamten oberzentralen Verflechtungsbereich mit Angeboten zur Deckung des gehobenen sowie des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln<sup>1</sup>.

- Im Oberzentrum Wilhelmshaven leben rd. 76.316 Einwohner<sup>2</sup>. Im Verflechtungsbereich bzw. Marktgebiet leben rd. 204.200 Einwohner (vgl. Kap. 3.1 zum Marktgebiet der Stadt Wilhelmshaven).
- Die Stadt Wilhelmshaven ist durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt. Im Süden und Osten ist die Stadt vom Jadebusen und der Nordsee umgeben. Diese Lage ist prägend für den Einzelhandelsstandort Wilhelmshaven.
- In näherer Umgebung zu Wilhelmshaven sind die Mittelzentren Jever, Wittmund und Varel als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen, die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg und Bremen. Die Stadt Emden ist gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen.

- An das regionale Straßennetz ist Wilhelmshaven über die A 29 und die B 210 hervorragend angebunden. Die verkehrliche Anbindung der Stadt Wilhelmshaven an das schienengebundene Netz der Bahn ist zudem als gut zu bewerten. Vom Hauptbahnhof Wilhelmshaven bestehen regelmäßige RE-Anbindungen in die nähere und weitere Region, einschließlich Oldenburg und Bremen. Darüber hinaus liegt ein dichtes Netz an Stadt- und Regionalbuslinien vor.
- Für die Seeschifffahrt stellt der JadeWeserPort einen überregionalen und internationalen Umschlaghafen dar.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage von Wilhelmshaven im räumlichen Zusammenhang zu den umliegenden Ober- und Mittelzentren.

<sup>1</sup> gemäß LROP Niedersachsen 2017

<sup>2</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Stand 31.12.2017

Abb. 1: Lage im Raum



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2019 CC-BY-SA  
Bearbeitung: cima 2019

## 2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

**Abb. 2: Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Wilhelmshaven**

Indikator		Kreisfreie Stadt Wilhelmshaven	Landkreis Friesland	Land Niedersachsen
<b>Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz</b>	31.12.2011	76.926	97.857	7.774.253
	31.12.2013	75.728	97.093	7.790.559
	31.12.2015	75.995	97.900	7.926.599
	31.12.2017	76.316	98.509	7.962.775
	<b>+/- in % 2011-2017</b>	<b>-0,79%</b>	<b>0,67%</b>	<b>2,42%</b>
Quelle. Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle A100001G, Stand 15.4.2019				
<b>Einpendler</b>	30.06.2012	11.761	15.524	1.573.755
	30.06.2012	6.707	21.706	1.699.964
	<b>Saldo</b>	<b>5.054</b>	<b>-6.182</b>	<b>-126.209</b>
<b>Auspendler</b>	30.06.2014	11.991	16.262	1.638.857
	30.06.2014	7.042	22.557	1.762.794
	<b>Saldo</b>	<b>4.949</b>	<b>-6.295</b>	<b>-123.937</b>
<b>Einpendler</b>	30.06.2016	12.518	16.922	1.723.068
	30.06.2016	7.641	23.352	1.852.569
	<b>Saldo</b>	<b>4.877</b>	<b>-6.430</b>	<b>-129.501</b>
<b>Auspendler</b>	30.06.2018	12.712	18.153	1.805.076
	30.06.2018	8.179	24.468	1.938.614
	<b>Saldo</b>	<b>4.533</b>	<b>-6.315</b>	<b>-133.538</b>
Quelle. Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle P70I5105 u. P70I5115, Stand 15.4.2019				
<b>Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten</b>	30.06.2012	28.412	26.058	2.632.994
	30.06.2014	28.659	26.935	2.722.506
	30.06.2016	29.637	27.788	2.836.091
	30.06.2018	30.112	29.347	2.956.773
	<b>+/- in % 2012-2018</b>	<b>7,20%</b>	<b>16,40%</b>	<b>12,30%</b>
Quelle. Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K70I5101, Stand 15.4.2019				

Bearbeitung: cima 2019

- Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wilhelmshaven zeichnet sich im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2017 durch eine geringe Bevölkerungsabnahme aus (-0,79 %). Entsprechend des mittelfristigen Trends der Stadt Wilhelmshaven sind wieder leichte Kaufkraftzuwächse aus der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.
- Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Wilhelmshaven folgt im Zeitraum von 2012-2018 dem bundesdeutschen Trend und ist auch im Vergleich zum EHK 2014 weiter angestiegen (+ 7,2 %). Die Steigerung liegt jedoch niedriger als im Land Niedersachsen (+ 12,3 %). Die positive wirtschaftliche Entwicklung auf Bundesebene wird auch in Wilhelmshaven deutlich sichtbar.
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2018 ist sowohl die Zahl der Einpendler als auch der Auspendler angestiegen. Der Einpendlerüberschuss sinkt im Betrachtungszeitraum - die positiven Pendlersalden entsprechen aber der erhöhten Arbeitsplatzzentralität eines Oberzentrums.
- Es wird deutlich, dass für den westlich des Oberzentrums Wilhelmshaven liegenden Landkreis Friesland, mit dem enge Pendler- und Kundenverflechtungen bestehen, sowohl bei der Bevölkerungsentwicklung, als auch der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Ort eine positive Entwicklung erkennbar ist.

**Abb. 3: Touristische Strukturdaten der Stadt Wilhelmshaven**

Indikator		Kreisfreie Stadt Wilhelmshaven	Landkreis Friesland	Land Niedersachsen
<b>Anzahl der Ankünfte (insgesamt)</b>	2012	96.931	405.862	12.729.940
	2014	113.578	389.611	13.080.201
	2016	126.738	412.019	14.096.660
	2018	135.239	423.577	15.038.440
	<b>+/- in % 2012-2018</b>	<b>39,52%</b>	<b>4,36%</b>	<b>18,13%</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen - Tabelle K7360151				
<b>Übernachtungen (insgesamt)</b>	2012	287.954	2.006.509	40.003.513
	2014	311.369	2.016.347	40.423.767
	2016	347.728	2.075.435	42.766.712
	2018	359.348	2.257.786	44.954.190
	<b>+/- in % 2012-2018</b>	<b>24,79%</b>	<b>12,52%</b>	<b>12,38%</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen - Tabelle K7360151				
<b>Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen</b>	2012	3,0	4,9	3,1
	2014	2,7	5,2	3,1
	2016	2,7	5,0	3,0
	2018	2,7	5,3	3,0
	<b>+/- in % 2012-2018</b>	<b>-10%</b>	<b>8,16%</b>	<b>-3,2%</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen - Tabelle K7360151				

Bearbeitung: cima 2019

- Die touristischen Strukturdaten der Stadt Wilhelmshaven zeigen eine stabile positive Entwicklung auf. Die Stadt Wilhelmshaven kann zwischen 2012 und 2018 einen erheblichen Zuwachs sowohl hinsichtlich der Anzahl der Ankünfte (+ 39,52 %) als auch der Übernachtungen (+ 24,79 %) verzeichnen. Die Stadt Wilhelmshaven profitiert zunehmend von der unmittelbaren Küstenlage am Jadebusen bzw. der Nordsee. Die prozentualen Zuwächse liegen deutlich über den Vergleichswerten des Landkreises Friesland und dem Land Niedersachsen.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von weniger als drei Tagen entspricht weiterhin der Besucherstruktur von Wochenendtouristen und Tagesbesuchern und nicht eines Urlaubsaufenthaltes.

Mit Blick auf die wirtschaftlichen Eckdaten (Beschäftigten, Einpendler und Auspendler) kann die Stadt Wilhelmshaven eine positive Entwicklung verzeichnen. Ein besonders positives Bild zeigt sich in der Entwicklung des Tourismussektors.

Im Oberzentrum Wilhelmshaven sollten zukünftig weiterhin Maßnahmen ergriffen werden, um die Kaufkraftbindung im Marktgebiet zu stärken. Im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes werden daher Handlungsempfehlungen mit dem Ziel einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wilhelmshavens gegeben (vgl. Kapitel 6).

Eine verstärkte Kooperation mit dem Landkreis Friesland im Bereich Einzelhandel ist zu befürworten und strategisch zu entwickeln.

Für eine nachhaltige, positive Entwicklung Wilhelmshavens stellt der JadeWeserPort sowie die verstärkte Nachnutzung von Hafenumflächen (etwa im Bereich Jadeallee) und die Ausschöpfung der Potenziale im Bereich Tourismus bedeutende Chancen dar.

## 3 Marktgebiet und Marktpotenziale

### 3.1 Marktgebiet Wilhelmshaven

Das Marktpotenzial des Einzelhandels in der Stadt Wilhelmshaven ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes sowie im weiteren Umland. Das Marktgebiet hat sich im Vergleich zu den Einzelhandelskonzepten aus dem Jahr 2007 und 2014 nicht nennenswert verändert.

Relevant ist zunächst die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Wilhelmshaven: Die Stadt Wilhelmshaven ist gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2017 als Oberzentrum eingestuft. Das Marktgebiet des Wilhelmshavener Einzelhandels umfasst somit neben dem eigenen Stadtgebiet auch die umliegenden Mittel- und Grundzentren. Im Norden ist die Gemeinde Wangerland dem direkten Marktgebiet zugerechnet, im Westen befinden sich das Mittelzentrum Jever und die Grundzentren Schortens und Sande innerhalb des direkten Einflussbereiches der Stadt Wilhelmshaven.

Im Süden werden dem erweiterten Marktgebiet von Wilhelmshaven wiederum das Mittelzentrum Varel und die Grundzentren Bockhorn und Zetel zugerechnet. Im Westen und Nordwesten sind das Grundzentrum Friedeburg und das Mittelzentrum Wittmund dem erweiterten Marktgebiet des Wilhelmshavener Einzelhandels zuzuordnen.

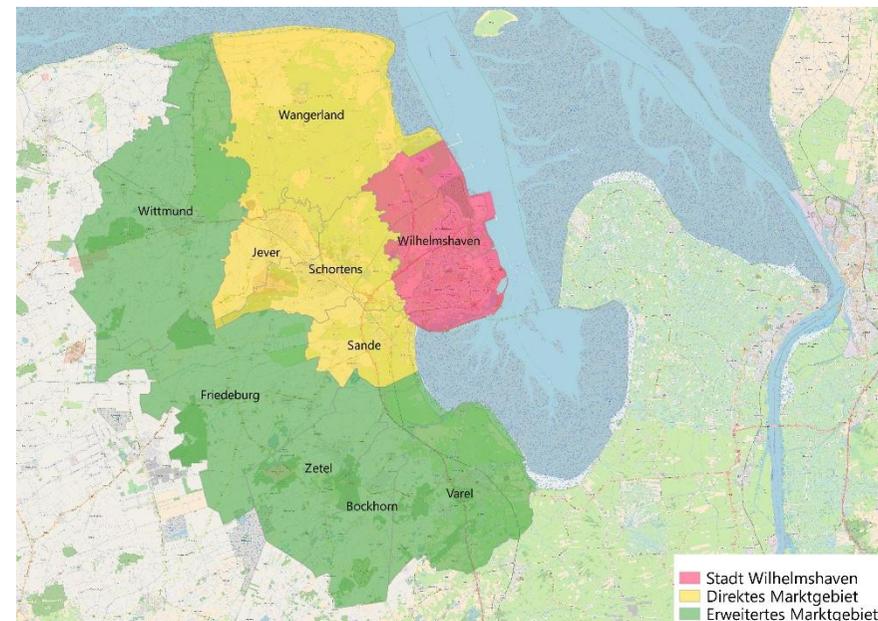
Die Mittelzentren Aurich und Leer begrenzen den Einflussbereich des Wilhelmshavener Einzelhandels nach Westen. Im Osten und Südosten stellen die Nordsee und der Jadebusen eine naturräumliche Begrenzung des Wilhelmshavener Marktgebietes dar.

Relevant ist insbesondere die intensive Wettbewerbskulisse mit dem südlich gelegenen Oberzentrum Oldenburg. Trotz des räumlich weitläufigen Marktgebietes sind spezifische markante Kaufkraftströme und Kaufkraft-

verflechtungen nach Oldenburg auszumachen. Insbesondere im Bereich der qualitätsorientierten und höherwertigen Bekleidung werden hier Kaufkraftabflüsse deutlich.

Das innenstadtrelevante Kernsortiment sollte auch weiterhin im Hauptzentrum Wilhelmshaven verstärkt angesiedelt werden. Ein attraktives Angebot und die Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen im Oberzentrum Wilhelmshaven würde die Kundenbindung aus den Mittel- und Grundzentren des gesamten Marktgebietes stärken.

Abb. 4: Marktgebiet Wilhelmshaven



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende CC-BY-SA  
Quelle: cima 2019

## 3.2 Marktpotenzial Wilhelmshaven

Die Berechnung des Nachfragepotenzials<sup>3</sup> in Wilhelmshaven erfolgt auf der Basis der zum Zeitpunkt der Einzelhandelsanalyse im Jahr 2017 verfügbaren, gemeindegrenzen Bevölkerungszahl von 76.238 Einwohnern mit Hauptwohnsitz<sup>4</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2017 (94,9)<sup>5</sup>. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.890 € für das Jahr 2017 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt Wilhelmshaven mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Stadt Wilhelmshaven entspricht im Durchschnitt 5.590 € im Jahr 2017. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Wilhelmshaven unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Wilhelmshaven (Zone I) auf 426,1 Mio. €. Davon entfallen etwa 230,3 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 195,9 Mio. €.

Das Nachfragepotenzial im Direkten Marktgebiet der Stadt Wilhelmshaven umfasst 301,5 Mio. € und weitere 416,6 Mio. € im erweiterten Marktgebiet. Somit hat sich das Nachfragepotenzial im Direkten und im Erweiterten Marktgebiet im Vergleich zu den Vorjahren leicht positiv entwickelt.

Es ist davon auszugehen, dass neben der örtlichen Nachfrage, die touristischen Kaufkraftpotenziale ein zunehmendes Marktpotenzial für den Standort Wilhelmshaven haben.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial im Marktgebiet auf rd. 1.144,3 Mio € (Vergleich 2014: 1.178,8 Mio. €).

Abb. 5: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Wilhelmshaven

CIMA Warengruppe	Stadt Wilhelmshaven	Direktes Marktgebiet	Erweitertes Marktgebiet	Marktgebiet insgesamt
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>230,3</b>	<b>162,9</b>	<b>225,1</b>	<b>618,4</b>
Nahrungs- und Genussmittel	155,2	109,8	151,7	416,7
Gesundheit und Körperpflege	68,9	48,8	67,4	185,1
Zeitschriften, Schnittblumen	6,1	4,4	6,0	16,5
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>195,9</b>	<b>138,6</b>	<b>191,5</b>	<b>525,9</b>
Bekleidung, Wäsche	35,6	25,2	34,8	95,6
Schuhe, Lederwaren	11,6	8,2	11,4	31,3
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	11,8	8,3	11,5	31,7
Uhren, Schmuck	5,5	3,9	5,4	14,8
Bücher, Schreibwaren	7,6	5,4	7,4	20,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	33,2	23,5	32,5	89,2
Sportartikel, Fahrräder	12,9	9,1	12,6	34,6
Spielwaren	3,9	2,8	3,8	10,5
Musikinstrumente, Waffen Sammelhobbies	1,3	0,9	1,3	3,5
Zooartikel	3,5	2,5	3,5	9,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6,1	4,3	5,9	16,3
Möbel	24,0	17,0	23,5	64,5
Heimtextilien	5,0	3,5	4,9	13,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	33,8	23,9	33,0	90,7
<b>Summe</b>	<b>426,1</b>	<b>301,5</b>	<b>416,6</b>	<b>1.144,3</b>
<b>Einwohner</b>	<b>76.238</b>	<b>52.859</b>	<b>75.102</b>	<b>204.199</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

Anmerkung: Nachfragepotenzial der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ inklusive rezeptpflichtiger Waren (Apotheken). Quelle Bevölkerungszahlen: Einwohner mit Hauptwohnsitz: Landesamt für Statistik Niedersachsen Stand: 30.09.2016)

<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2017; Erläuterung vgl. Kapitel 9.1

<sup>3</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Wilhelmshaven, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>4</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.09.2016)

## 4 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Wilhelmshaven

### 4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Wilhelmshaven

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung der cima in der Stadt Wilhelmshaven im Jahr 2017.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung miteinbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Wilhelmshaven wurden 463 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 155.290 qm erhoben. Sie erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von 460,7 Mio. €.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abbildung dokumentiert.

Abb. 6 Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Wilhelmshaven

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>193</b>	<b>45.760</b>	<b>237,3</b>
Nahrungs- und Genussmittel	131	37.950	173,0
Gesundheit und Körperpflege	28	6.360	58,8
Zeitschriften, Schnittblumen	34	1.450	5,5
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>270</b>	<b>109.530</b>	<b>223,4</b>
Bekleidung, Wäsche	65	23.830	58,6
Schuhe, Lederwaren	12	4.105	10,2
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	23	1.590	8,2
Uhren, Schmuck	10	585	3,5
Bücher, Schreibwaren	9	2.225	6,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	29	10.355	35,9
Sportartikel, Fahrräder	16	4.335	11,5
Spielwaren	3	1.735	3,6
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies	3	100	0,3
Zooartikel	6	3.325	5,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	25	8.800	10,8
Möbel	29	17.360	21,9
Heimtextilien	4	3.585	4,9
Baummarktartikel, Gartenbedarf	36	27.600	42,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>463</b>	<b>155.290</b>	<b>460,7</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

**Folgende Ergebnisse sind hervorzuheben:**

- Im periodischen Bedarf stellt die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 131 Betrieben und einer Verkaufsfläche von 37.950 qm den größten Anteil. Diese Betriebe realisieren einen Umsatz von rd. 173 Mio. € und stellen damit nach wie vor das umsatzstärkste Sortiment über alle Warengruppen dar.
- In der Warengruppe **Bekleidung, Wäsche**, dem wichtigsten Leitsortiment der oberzentralen Innenstadtlage, sind 65 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 23.830 qm vorzufinden. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von rd. 58,6 Mio. €.
- Die Warengruppe **Elektroartikel, Unterhaltungselektronik** repräsentiert in der Stadt Wilhelmshaven eine Verkaufsfläche von 10.355 qm und erwirtschaftet Umsätze in Höhe von rd. 36 Mio. €. Dementsprechend ist diese Warengruppe ebenfalls für den Standort Wilhelmshaven bedeutsam.
- Die Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat** umfasst eine Verkaufsfläche von 8.800 qm. Hierbei kann hervorgehoben werden, dass sich die Verkaufsflächen im Vergleich zum Jahr 2014 positiv entwickelt hat. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt hier bei rd. 11 Mio. €.
- In der Warengruppe **Möbel** realisieren 29 Betriebe auf einer Verkaufsfläche von 17.360 qm einen Einzelhandelsumsatz von 21,9 Mio. € (Referenzwerte 2014: 18.995 qm Verkaufsfläche und 22,4 Mio. € Umsatz). Die geplante Realisierung eines Möbelhauses im Wilhelmshavener Stadtgebiet entspricht einer Angebotsergänzung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wilhelmshavens.
- Die Hauptwarengruppe **Baummarktartikel/Gartenbedarf** generiert ein Umsatzvolumen von 42,2 Mio.; die Verkaufsfläche beträgt 27.600 qm. Vergleicht man die Situation mit dem Bericht aus dem Jahr 2014, so sind Rückgänge sowohl bei der Verkaufsfläche (ehemals 33.685 qm) sowie dem Umsatz (ehemals 48,6 Mio. €) ersichtlich. Diese vergleichsweise überdurchschnittlichen Ausstattungswerte basieren auf einer guten Ausstattung mit großflächigen Bau- und Gartenfachmärkten.

**Verkaufsfläche je Einwohner**

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner (inklusive ländlich geprägter Räume). In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen.

**Abb. 7: Verkaufsfläche je Einwohner in Wilhelmshaven**

Stadt Wilhelmshaven	2017
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	2,04
im periodischen Bedarf	0,60
in der Branche Nahrungs- und Genussmittel	0,50
im aperiodischen Bedarf	1,44

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

Die Verkaufsfläche je Einwohner im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 0,50 qm und damit im Bundesdurchschnitt. Einzelne Arrondierungsmöglichkeiten und ein gewisser Nachverdichtungsbedarf sollten dennoch möglich sein. In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche erreicht Wilhelmshaven einen Wert von 2,04 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Diese Kennziffer signalisiert auf gesamtstädtischer Ebene zunächst keinen akuten Handlungsbedarf in Bezug auf weitere großflächige Verkaufsflächenentwicklungen. Im Rahmen der Funktion eines Oberzentrums sollte eine Angebotsergänzung allerdings möglich sein. Die Ausstattung der Verkaufsfläche je Einwohner in der Branche Nahrungs- und Genussmittel sollte im Sinne einer flächendeckenden und qualitativen Nahversorgung gestärkt werden.

## 4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Wilhelmshaven

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des tatsächlich am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen einzelhandelsbezogenen Kaufkraft.

Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

**Abb. 8: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Wilhelmshaven**

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität 2017
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>237,3</b>	<b>230,3</b>	<b>103</b>
Nahrungs- und Genussmittel	173,0	155,2	112
Gesundheit und Körperpflege	58,8	68,9	85
Zeitschriften, Schnittblumen	5,5	6,1	89
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>223,4</b>	<b>195,9</b>	<b>114</b>
Bekleidung, Wäsche	58,6	35,6	165
Schuhe, Lederwaren	10,2	11,6	87
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	8,2	11,8	69
Uhren, Schmuck	3,5	5,5	63
Bücher, Schreibwaren	6,3	7,6	83
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	35,9	33,2	108
Sportartikel, Fahrräder	11,5	12,9	89
Spielwaren	3,6	3,9	92
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies	0,3	1,3	21
Zooartikel	5,5	3,5	155
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10,8	6,1	178
Möbel	21,9	24,0	91
Heimtextilien	4,9	5,0	99
Baummarktartikel, Gartenbedarf	42,2	33,8	125
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>460,7</b>	<b>426,1</b>	<b>108</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität in der Stadt Wilhelmshaven vor dem Hintergrund der soziodemografischen Rahmenbedingungen und der Wettbewerbskulisse mit dem Oberzentrum Oldenburg als gut zu bewerten (108). Der Saldo signalisiert durch die ermittelte Handelszentralität von 108 Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Städten und Gemeinden nach Wilhelmshaven. Die nachhaltige Absicherung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums Wilhelmshaven hat Priorität.

Im periodischen Bedarf insgesamt wird eine Einzelhandelszentralität von 103 erreicht. In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** steht einem Einzelhandelsumsatz von 173,0 Mio. € ein Nachfragevolumen von 155,2 Mio. € gegenüber und resultiert in einer Handelszentralität von 112. Die vorhandenen großflächigen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser im Wilhelmshavener Stadtgebiet (u.a. MARKTKAUF SB-Warenhaus an der Flutstraße, KAUFLAND Verbrauchermarkt an der Friedenstraße), tragen maßgeblich zur Kaufkraftbindung im eigenen Stadtgebiet bei. Die erfolgte Ansiedlung des COMBI-Vollsortimenters am Bahnhofplatz stärkt den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Zudem besteht ein dichtes Netz an kleineren Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern im Wilhelmshavener Stadtgebiet. Entwicklungsspielräume für weitere Ansiedlungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel sollten maßgeblich für Arrondierungen im Bestand genutzt werden, oder zur Sicherung einer qualitativen Nahversorgung in bisher nicht nahversorgten Gebieten (u.a. Wohnbebauung Jadeallee).

In der Warengruppe **Gesundheit- und Körperpflege** signalisiert die Handelszentralität von 85 Entwicklungspotenziale für das Hauptzentrum Innenstadt und die weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Ansiedlung kleinflächiger Drogeriefachmärkte).

In der Warengruppe **Bekleidung, Wäsche** wird eine Handelszentralität von 165 erzielt. Diese Kennziffer dokumentiert einen deutlichen Angebotsüberschuss in dieser innenstadtprägenden Branche, die eher qualitativ, als quantitativ (u.a. Segment der Premiummarken) entwickelt werden sollte.

Die ermittelte Handelszentralität in der Branche **Schuhe, Lederwaren** erreicht hingegen nur einen Wert von 87, entwickelt sich im Vergleich zu 2014 aber leicht positiv (2014: Handelszentralität 85). In dieser innerstädtischen Leitbranche werden dementsprechend Angebotslücken deutlich. Auch die weiteren innerstädtischen Kernsortimente wie Uhren, Schmuck (63) und Sanitätsartikel, Optik, Akustik (69) repräsentieren eine unterdurchschnittliche Handelszentralität und damit ein in der Zukunft noch deutlich zu steigerndes Zentralitätsniveau.

In der Warengruppe **Elektroartikel, Unterhaltungselektronik** signalisiert die ermittelte Handelszentralität von 108 (2014: 104) ein zufriedenstellendes Angebotsniveau im Wilhelmshavener Stadtgebiet. Aktuell ist in der Wilhelmshavener Innenstadt (Marktstraße) der Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik MEDIA MARKT verortet. Im Standortbereich des Sonderstandortes Ebkeriege ist der ebenfalls großflächige Fachmarkt für Unterhaltungselektronik EXPERT BENING ansässig.

Die Handelszentralität von 178 (2014: 160) in der Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat** entfällt einerseits auf Filial- und Fachmarktkonzepte in der Innenstadt (u.a. NANU NANA, CUCINA LAURA). Andererseits ist diese Warengruppe eher als Randsortiment von Verbrauchermärkten und Baumärkten und nur in geringem Umfang im spezialisierten Facheinzelhandel in der Wilhelmshavener Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden. Die Handelszentralität signalisiert dennoch insgesamt ein sehr gutes Angebotsniveau.

Für die Warengruppe **Möbel** lassen sich auch nach der Eröffnung des POCO Einrichtungshauses Entwicklungsspielräume ausmachen (Handelszentralität 91). In relevantem Umfang müssen Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und regionale Möbelhausstandorte hingenommen werden. Die bedeutendsten Anbieter in dieser Warengruppe sind das MWN Möbelhaus an der Peterstraße und der Möbelfachmarkt POCO am Sonderstandort Flutstraße. Die Marktdaten weisen nach, dass die Entwicklung eines ergänzenden, marktgerechten Möbelvollsortimenters weiterverfolgt werden sollte. Das planerisch definierte Entwicklungsziel ist das Zurückgewinnen heutiger Kaufkraftabflüsse.

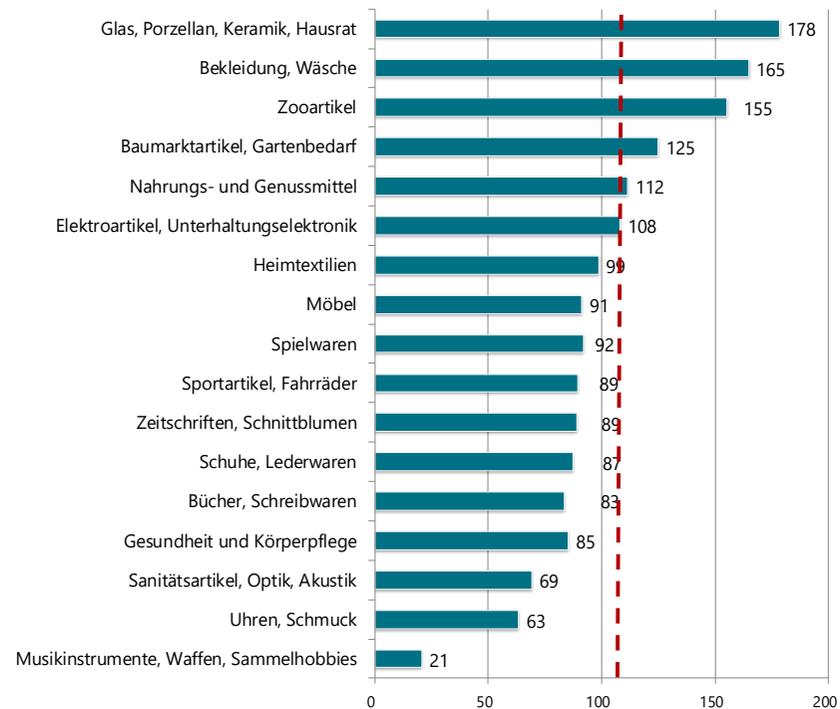
Bei der Warengruppe **Baumarktartikel, Gartenbedarf** erreicht der Wilhelmshavener Einzelhandel eine Handelszentralität von 125 (2014: 135). Diese Kennziffer signalisiert nur noch geringe Gestaltungsspielräume.

Niedrige Zentralitätswerte werden zudem in der Branche **Spielwaren** (91) erzielt, wenngleich sich diese Branche im Vergleich zum früheren Konzept etwas stabilisiert hat (2014: 84). Die ermittelte Handelszentralität in der Branche Spielwaren zeigt dennoch Ansiedlungspotenziale im Wilhelmshavener Stadtgebiet. In der Innenstadt ist ausschließlich das Spielwarenfachgeschäft DANNMANN als bedeutender Anbieter zu nennen; vereinzelte Spezialanbieter tragen ergänzend zur heutigen Angebotssituation bei.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die warengruppenspezifischen Handelszentralitäten des Wilhelmshavener Einzelhandels. In den Sortimenten Uhren/Schmuck, Schuhe/Lederwaren sowie Sanitätsartikel, Optik, Akustik werden Kennziffern von unter 90 realisiert. Im weiteren aperiodischen Bedarf zeigen die Sortimente Spielwaren und Möbel Zentralitätslücken, das Nachfragepotenzial wird durch den Bestand nicht gedeckt.

**Eine Verbesserung des Angebotes zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion für den oberzentralen Kongruenzraum Wilhelmshavens sollte entwickelt werden.**

**Abb. 9: Handelszentralität in Wilhelmshaven**

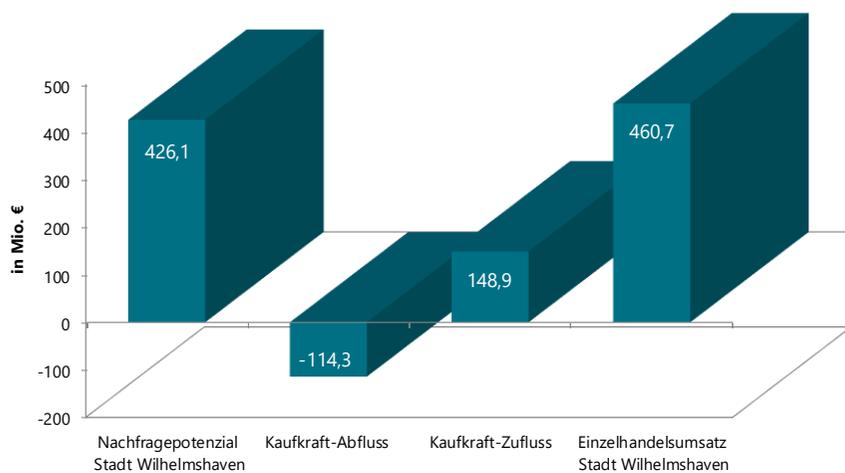


Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017  
 Bearbeitung: cima 2019

### 4.3 Kaufkraftstromanalyse des Wilhelmshavener Einzelhandels

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel in der Stadt Wilhelmshaven. Einem Kaufkraftzufluss von 148,9 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 114,3 Mio. € gegenüber. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf rd. 460,7 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Wilhelmshaven liegt bei 426,1 Mio. €.

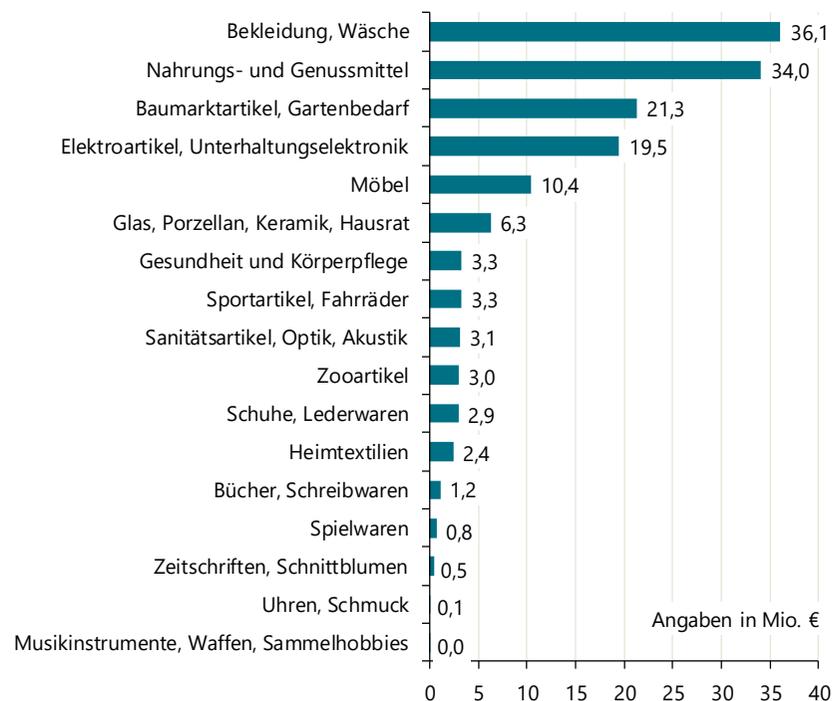
**Abb. 10: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Wilhelmshaven**



Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Der Kaufkraftabfluss beläuft sich auf rd. 26 % des in der Stadt Wilhelmshaven vorhandenen Nachfragevolumens. Die Kaufkraftabflussquote basiert auf der beschriebenen Angebotsstruktur mit den dokumentierten Angebotsdefiziten und sollte mittelfristig durch die Anpassung beschriebener Zentralitätslücken reduziert werden, um die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Wilhelmshaven langfristig zu sichern.

**Abb. 11: Kaufkraftzuflüsse nach Wilhelmshaven**



Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Die höchsten Kaufkraftzuflüsse werden in der innenstadtprägenden Warengruppe **Bekleidung/Wäsche** erzielt (36,1 Mio. €). Neben den innerstädtischen Angebotsstrukturen sind hier auch die Fachmärkte in den Außenbereichen maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse verantwortlich.

Die Kaufkraftzuflüsse im periodischen Bedarf stellen sich wie folgt dar: In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** wird ein Kaufkraftzufluss von 34,0 Mio. € erreicht. Wie bereits die Dokumentation der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten verdeutlicht hat, ist im Bereich der Lebensmittelversorgung ein gutes Angebotsniveau vorhanden. In der Warengruppe **Gesundheit, Körperpflege** (3,3 Mio. €) sind nur geringe Kaufkraftzuflüsse vorhanden.

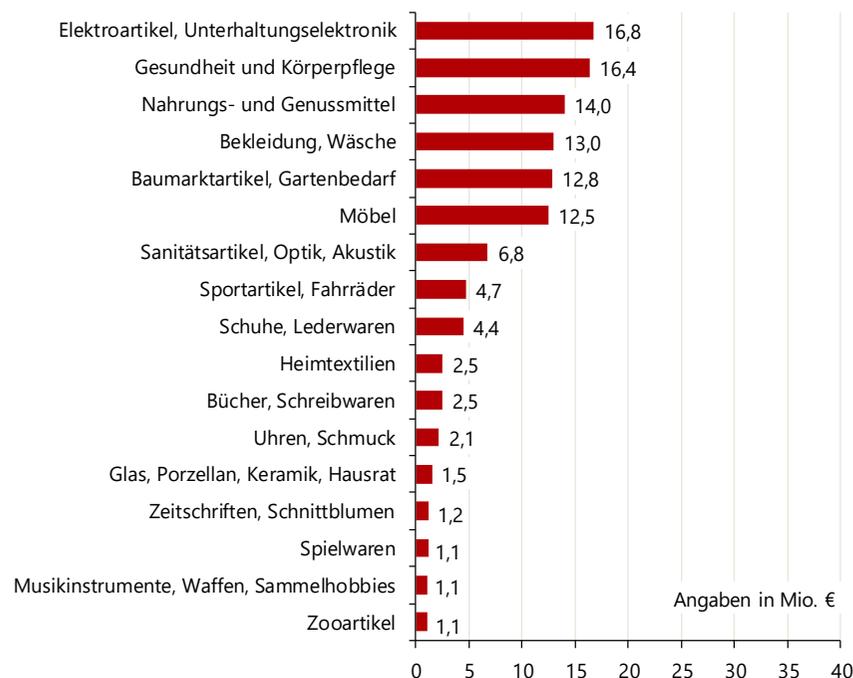
Der Einzelhandel in der Warengruppe **Baumarktartikel/Gartenbedarf** profitiert neben dem Angebot der großflächigen Baufachmärkte (u.a. HORNBACH, HAGEBAUMARKT) und den vorhandenen großflächigen Gartenfachmärkten von den angebotenen Randsortimenten in den Verbrauchermärkten oder in Sonderpostenmärkten. Der ermittelte Kaufkraftzufluss beläuft sich auf 21,3 Mio. €.

In den Branchen Möbel und **Elektroartikel/Unterhaltungselektronik** werden noch vergleichsweise gute Kaufkraftzuflüsse realisiert.

In den Warengruppen Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat, Sportartikel/Fahrräder, Zooartikel, Schuhe/Lederwaren, Heimtextilien, Bücher/Schreibwaren liegt der Kaufkraftzufluss zwischen 6,3 und 1,2 Mio. €. In Bezug auf die innerstädtischen Kernsortimente sind die Sortimente Spielwaren und Uhren/Schmuck Kaufkraftzuflüssen von weniger als 1 Mio. € unbefriedigend.

Gestaltungspotenzial ist hier sowohl für die Innenstadt als auch die Zentralen Versorgungsbereiche (Nebenzentren) abzuleiten.

Abb. 12: Kaufkraftabflüsse aus Wilhelmshaven



Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

Im periodischen Bedarf ist im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** gegenüber dem Jahr 2014 eine Verringerung der Kaufkraftabflüsse abzuleiten. Insbesondere die Branchen des periodischen Bedarfs werden über Kopplungskäufe im Kontext von Pendlerverflechtungen an Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Wilhelmshaven gebunden. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse signalisieren darüber hinaus jedoch einen gewissen Spielraum für Bestandserweiterungen und Bestandsoptimierung. In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** besteht bei Kaufkraftabflüssen von 16,4 Mio. € weiterhin Bedarf zur Bindung der Kaufkraftpotenziale

der Stadt Wilhelmshaven. Eine weitere Optimierung des Angebotes ist insbesondere in den Zentralen Versorgungsbereichen anzustreben.

Die höchsten Kaufkraftabflüsse aus Wilhelmshaven entfallen im aperiodischen Bedarf auf die **Warengruppen Elektroartikel/Unterhaltungselektronik** mit 16,8 Mio. €

Der Kaufkraftabfluss von 13,0 Mio. € in der Warengruppe **Bekleidung/Wäsche** begründet sich ebenso mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation und konnte im Vergleich zu 2014 leicht reduziert werden. Der Kaufkraftabfluss bezieht sich primär auf das qualitätsorientierte Bekleidungsangebot sowie das Angebot von Luxus- und Premiumsegmenten, das in Wilhelmshaven ausgebaut werden kann.

Die Kaufkraftabflüsse von 12,5 Mio. € in der Warengruppe **Möbel** spiegelt die regionale Wettbewerbssituation wider. Die geplante Entwicklung eines großflächigen Möbelhauses im Stadtgebiet Wilhelmshaven dürfte die ermittelten Kaufkraftabflüsse maßgeblich verringern können.

Die Kaufkraftabflüsse in der Branche **Baumarktartikel/Gartenbedarf** liegen trotz der ermittelten guten Handelszentralität (125) auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Das baumarktspezifische Segment wird zunehmend im Kontext von Kopplungs- und Mitnahmeeffekten an den regionalen Möbelhausstandorten gebunden, die vielfach durch einen Baumarkt ergänzt werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass in Folge der Entwicklung eines großflächigen und leistungsfähigen Möbelhauses die Kaufkraftabflüsse im Segment der Baumarktartikel reduziert werden könnten.

In allen weiteren Warengruppen sind die Kaufkraftabflüsse vergleichsweise gering, Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Analyse der Einzelhandelszentralitäten getätigt.

## 4.4 Fazit zur gesamtstädtischen Einzelhandelssituation in Wilhelmshaven

Die nebenstehende Abbildung fasst die maßgeblichen Strukturdaten des gesamtstädtischen Einzelhandels zusammen und stellt einen Vergleich zu den einzelhandelsrelevanten Kennzahlen der Einzelhandelskonzepte der Stadt Wilhelmshaven aus den Jahren 2007 und 2014 dar.

Im Vergleich zu den Kennwerten des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007 und 2014 kann die zurückliegende Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wilhelmshaven durch zwei grundlegende Tendenzen charakterisiert werden:

- Anstieg des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials in Wilhelmshavens auf Grundlage der anhaltend steigenden Ausgabesätze im Einzelhandel bei einem dennoch maßgeblichen Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet. Die Abschöpfung von Entwicklungspotenzialen im Tourismussektor sowie eine verstärkte Notwendigkeit zur Bindung von Nachfragepotenzialen werden empfohlen.
- Es zeigt sich eine negative Entwicklung des Einzelhandelsangebotes insgesamt, vor dem Hintergrund des massiven Verlustes an Einzelhandelsbetrieben und des entsprechenden Rückgangs der Verkaufsflächen im Vergleich zum Jahr 2007. Im Jahr 2017 kann nachgewiesen werden, dass sich die Kennzahlen trotz leichtem Rückgang der Gesamtverkaufsfläche und des Einzelhandelsumsatzes auf dem Niveau von 2014 verstetigen und durch Ansiedlungsvorhaben positive Entwicklungsansätze vorhanden sind.

Abb. 13: Datenblatt der Stadt Wilhelmshaven

Stadt Wilhelmshaven	2007	2014	2017
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>597</b>	<b>458</b>	<b>463</b>
<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>174.665</b>	<b>157.575</b>	<b>155.290</b>
<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>473,5</b>	<b>465,4</b>	<b>460,7</b>
<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>406,1</b>	<b>429,5</b>	<b>426,1</b>
<b>Zentralität in %</b>	<b>117</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
Zentralität periodisch in %	111	103	103
Zentralität aperiodisch in %	124	114	114
<b>Einwohner</b>	<b>83.238</b>	<b>78.524</b>	<b>76.238</b>
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	2,10	2,01	2,04
im periodischen Bedarf	0,60	0,57	0,60
im aperiodischen Bedarf	1,50	1,44	1,44
Umsatz je Einwohner in €	5.689	5.927	6.044
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %</b>	<b>96,7</b>	<b>96,5</b>	<b>94,9</b>

Quelle: cima-Einzelhandelskonzepte 2007 und 2014  
cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Anmerkung: Ausgewiesene Bevölkerungszahl 2017 zum Analysezeitpunkt verfügbar: Stand: 30.9.2016

Bearbeitung: cima 2019

Trotz der auffallend negativen Entwicklung der Angebotssituation in Wilhelmshaven kann die heutige Einzelhandelssituation als stabil bezeichnet werden. Aus Sicht der cima hat in den vergangenen Jahren eine grundlegende Bereinigung der z.T. als überdurchschnittlich zu bewertenden Einzelhandels- und Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Wilhelmshaven stattgefunden. Aktuell verfügt das Oberzentrum Wilhelmshaven sowohl im periodischen Bedarf als auch in vielen Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereichs über ein quantitativ attraktives Angebot.

Für eine darüber hinaus gehende Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes stellen einerseits die soziodemografische Entwicklung (weiterer prognostizierter Bevölkerungsverlust<sup>6</sup>) und die räumlich begrenzte Ausdehnung des Marktgebietes aufgrund der Lage am Meer bzw. dem Jadebusen zwar einschränkende, aber auch kaum zu beeinflussende Rahmenbedingungen dar.

Insbesondere die Schließung zahlreicher (auch frequenzstarker) Einzelhandelsbetriebe und die Schwierigkeiten bei der Wiedervermietung leerstehender Ladenlokale kann als ein Indiz für marktseitige Grenzen des durch den Wilhelmshavener Einzelhandel bindbaren Nachfragepotenzials gesehen werden.

---

<sup>6</sup> Vgl. NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA; Prognose 2030: 70.695 Einwohner

## 4.5 Einzelhandelsstrukturen in der Wilhelmshavener Innenstadt

Die Innenstadt ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Wilhelmshaven. Dies wird insbesondere durch den Bedeutungsüberschuss in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert vor allem von ihren Magnetbetrieben, von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionalen und überregionalen Filialkonzepten. Die Abgrenzung der Innenstadt entspricht der parzellenscharfen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.<sup>7</sup>

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden in der Innenstadt von Wilhelmshaven 131 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 33.995 qm erhoben. Sie realisieren zum Analysezeitpunkt 2017 einen Einzelhandelsumsatz von 110,7 Mio. €.

Die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** stellt sich im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2014 deutlich verbessert dar. Mit einer Verkaufsfläche von 2.380 qm (2014: 680 qm) ist die Innenstadt u.a. durch die Ansiedlung des COMBI-Vollsortimenters am Standort Bahnhofspatz/Nordseepassage heute besser aufgestellt und realisiert ein Umsatzvolumen von 10,6 Mio. €. Das Entwicklungsziel des Einzelhandelskonzeptes von 2014 konnte somit erreicht werden, die Sicherung des Nahversorgungsstandortes und die Möglichkeit einer Modernisierung steht zukünftig im Fokus. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann wichtige Frequenzen in der Innenstadt binden und sich damit auch positiv auf die angrenzenden Innenstadtbereiche auswirken.

Das Lebensmittelangebot wird weiterhin über Bäckereien, Fleischereien und kleinere Spezialgeschäfte dargestellt. Kleinere Blumengeschäfte und Drogeriefachmärkte/Parfümerien ergänzen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt.

Abb. 14: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt

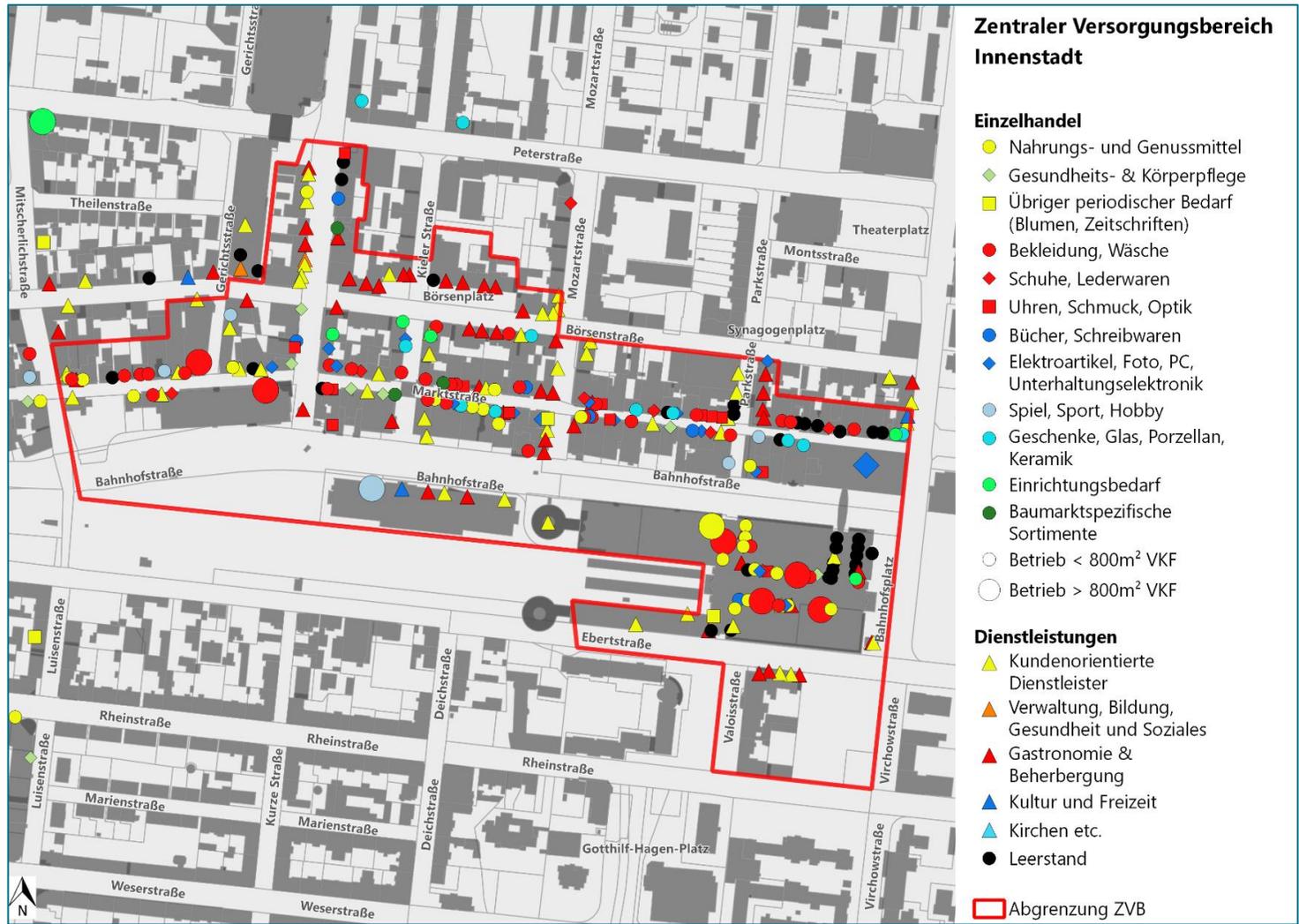
cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>3.990</b>	<b>22,2</b>
Nahrungs- und Genussmittel	23	2.380	10,6
Gesundheit und Körperpflege	7	1.500	11,2
Zeitschriften, Schnittblumen	2	110	0,4
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>99</b>	<b>32.005</b>	<b>88,5</b>
Bekleidung, Wäsche	38	17.625	46,1
Schuhe, Lederwaren	8	2.790	7,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	7	780	3,9
Uhren, Schmuck	5	345	2,3
Bücher, Schreibwaren	4	1.100	3,1
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	16	3.840	15,6
Sportartikel, Fahrräder	4	1.430	3,5
Spielwaren	1	935	2,0
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies	0	0	***
Zooartikel	0	70	***
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	9	1.650	2,1
Möbel	4	540	1,1
Heimtextilien	1	670	1,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	2	230	0,5
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>131</b>	<b>35.995</b>	<b>110,7</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

\* Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

<sup>7</sup> Vgl. Abbildung 14; siehe hierzu Kap. 6.2.

Abb. 15: Einzelhandelsbestand im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bei den innenstadtprägenden Sortimenten sticht die Warengruppe **Bekleidung/Wäsche** besonders heraus. Sie belegt mit 17.625 qm rd. 46 % der innenstädtischen Verkaufsflächen. Bezogen auf den innerstädtischen Einzelhandelsumsatz bedeutet dies einen Umsatzanteil von rd. 42 %.

Maßgebliche Ankerbetriebe sind das leistungsstarke Bekleidungskaufhaus LEFFERS in der Marktstraße sowie die Filialisten der Bekleidungsbranche (u.a. H&M, ESPRIT). Weitere Betriebe des Facheinzelhandels sowie ergänzende Fachmarktkonzepte im niedrigpreisigen Segment (C&A, WOOLWORTH) sprechen auch den preisbewussten Konsumenten an.

Insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe konnten der zentrenprägenden Branche **Schuhe/Lederwaren** zugeordnet werden (u.a. ZUMNORDE und der SCHUHPARK in der Nordseepassage. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Branche Schuhe/Lederwaren ist an den Kennwerten der gesamten Innenstadt gemessen verhältnismäßig gering.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung im Jahr 2017 entfallen auf die Warengruppe **Elektroartikel/Foto/Unterhaltungselektronik** 11 % der innerstädtischen Verkaufsflächen und weiterhin 14 % des erzielten Umsatzes. Hier ist MEDIA MARKT der maßgeblich relevante Anbieter in der Innenstadt. Die übrigen Warengruppen erzielen einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von deutlich unter 10 % in der Innenstadt von Wilhelmshaven und signalisieren eine ausgewogene Gewichtung innerhalb des innerstädtischen Branchenmix.

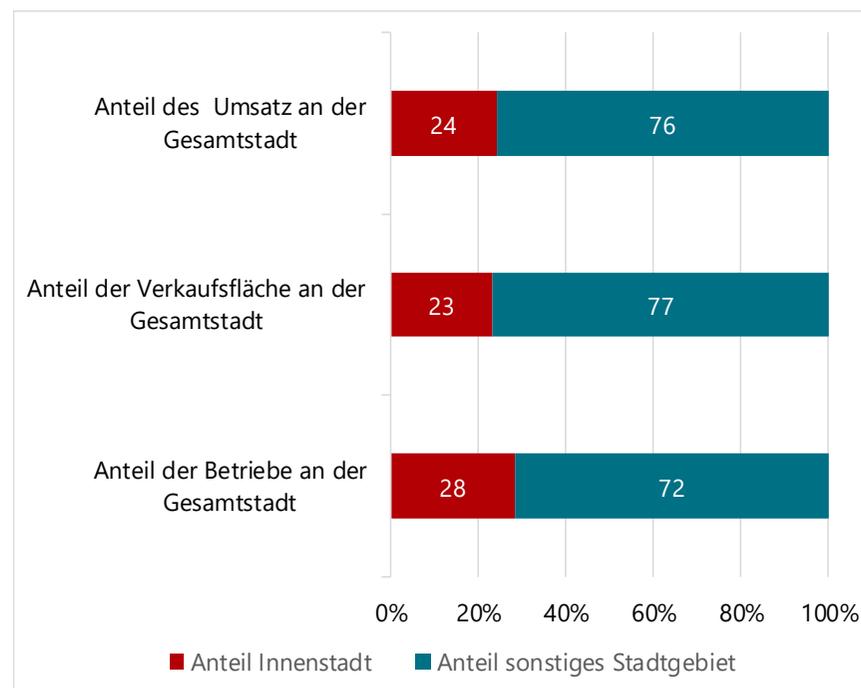
Bezogen auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen beherbergt die Wilhelmshavener Innenstadt 28 % der Betriebe und belegt 23 % der Verkaufsflächen. Der innerstädtische Umsatzanteil liegt bei 24 %.

Dieser Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und spiegelt zugleich die polyzentrische Einzelhandelsstruktur des großflächigen Einzelhandels wider. Die Kennzahlen zeigen im Vergleich zum Jahr 2014 eine leicht positive Entwicklung.

Alles in allem zeigt die dargestellte Verteilung des Einzelhandelsbesatzes in Wilhelmshaven ein zu starkes Ungleichgewicht zu Gunsten der Einzelhandelslagen außerhalb der Innenstadt. Stadtentwicklungspolitisches Ziel

sollte es sein, der Innenstadt hinreichend Gestaltungsspielräume zu verschaffen, um im Wettbewerb mit den nicht-integrierten Lagen bestehen zu können. Langfristig sollte die 30 %-Marke durchbrochen werden.

Abb. 16: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt



Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

Die eindeutige Orientierung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf Lagen in den Zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere der Innenstadt sollte in Zukunft verstärkt das Leitmotiv der Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven sein.

Nur wenn auch weiterhin eine restriktive Steuerung des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt und den weiteren

Zentralen Versorgungsbereichen umgesetzt wird, lässt sich dieses stadtentwicklungspolitische Ziel auch nachhaltig erreichen.

Insgesamt wurden 33 leerstehende Ladenlokale in der Wilhelmshavener Innenstadt erfasst. Grundsätzlich sind Leerstände nicht allein ein Problem des Immobilieneigentümers, denn sie führen in aller Regel zu Frequenzverlusten und ziehen ihr Umfeld optisch in Mitleidenschaft. Oberste Priorität sollte daher der Abbau der bestehenden Leerstände in den Hauptfrequenzlagen (Marktstraße, Nordseepassage) der Wilhelmshavener Innenstadt haben. Bei einer erfolgreichen Revitalisierung der Leerstände dürfte die Anzahl in der Innenstadt entsprechend deutlich zurückgehen. Die weiteren Leerstände befinden sich überwiegend in den Randlagen der Innenstadt und können als Beleg für den Rückzug des Handels aus diesen Bereichen herangezogen werden.

**Aus Sicht der cima ist der anhaltende Qualitätsverlust des Einzelhandels in den Lagebereichen der Fußgängerzone zwischen den Einmündungen der Grenzstraße und der Mitscherlichstraße langfristig zu gestalten. Dieser Bereich übernimmt bereits heute die Funktion eines Ergänzungsbereiches, in dem auch verstärkt kundenorientierte Dienstleistungsunternehmen etabliert werden sollten.**

**Das Entwicklungsziel sollte sein, den Einzelhandel entlang der Marktstraße zwischen der Grenzstraße und der Nordseepassage im Süden bis an die Virchowstraße im Osten zu stärken.**

**Die Entwicklung eines leistungsfähigen Standortes Marktstraße West (westlich der Mitscherlichstraße bis Werftstraße) hätte das Potenzial, den städtebaulichen Negativtrend im westlichen Teil der Marktstraße zu stoppen und einen leistungsfähigen Anbieter anzusiedeln.**

## 5 Einzelhandels- und Nahversorgungssituation in den Stadtbereichen Wilhelmshavens

### 5.1 Gliederung der Stadtbereiche

Das Stadtgebiet ist in die fünf statistischen Stadtbereiche Wilhelmshaven-Süd (22.245 Einwohner), Wilhelmshaven-Mitte (27.829 Einwohner), Wilhelmshaven-West (10.322 Einwohner), Wilhelmshaven-Ost (173 Einwohner) und Wilhelmshaven-Nord (15.668 Einwohner) untergliedert<sup>8</sup>. Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt die teilräumliche Gliederung der Stadt Wilhelmshaven mit Stadtbereichen und den Stadtteilen.

**Wilhelmshaven-Süd** ist der bedeutendste Stadtbereich hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen. Knapp die Hälfte der erfassten Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd. Das Einzelhandelsangebot wird maßgeblich durch die Innenstadt und den Sonderstandort Ebkeriege geprägt.

Der Stadtbereich **Wilhelmshaven-Mitte** stellt den zweitgrößten Anteil an den Einzelhandelsbetrieben (25 %) am gesamten Wilhelmshavener Einzelhandel dar. Insgesamt vier Zentrale Versorgungsbereiche sowie der Verbrauchermarkt KAUF LAND begründen den hohen Verkaufsflächenanteil.

Der Sonderstandort Flutstraße sowie das Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße befinden sich im Stadtbereich **Wilhelmshaven-Nord**. Der Verkaufsflächenanteil liegt hier auch bei rd. 18 %.

Der Stadtbereich **Wilhelmshaven-West** nimmt nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes ein. Nur 9 % der Gesamtverkaufsfläche findet sich im Stadtbereich Wilhelmshaven-West. Die westlichen Siedlungsbereiche sind bereits sehr stark durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

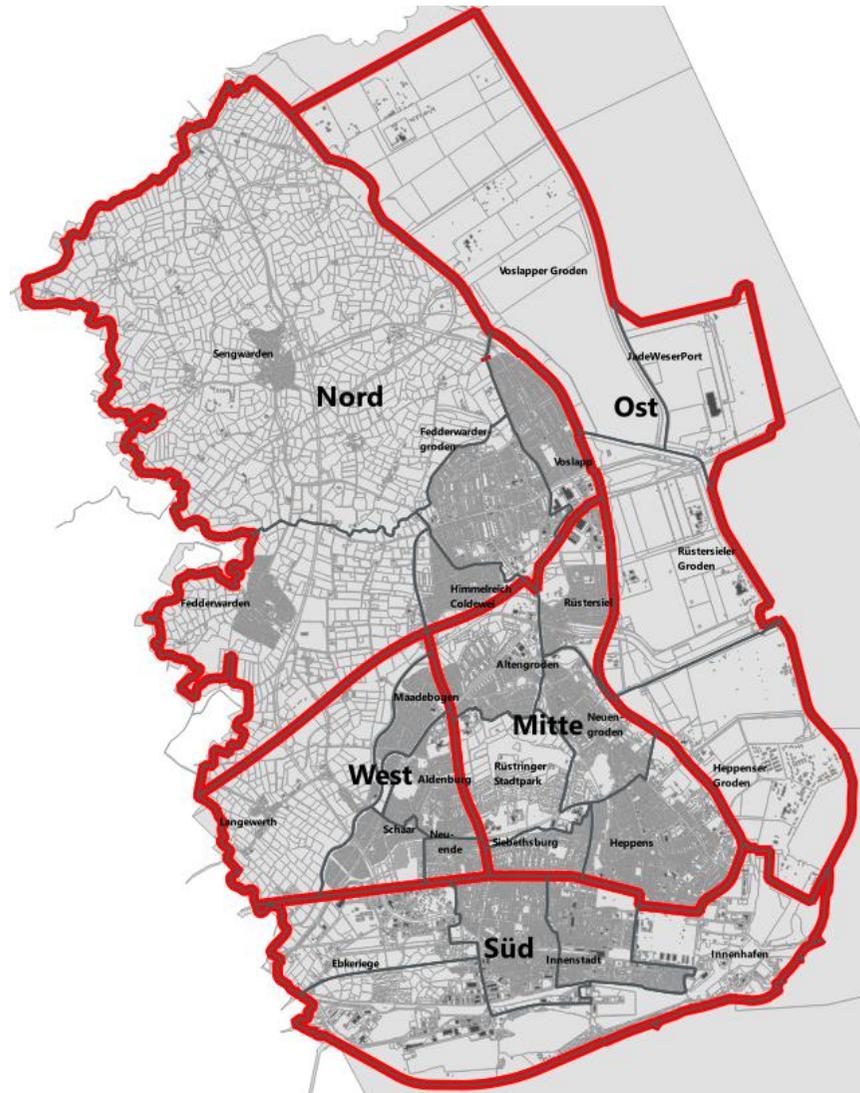
Der Stadtbereich **Wilhelmshaven-Ost** verfügt aktuell über keine Einzelhandelsnutzungen. Der Stadtbereich ist maßgeblich durch hafenauffine Nutzungen und Standorte der Bundesmarine geprägt.

---

<sup>8</sup> Quelle: Melderegister Stadt Wilhelmshaven: Stand 31.12.2016, Umbasiert auf LSN

76.238 Einwohner Stand 30.09.2016, gerundet

Abb. 17: Teilräumliche Gliederung der Stadt Wilhelmshaven



- **Wilhelmshaven-Süd**
- Innenhafen
- Innenstadt
- Bant
- Ebkeriege
  
- **Wilhelmshaven-Mitte**
- Heppens
- Siebethsburg
- Rüstinger Stadtpark
- Neuengroden
- Altengroden
- Rüstersieler
  
- **Wilhelmshaven-West**
- Neuende
- Schaar
- Aldenburg
- Maadebogen
- Langewerth
  
- **Wilhelmshaven-Nord**
- Himmelreich/Coldeweier
- Fedderwarder groden
- Voslapp
- Fedderwarden
- Sengwarden
  
- **Wilhelmshaven-Ost**
- Heppenser Groden
- Rüstersieler Groden
- Voslapper Groden
- JadeWeserPort

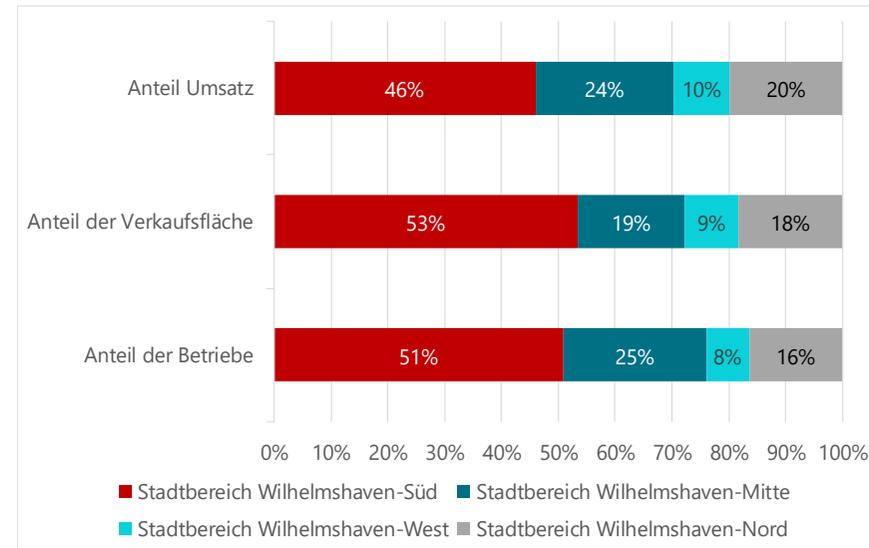
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Bearbeitung: cima 2019

## 5.2 Einzelhandels- und Nahversorgungssituation in den Stadtteilen

In Ergänzung zur Einzelhandelssituation der Gesamtstadt Wilhelmshaven werden nachfolgend detaillierte Aussagen zur aktuellen Nahversorgungssituation und zu den Entwicklungspotenzialen in den Stadtteilen getroffen. Die kleinräumige und insofern sehr genaue Betrachtung der Versorgungsfunktion ist vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der zunehmenden Herausforderungen des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung. Hieraus sind wohnstandortnahe Anpassungsstrategien ableitbar. Für den Stadtteil Wilhelmshaven-Ost wird auf eine Detailauswertung verzichtet, da hier weder Nahversorgungsangebote erfasst, noch Gestaltungspotenziale ermittelt werden konnten.

Die folgende Abbildung zeigt die Anteile der Stadtteile nach Umsatz, Verkaufsfläche und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe. Hierauf wird in den folgenden Kapiteln detailliert eingegangen. Die Bedeutung des Stadtteil Wilhelmshaven-Süd für den Einzelhandel in Wilhelmshaven wird bei Anteilen von annähernd jeweils 50% bereits deutlich.

**Abb. 18: Verteilung des Einzelhandels in den Stadtteilen**

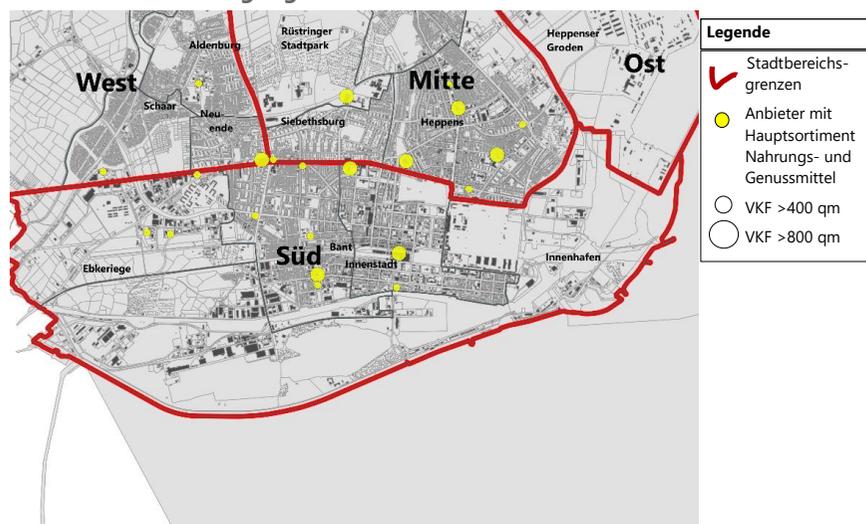


Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017  
 Bearbeitung: cima 2019

### 5.2.1 Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd

In Bezug auf die Anzahl der Betriebe sind im Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd 236 Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Einem örtlichen Nachfragevolumen von 124,3 Mio. € im Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd steht ein Umsatzvolumen von 212,1 Mio. € gegenüber. Der Stadtbereich vereint einen hohen Bevölkerungsanteil mit einem hohen Umsatzanteil im Stadtgebiet. Die Kennziffer zum Umsatz je Einwohner liegt hier bei 9.533 €. Die Handelszentralität liegt ebenfalls bei einem sehr guten Wert von 171. Per Saldo werden deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den übrigen Stadtbereichen sowie z.T. aus dem Marktgebiet der Stadt Wilhelmshaven erzielt. Von besonderer Relevanz sind im Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd die Angebotsstrukturen in der Innenstadt und darüber hinaus dem Sonderstandort Ebkeriege in verkehrsorientierter Lage. In den Branchen des periodischen Bedarfs müssen hingegen weiterhin Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden.

Abb. 19: Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Süd



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 20: Datenblatt Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd

Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd	
	2017
<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>83.000</b>
im periodischen Bedarf	12.035
im aperiodischen Bedarf	70.965
<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>212,1</b>
<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>124,3</b>
im periodischen Bedarf	67,2
im aperiodischen Bedarf	57,1
<b>Zentralität in %</b>	<b>171</b>
Zentralität periodisch in %	82
Zentralität aperiodisch in %	274
<b>Einwohner</b>	<b>22.245</b>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner in qm</b>	<b>3,73</b>
im periodischen Bedarf	0,54
im aperiodischen Bedarf	3,19
<b>Umsatz je Einwohner in €</b>	<b>9.533</b>
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>236</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Der Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd ist geprägt durch das Einzelhandelsangebot im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum der Stadt Wilhelmshaven). Die Weiterentwicklung und der Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollte mit Priorität vorangetrieben werden. Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters COMBI hat die Versorgungssituation im Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd verbessern können.

In den südlichen Wohngebietslagen kann das quantitative Angebotsniveau zwar als angemessen bewertet werden, hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation sind hier jedoch Angebotsdefizite zu verzeichnen. Die vorhandenen Lebensmitteldiscounter können mehrheitlich keine leistungsfähigen und modernen Verkaufsflächenstrukturen vorhalten; kurz- bis mittelfristig ist hier mit Anfragen der Betreiber zur Bestandsoptimierung und Verkaufsflächenerweiterung zu rechnen. Als Nahversorgungsstandort in nicht-integrierter Lage muss der Standortbereich Güterstraße (LIDL Lebensmitteldiscounter, ALDI Lebensmitteldiscounter) am Sonderstandort Ebkeriege bezeichnet werden. Hier sollte max. der Bestandsschutz gelten. Im Zuge der geplanten Realisierung des Nahversorgungszentrums Potenburg ist die Standortverlagerung der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL aus dem Sonderstandort geplant.

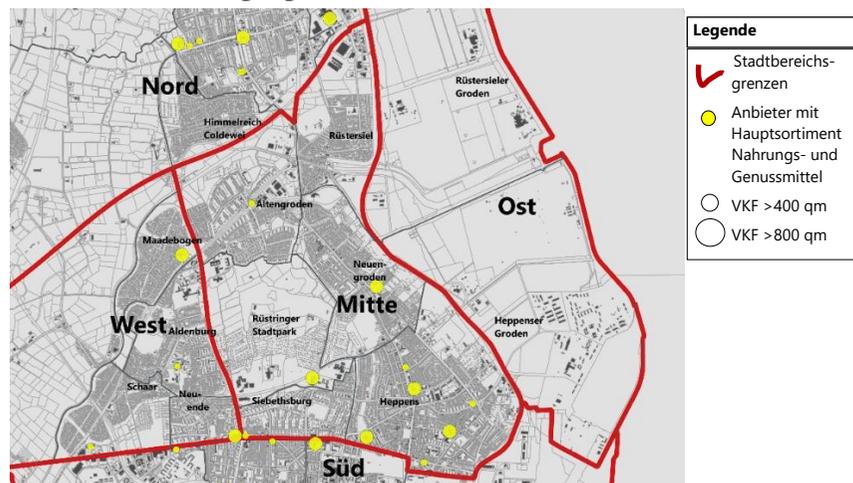
**Zur nachhaltigen Absicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Wilhelmshavener Stadtgebiet wird empfohlen, ergänzend die Entwicklung eines modernen und leistungsfähigen Verbundstandortes aus Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern zu prüfen, da die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt gelungen ist.**

**Der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstandorte sollte ein wesentliches Entwicklungsziel im Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd sein. Die bestehenden Nahversorger sollten nicht durch die Realisierung von weiteren Lebensmittelbetrieben an nicht-integrierten, verkehrsorientierten Standorten gefährdet werden.**

### 5.2.2 Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte

Im Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte leben rd. 27.800 Einwohner. Der Angebotsschwerpunkt im Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte liegt in den Branchen des periodischen Bedarfs. Hier wird eine Einzelhandelszentralität von 91 % erzielt. Per Saldo generiert der Stadtbereich leichte Kaufkraftzuflüsse (u.a. aus dem südlichen angrenzenden Stadtbereich Wilhelmshaven-Süd). Das vorhandene Angebot wird in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile von den z.T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen Gökerstraße/Bismarckstraße, Gökerstraße Nord, Freiligrathstraße/Triftweg und Werdumer Straße/Dodoweg sowie dem KAUF LAND Verbrauchermarkt an der Friedenstraße geprägt. Darüber hinaus sind in integrierten Wohngebietslagen weitere Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter zu finden, die eine Versorgungsaufgabe für den Nahbereich übernehmen.

Abb. 21: Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Mitte



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 22: Datenblatt Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte

Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte	
	2017
<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>29.220</b>
im periodischen Bedarf	16.890
im aperiodischen Bedarf	12.330
<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>111,9</b>
<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>155,6</b>
im periodischen Bedarf	84,1
im aperiodischen Bedarf	71,5
<b>Zentralität in %</b>	<b>72</b>
Zentralität periodisch in %	91
Zentralität aperiodisch in %	49
<b>Einwohner</b>	<b>27.829</b>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner in qm</b>	<b>1,05</b>
im periodischen Bedarf	0,61
im aperiodischen Bedarf	0,44
<b>Umsatz je Einwohner in €</b>	<b>4.021</b>
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>116</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandsaufnahme 2017

In den aperiodischen Branchen sind ebenfalls Einzelhandelsangebote vorhanden, insbesondere im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße/Bismarckstraße. Die Zentralität liegt bei 49 %. Es wird erwartet, dass nach der Verlagerung des HAGEBAUMARKT-Standortes von der Knorrstraße an den Sonderstandort Flutstraße im Jahr 2018 die Zentralität im aperiodischen Bedarf sinkt.

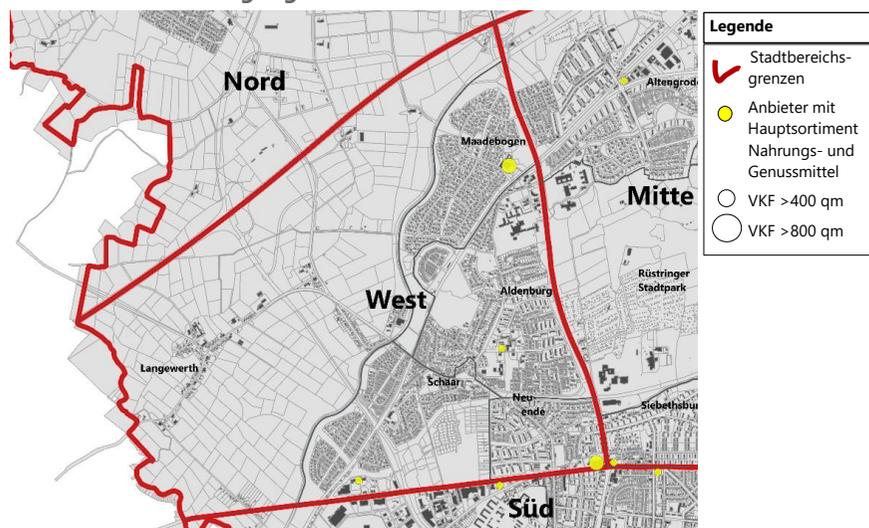
**Auch für den Stadtbereich Wilhelmshaven-Mitte sollte mit Priorität der Erhalt und die Sicherung des Nahversorgungsangebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen als Entwicklungsziel formuliert werden.**

**Für die weiteren Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohngebietslagen sollten Arrondierungen im Sinne des Bestandsschutzes möglich sein. Nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen sollten nur dann genehmigt werden, wenn für den Nahbereich des Entwicklungsstandortes Versorgungsdefizite nachgewiesen werden können.**

### 5.2.3 Stadtbereich Wilhelmshaven-West

Die Angebotssituation im Stadtbereich Wilhelmshaven-West wird ebenfalls durch die vorhandenen Angebote des periodischen Bedarfs dominiert. Die Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf zeigt mit 98 % eine gute Nahversorgungsausstattung, die Verkaufsflächenquote je Einwohner liegt bei 0,69. Der Verbundstandort aus dem Lebensmittelvollsortimenter COMBI und dem Lebensmitteldiscounter ALDI an der Sven-Hedin-Straße (Zentraler Versorgungsbereich Maadebogen) prägen die Nahversorgungssituation im Stadtbereich Wilhelmshaven-West. Ein weiterer NP-Markt ist in integrierter Wohngebietslage (Am Wiesenhof) vorhanden. Ferner ist der Standort des Lebensmitteldiscounters NETTO an der Ernst-Barlach-Straße (Sonderstandort Ebkeriege) dem Stadtbereich Wilhelmshaven-West zugehörig. Die hier adressierten Fachmärkte (u.a. KIK, TEDOX, DÄNISCHES BETTENLAGER) sind den aperiodischen Sortimenten zugerechnet.

Abb. 23: Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-West



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 24: Datenblatt des Stadtbereichs Wilhelmshaven-West

Stadtbereich Wilhelmshaven-West	
	2017
<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>14.610</b>
im periodischen Bedarf	7.120
im aperiodischen Bedarf	7.490
<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>45,5</b>
<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>57,7</b>
im periodischen Bedarf	31,2
im aperiodischen Bedarf	26,5
<b>Zentralität in %</b>	<b>79</b>
Zentralität periodisch in %	98
Zentralität aperiodisch in %	56
<b>Einwohner</b>	<b>10.323</b>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner in qm</b>	<b>1,42</b>
im periodischen Bedarf	0,69
im aperiodischen Bedarf	0,73
<b>Umsatz je Einwohner in €</b>	<b>4.410</b>
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>35</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Rd. 10.300 Einwohner leben im Stadtbereich Wilhelmshaven-West. Insgesamt ist das Nahversorgungsangebot bereits heute gut ausgeprägt. Der moderne und großflächige Lebensmittelverbrauchermarkt COMBI im süd-östlichen Randbereich des Stadtbereiches Wilhelmshaven-West ist dem

Zentralen Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße zugeordnet.

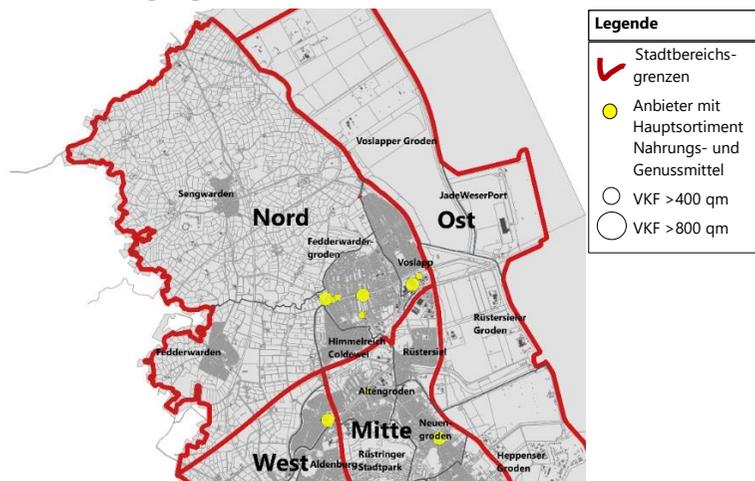
Im Standortbereich Potenburg wurde ein perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) in das Zentrenkonzept aufgenommen. Der Bedarf zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Wilhelmshaven-West rechtfertigt sich aus der geplanten und bereits z.T. realisierten Wohnbauentwicklung im Stadtteil Schaar. Planungsinhalt ist die Standortverlagerung der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL aus dem Sonderstandort Ebkeriege an den neuen Vorhabenstandort. Mit der Realisierung wird einerseits die Nahversorgungssituation im Nahbereich verbessert werden, andererseits wird ein attraktiver Standort zu den nicht-integrierten Standortlagen im Sonderstandort Ebkeriege/Güterstraße geschaffen.

### 5.2.4 Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord

In Bezug auf die Anzahl der Betriebe sind im Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord 76 Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Im Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord steht einem örtlichen Nachfragepotenzial von 87,6 Mio. € ein Umsatzvolumen von 87,6 Mio. € gegenüber. Als Zentralitätskennziffer wurde ein Wert von 104 ermittelt. Im periodischen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von 118 erreicht. Per Saldo werden deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den übrigen Stadtbereichen sowie insbesondere aus dem nördlichen Marktgebiet der Stadt Wilhelmshaven erzielt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße (Nebenzentrum) kann die Lebensmitteldiscounter ALDI, NETTO und LIDL als auch einen REWE Supermarkt zur wohnortnahen Versorgung der Bewohner vorhalten. Zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Voslapp wird im Jahr 2019 der Zentrale Versorgungsbereich Voslapp-Süd ausgewiesen (vgl. 6.2.10).

Abb. 25: Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Nord



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 26: Datenblatt des Stadtbereiches Wilhelmshaven-Nord

Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord	
	2017
<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>28.460</b>
im periodischen Bedarf	14.270
im aperiodischen Bedarf	14.190
<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>91,3</b>
<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>87,6</b>
im periodischen Bedarf	47,3
im aperiodischen Bedarf	40,3
<b>Zentralität in %</b>	<b>104</b>
Zentralität periodisch in %	118
Zentralität aperiodisch in %	88
<b>Einwohner</b>	<b>15.668</b>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner in qm</b>	<b>1,82</b>
im periodischen Bedarf	0,91
im aperiodischen Bedarf	0,91
<b>Umsatz je Einwohner in €</b>	<b>5.825</b>
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>76</b>

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Ein ergänzender Lebensmittelmarkt zur wohnortnahen Versorgung ist ein kleinerer PENNY Lebensmitteldiscounter im Standortbereich Graudenzer Straße. Der Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord wird zudem durch die Angebotsstrukturen im Sonderstandort Flutstraße in verkehrsorientierter Lage geprägt. Neben dem MARKTKAUF SB-Warenhaus sind im Sonderstandort Flutstraße u.a. der POCO Möbelfachmarkt sowie zahlreiche ergänzende Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs vorhanden.

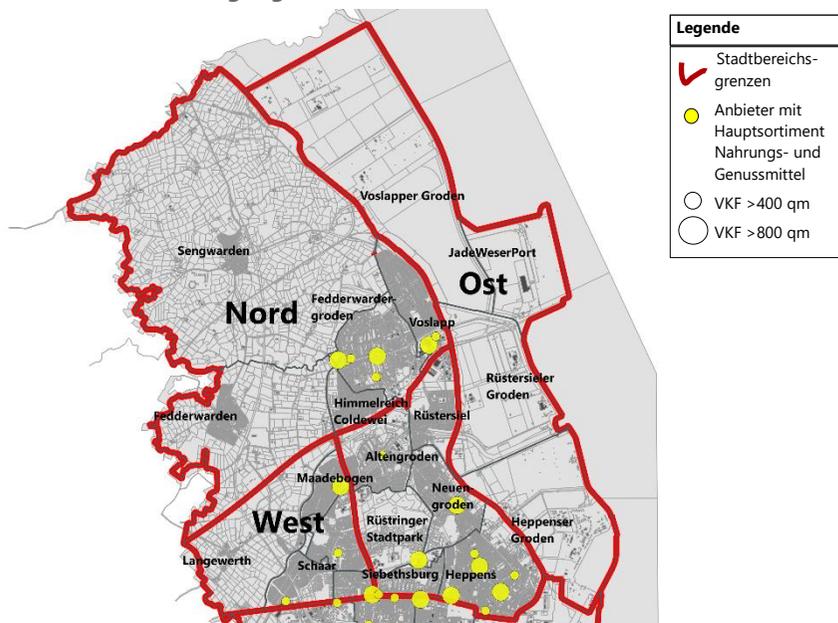
**Die Handelszentralität von 118 im periodischen Bedarf signalisiert bereits heute erhebliche Kaufkraftzuflüsse. Das wichtigste Entwicklungsziel für den Stadtbereich Wilhelmshaven-Nord ist der Erhalt und die Sicherung des Nahversorgungsangebotes innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.**

**Für den Sonderstandort Flutstraße sollte maximal der Bestandsschutz gelten. Die Bauleitplanung ist entsprechend darauf abzustimmen.**

### 5.2.5 Stadtbereich Wilhelmshaven-Ost

Der Stadtbereich Wilhelmshaven-Ost verfügt aktuell über keine Einzelhandelsnutzungen. Der Stadtbereich ist maßgeblich durch hafenauffine Nutzungen und Standorte der Bundesmarine dominiert. Hier leben heute nur 173 Menschen.

Abb. 27: Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven-Nord



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).  
 Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 28: Datenblatt des Stadtbereichs Wilhelmshaven-Ost

Stadtbereich Wilhelmshaven-Ost	
	2017
<b>Verkaufsfläche in qm</b>	-
im periodischen Bedarf	-
im aperiodischen Bedarf	-
<b>Umsatz in Mio. €</b>	-
<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>0,97</b>
im periodischen Bedarf	0,52
im aperiodischen Bedarf	0,44
<b>Zentralität in %</b>	-
Zentralität periodisch in %	-
Zentralität aperiodisch in %	-
<b>Einwohner</b>	<b>173</b>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner in qm</b>	-
im periodischen Bedarf	-
im aperiodischen Bedarf	-
<b>Umsatz je Einwohner in €</b>	-
<b>Anzahl Betriebe</b>	-

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### 5.3 Nahversorgungsstrukturen im Wilhelmshavener Stadtgebiet

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven als gut bezeichnet werden. Das Nahversorgungsangebot ist heute durch ein breites Netz an Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet geprägt. Die wohnortnahe Versorgung kann als weitestgehend sichergestellt bewertet werden.

Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Wilhelmshaven sind die Verbrauchermarkt- und SB-Warenhausstandorte MARKTKAUF (Flutstraße) und KAUFLAND (Friedenstraße), die eine weiträumige Ausstrahlungskraft entfalten können. Der weitere Nahversorgungsbestand dient vornehmlich der wohnortnahen Versorgung.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation sind neben den quantitativen Bewertungsgrundlagen ebenso qualitative Aspekte von Bedeutung. Insgesamt konnten 31 Nahversorgungsbetriebe<sup>9</sup> erfasst werden, die sich in 21 Lebensmitteldiscounter und zehn Lebensmittelvollsortimenter unterteilen lassen. Mit Blick auf das qualitative Angebotsniveau liegt damit kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angeboten aus dem Lebensmitteldiscountbereich sowie dem Frischesegment vor. Das Lebensmittelangebot wird maßgeblich durch die vorhandenen Lebensmitteldiscounter dominiert.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Wilhelmshavener Stadtgebietes flächendeckend ausgeglichenen Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können.

Lediglich für die nördlichen Stadtteile Rüsterei, Himmelreich/Coldewei und Voslapp sowie die Stadtteile Maadebogen und Schaar im

südwestlichen Stadtgebiet kann ein konkreter Nachverdichtungsbedarf abgeleitet werden.

Ebenfalls nicht ausreichend nahversorgt sind die peripheren Stadtteile Federwarden und Sengwarden. Aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials in diesen Stadtteilen sind die Chancen zur Etablierung eines Nahversorgungsangebotes in diesen Siedlungsbereichen leider als sehr gering einzuordnen und somit kaum zu realisieren.

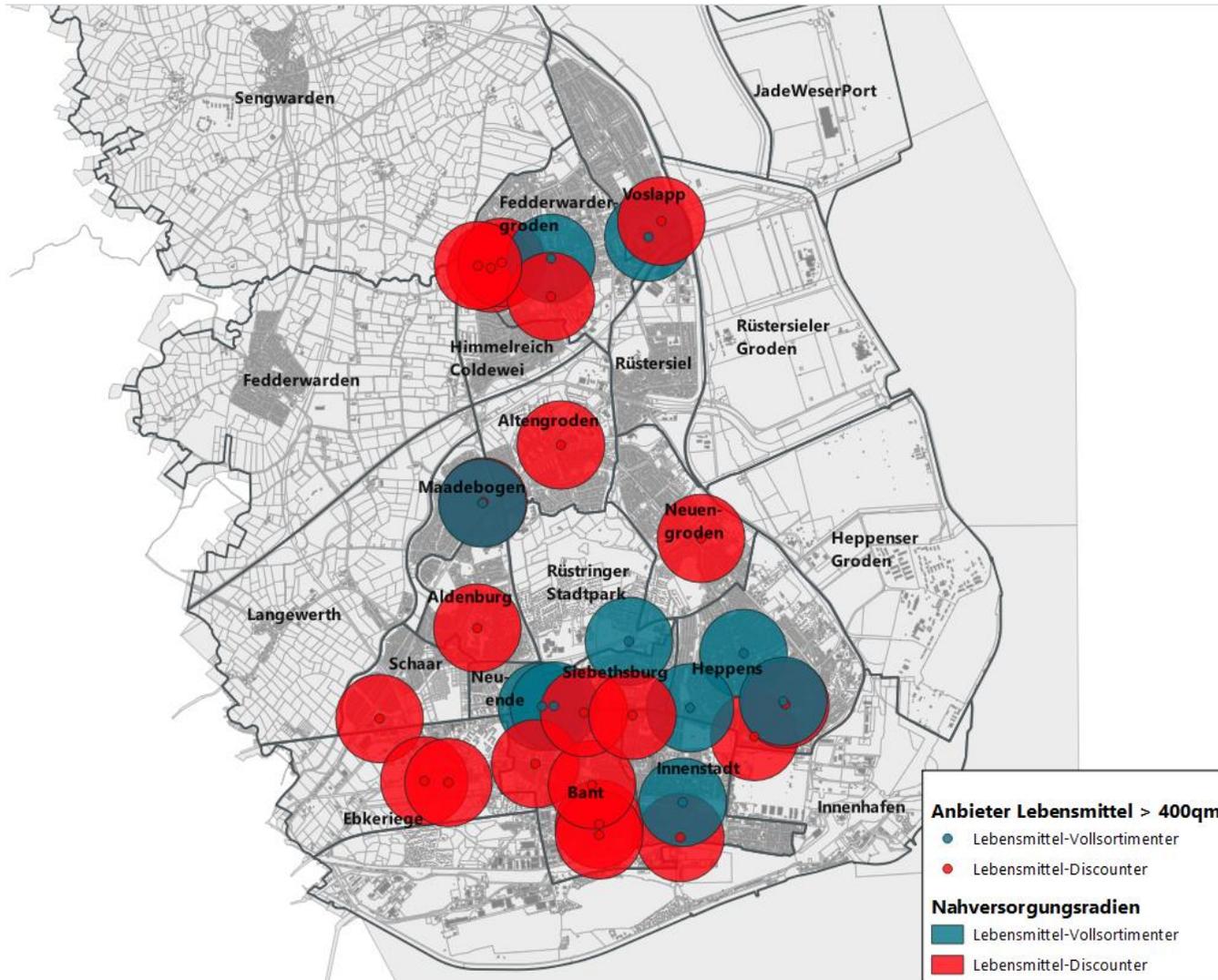
Weiteres Gestaltungspotenzial ist auf Basis der ermittelten Nahversorgungsstrukturen nur in sehr begrenztem Umfang abzuleiten. Handlungsbedarf zur Stärkung der Nahversorgung kann zurzeit nur für den Stadtteil Voslapp festgestellt werden. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches Voslapp Süd ist im Zentrenkonzept (s. Kap. 6) erläutert.

Die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe würde eher zu Verdrängungseffekten führen als dass zusätzlich Kaufkraft gebunden werden könnte. Neuansiedlungen sollten entsprechend nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte. Optimierung der Nahversorgung in Wilhelmshaven heißt zum überwiegenden Teil Standortsicherung.

---

<sup>9</sup> Lebensmittelmärkte ab 400 qm Verkaufsfläche, keine Getränkemärkte oder kleine- und Kleinstbetriebe

Abb. 29: Nahversorgungssituation in Wilhelmshaven



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Insgesamt befinden sich 26 Nahversorgungsbetriebe in integrierten Wohngebietslagen bzw. Zentralen Versorgungsbereichen. Nur fünf Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmitteldiscounter sind an nicht-integrierten Sonderstandorten adressiert. Für die bestehenden Lebensmittelmärkte an den Sonderstandorten Flutstraße und Ebkeriege sollten max. Verkaufsflächenenerweiterungen im Sinne der Bestandssicherung möglich sein. Die ökonomische und städtebauliche Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche muss dabei sichergestellt sein. Sowohl seitens der Betreiber als auch der Stadt Wilhelmshaven besteht der Wunsch die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI (heute Sonderstandort Ebkeriege) innerhalb des Stadtgebietes zu verlagern.

Der größte Anteil der Nahversorger befindet sich in siedlungsstrukturell integrierten Lagen mit einem eindeutigen Wohngebietsbezug und einer unmittelbaren Versorgungsaufgabe. Diese Betriebe sollten im Bestand gesichert werden.

Leistungsfähige und moderne Lebensmitteldiscounter streben aktuell eine Verkaufsflächendimensionierung von mind. 1.000 qm bis zu 1.400 qm an. Kleinere und unrentable Standorte werden tendenziell geschlossen.

Bei den Lebensmittelvollsortimenter sind nur vier der insgesamt acht Betriebe größer als 1.500 qm Verkaufsfläche; gemäß der aktuellen Anforderungen der Betreiber haben moderne Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsflächenstruktur von mindestens 1.500 qm bis 1.800 qm.

**Im Sinne der Standortsicherung und mit dem Ziel das vorhandene, dichte Netz an Nahversorgern im Stadtgebiet zu erhalten, sollten Arrondierungen im Bestand positiv begleitet werden. Voraussetzung ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit.**

**Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sollte zudem das planerische Ziel bestehen, bereits etablierte Nahversorgungsbetriebe innerhalb der integrierten Wohngebietslagen durch eine Weiterentwicklung im Bestand an die aktuellen Anforderungen anzupassen und modern zu gestalten (z.B. durch eine qualitative Aufwertung des Angebotes, Modernisierung der Ladengestaltung und der Atmosphäre).**

## 6 Zentrenkonzept Stadt Wilhelmshaven

### 6.1 Zur Hierarchie und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie Ergänzungsstandorten in der Stadt Wilhelmshaven

In den folgenden Kapiteln wird die Zentrenstruktur der Stadt Wilhelmshaven dargestellt, die unterschiedlichen Zentralen Versorgungsbereiche werden beschrieben. Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in qm, Anzahl der Betriebe, Umsatz) innerhalb der abgegrenzten Zentren wird die Bedeutung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt. In die Abgrenzung sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen.<sup>10</sup>

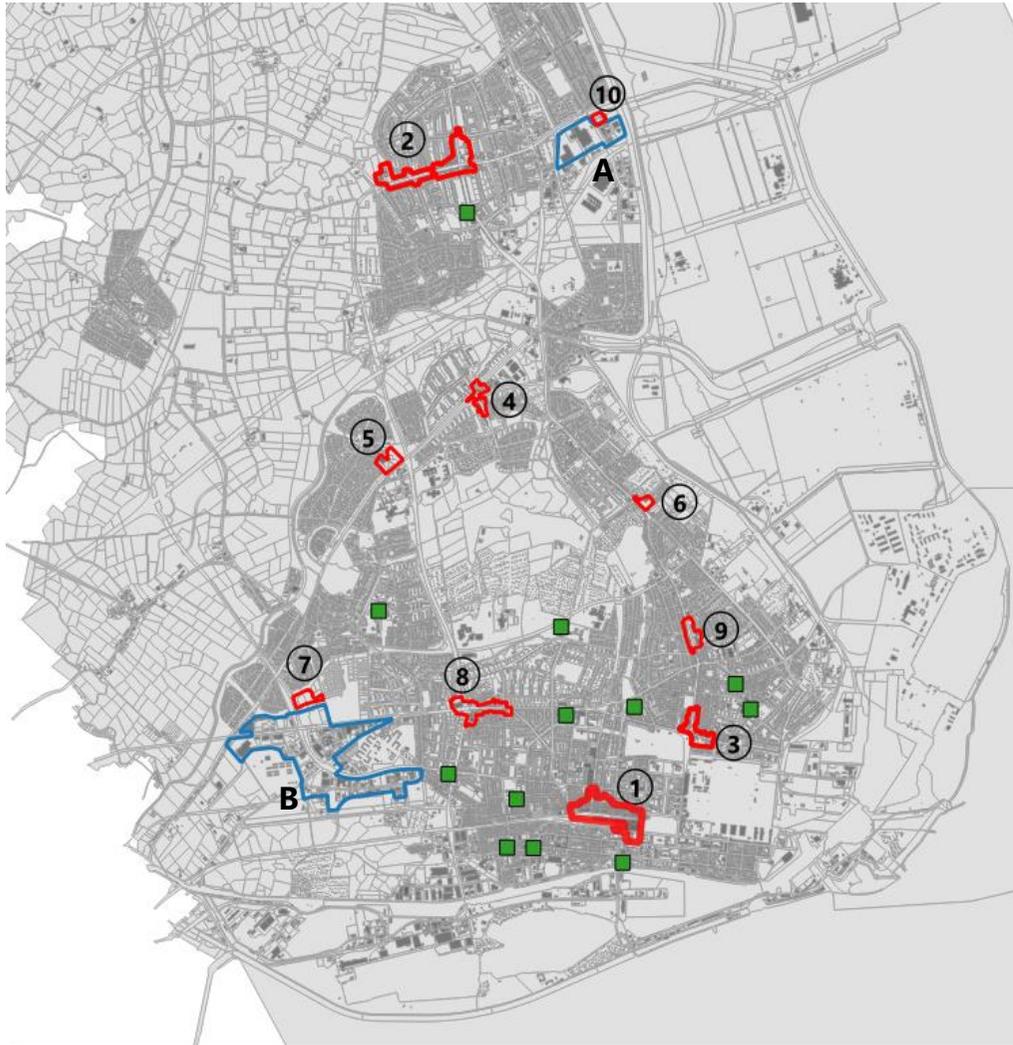
Das Gliederungssystem der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven umfasst die folgende Zentrenstruktur:

- Die **Innenstadt** ist das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.
- Die **Nebenzentren** Gökerstraße/Bismarckstraße (GöBi) und Posener Straße/Preußenstraße sind lokale Versorgungszentren, die überwiegend der Nahversorgung dienen und darüber hinaus ein ergänzendes Angebot im Segment des aperiodischen Bedarfsbereiches anbieten.

- Die **Nahversorgungszentren (NVZ)** Werdumer Straße/Dodoweg, Maadebogen, Gökerstraße Nord und Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße dienen fast ausschließlich der Nahversorgung und halten darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor. Die Zentralen Versorgungsbereiche Potenburg und Freiligrathstraße/Triftweg waren bereits Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes 2014. Im Jahr 2019 wird zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Voslapp das Nahversorgungszentrum Voslapp Süd in das Zentrenkonzept aufgenommen.
- Die **ergänzenden Nahversorgungsstandorte** sind Nahversorgungsstandorte in integrierter Wohngebietslage, die einen Lebensmitteldiscounter und/oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen.
- Die **Sonderstandorte** Flutstraße und Ebkeriege sind Einzelhandelsagglomerationen, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen, jedoch als nicht integrierte Standortlagen aufzufassen sind. Mittels einer baurechtlichen Absicherung der Bestandstrukturen vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sollte die Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche verhindert werden. Gestaltungspotenzial ist im Segment der nicht- zentrenrelevanten Sortimente gegeben.

<sup>10</sup> Sowohl die dargestellten Kennziffern der Zentralen Versorgungsbereiche als auch die kartografische Darstellung beruhen auf ermittelten Strukturdaten im Jahr 2017.

**Abb. 30: Zentrenstruktur Wilhelmshaven im Überblick**



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
 Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## Zentrenkonzept Stadt Wilhelmshaven

### Hauptzentrum

1. ZVB Innenstadt

### Nebenzentren:

2. ZVB Posener Straße/Preußenstraße
3. ZVB Gökerstraße/Bismarckstraße (GöBi)

### Nahversorgungszentren:

4. ZVB Werdumer Straße/Dodoweg
5. ZVB Maadebogen
6. ZVB Freiligrathstraße/Triftweg
7. ZVB Potenburg\*
8. ZVB Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße
9. ZVB Gökerstraße Nord
10. ZVB Voslapp Süd\*

### Sonderstandorte

-  A. Flutstraße
-  B. Ebkeriege

### Ergänzende integrierte Nahversorgungslagen

-  Nahversorger in Wohngebietslage

\* Die Abgrenzung dieser perspektivischen Zentralen Versorgungsbereiche erfolgte auf Grundlage konkreter städtebaulicher Planungen zur Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

## 6.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Wilhelmshaven

### 6.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Marktstraße als Haupteinkaufsstraße sowie alle unmittelbar angrenzenden Standortlagen. Im Westen begrenzt die Mitscherlichstraße den Zentralen Versorgungsbereich, im Osten stellt die Virchowstraße sowohl funktional als auch räumlich die Innenstadtbegrenzung dar. Die südliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches wird entlang der Bahntrasse gezogen; in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen sind hier auch die als Stellplätze genutzten Standortbereiche entlang der Bahnhofstraße.

Die nördliche Abgrenzung verläuft entlang der Börsenstraße sowie der nördlichen Flurstückbegrenzungen des Börsenplatzes. Die Abgrenzung folgt den räumlich-funktionalen Nutzungen. Neben der Marktstraße bilden die östliche Bahnhofstraße, Teilabschnitte der Gerichtstraße, der Grenzstraße, der Kieler Straße, der Mozartstraße und der Parkstraße die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet die Nordseepassage.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt mit 131 Einzelhandelsbetrieben und mit einer Verkaufsfläche von 33.995 qm einen bedeutenden Einzelhandelsstandort der Stadt Wilhelmshaven dar. Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden kartografischen Darstellungen des Hauptzentrums der Stadt Wilhelmshaven dokumentiert.

Abb. 31: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	32	3.990	22,2
davon Lebensmittel	23	2.380	10,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	99	32.005	88,6
gesamt	131	35.995	110,8

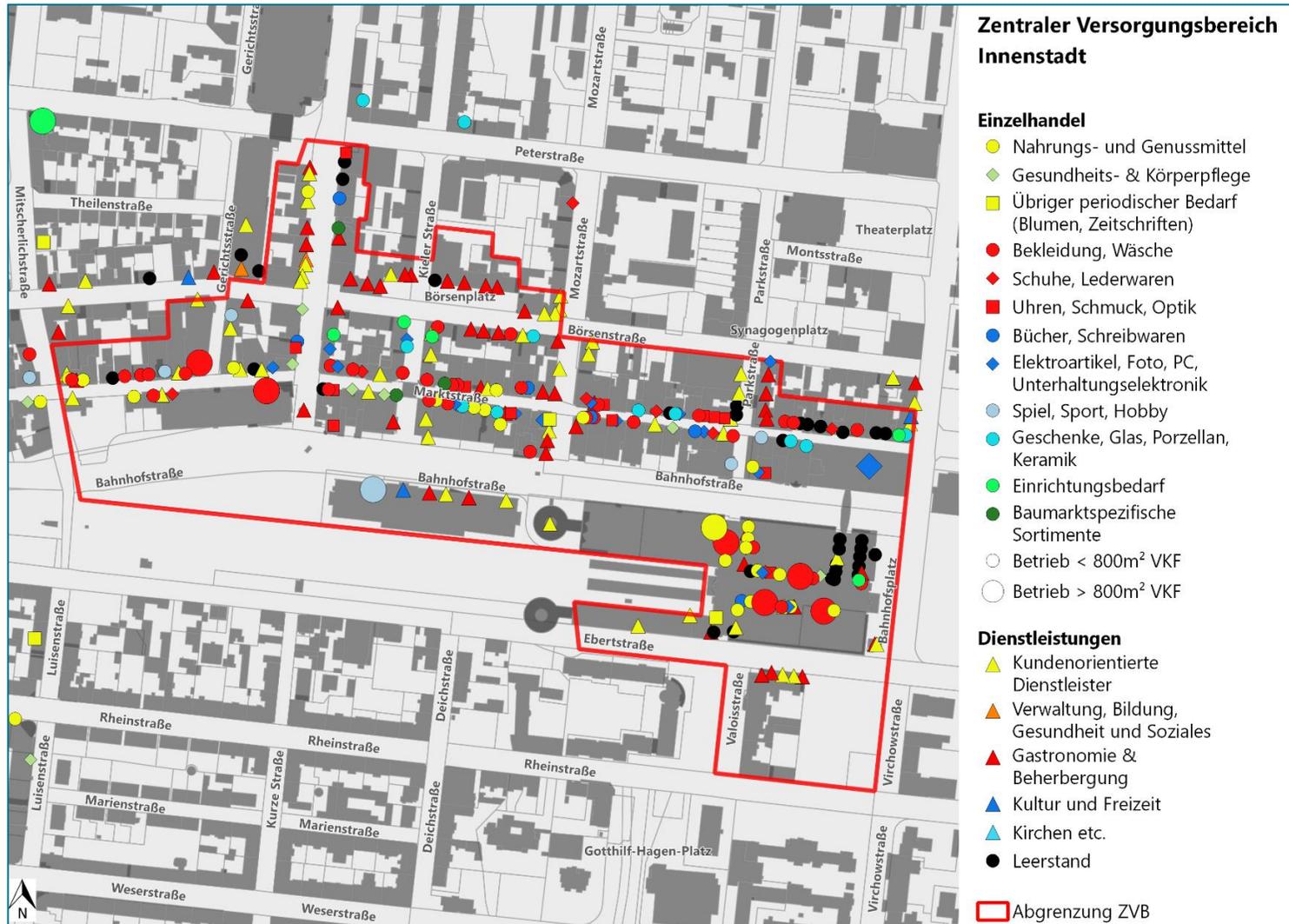
Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere im persönlichen Bedarf. Maßgebliche Ankerbetriebe sind das großflächige, leistungsstarke Bekleidungskaufhaus LEFFERS in der Marktstraße sowie Filialisten der Bekleidungsbranche (u.a. H&M, ESPRIT). Weitere Betriebe des Facheinzelhandels sowie ergänzende Fachmarktkonzepte im niedrigpreisigen Segment (C&A, WOOLWORTH) sprechen auch den preisbewussten Konsumenten an. Ein weiterer wichtiger Frequenzbringer ist der Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik MEDIA MARKT.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das innenstädtische Einzelhandelsangebot ab.

Das Lebensmittelangebot wird weiterhin über Betriebe des Lebensmittelhandwerks und kleineren Spezialgeschäften (Obst/Gemüse, asiatische oder türkische Lebensmittel) dargestellt. Kleinere Blumengeschäfte und Drogeriefachmärkte/Parfümerien ergänzen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt.

Abb. 32: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt-Kartierung Einzelhandel



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## **Handlungsempfehlungen:**

### **Nahversorgung in der Innenstadt**

Die Ausstattung der Innenstadt im periodischen Bedarfsbereich konnte durch die Ansiedlung eines COMBI-Lebensmittelvollsortimenters in der Nordseepassage verbessert werden. Neben einer qualitativen Ergänzung des innenstädtischen Einzelhandelsangebotes kann der Lebensmittelmarkt wichtige Frequenzen in der Innenstadt binden und sich damit auch positiv auf die angrenzenden Innenstadtbereiche auswirken. Die Bestandssicherung dieses Lebensmittelmarktes sollte auch bei weiteren Ansiedlungsvorhaben Vorrang haben.

### **Flächenmanagementprozess**

Die Leerstandssituation in Teilbereichen der Marktstraße zeigt Handlungsbedarf im Flächen- und Leerstandsmanagement. Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadtlagen empfehlen wir, dass insbesondere die westlichen und östlichen Lagen der Marktstraße (insbesondere bei Leerstand) laufend aufgewertet werden müssen. Die Aktivierung durch Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen können wichtige Impulse für die Gesamtentwicklung geben. Diese müssen jedoch gefunden und geprüft werden. QiN-ähnliche<sup>11</sup> Prozesse können hier helfen, um in öffentlich-privater Partnerschaft die Quartiere zu entwickeln.

### **City-Management**

Es ist zudem wichtig, das City-Management mittel- und langfristig für die Innenstadt zu sichern. Hier sollten die Handlungsbereiche geschärft werden. Viele Städte setzen nach der Verabschiedung von Einzelhandelskonzepten sog. Masterpläne oder Maßnahmenpläne für die Zentren um, die in Form eines Business-Plans eine öffentlich-private Umsetzung der

anstehenden Maßnahmen anstoßen. So können Maßnahmen zum Flächen- und Leerstandsmanagement, zur Gestaltung und zu den Themen Erreichbarkeit/Mobilität sowie Marketing/Events/Image gezielt und umsetzungsorientiert angegangen werden. So könnte in der Innenstadt insgesamt eine positive Aufbruchstimmung und die Position der Innenstadt im gesamtstädtischen Gefüge priorisiert werden.

### **Nutzung touristischer Potenziale**

Die touristischen Potenziale der Stadt Wilhelmshaven bieten auch Ansätze, den Einzelhandel am Ort langfristig zu beleben. Hierbei kann die Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen auch Kunden aus dem gesamten Marktgebiet stärker an Wilhelmshaven binden.

### **Die Innenstadt muss Antworten auf den Onlinehandel finden.**

Die Sichtbarkeit von Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultureinrichtungen und Gastronomie im Internet kann aktiv vorangebracht werden. Die Onlinepräsenz der Einzelbetriebe sollte laufend getestet (durch sog. „Online-Präsenzchecks“) und verbessert werden.

### **Gesamtfazit:**

Die cima empfiehlt eine schnelle Erarbeitung und Umsetzung eines Masterplans- oder Maßnahmenplans für die Entwicklung der Innenstadt in den Handlungsbereichen Gestaltung, Erreichbarkeit, Angebot/Flächenmanagement, (Online-)Marketing und Events sowie Image.

---

<sup>11</sup> Quartiersinitiative Niedersachsen

## 6.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Posener Straße/ Preußenstraße (Nebenzentrum)

Im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße sind 34 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 8.370 qm ansässig. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 31,8 Mio. €.

Der Zentrale Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße in der Funktion eines Nebenzentrums erstreckt sich entlang der Posener Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Preußenstraße im Osten und der Inhauser Landstraße (L 811) in westlicher Ausrichtung. Im Südosten des Kreuzungsbereiches Posener Straße/Preußenstraße befinden sich der Lebensmittelrischemarkt REWE. Im Norden des Kreuzungsbereiches sind die Grundstücksareale der Friedenskirche mit in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Entlang der Preußenstraße wird der Zentrale Versorgungsbereich im Norden auf Höhe der Neuteicher Straße begrenzt, im Süden stellt die Posener Straße die Abgrenzung dar.

Im periodischen Bedarfsbereich sind entlang der Posener Straße die Lebensmitteldiscounters NETTO, ALDI und LIDL vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Fleischer) sowie ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt und Apotheken ergänzen das Angebot im periodischen Bedarf.

Im Zuge der Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung in Form eines Neubaus der ALDI-Filiale im ZVB Voslapp Süd ist geplant, die heute ortsansässige Filiale des Lebensmitteldiscounters an der Posener Straße 91 im ZVB Posener Straße/Preußenstraße zu schließen. Aufgrund der hier dargestellten sehr guten Angebotsausstattung im periodischen Bedarf geht die cima nicht von einem Funktionsverlust des Zentralen Versorgungsbereiches Posener Straße/Preußenstraße aus.

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot im Segment des aperiodischen Bedarfs größtenteils im discountorientierenden Bereich angesiedelt (u.a. T€DI). Ferner sind hier eine Reihe Facheinzelhandelsbetriebe (Optik, Hörgeräteakustiker, Sanitätshaus, Geschenkartikel, Schreibwaren etc.) und einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote vorhanden. Das Möbelhaus

POHL sowie ein Anbieter im Sortiment Fahrräder sind ebenfalls innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu finden.

**Abb. 33: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße**

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	15	4.480	24,8
davon Lebensmittel	8	3.560	17,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	19	3.890	7,0
gesamt	34	8.370	31,8

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandshebung 2017

Das Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße stellt sich somit als starkes Zentrum im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge dar, das neben der Innenstadt besteht und entwickelt werden sollte.

### Handlungsempfehlungen:

#### Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgern:

Der Lagebereich des LIDL-Standortes im Westen sollte mit dem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz an der Posener Straße auch städtebaulich verbunden werden, um die fußläufige Erreichbarkeit zu verbessern. Die stetige Erhaltung der Fuß- und Fahrradwege kann hierzu einen Beitrag leisten.

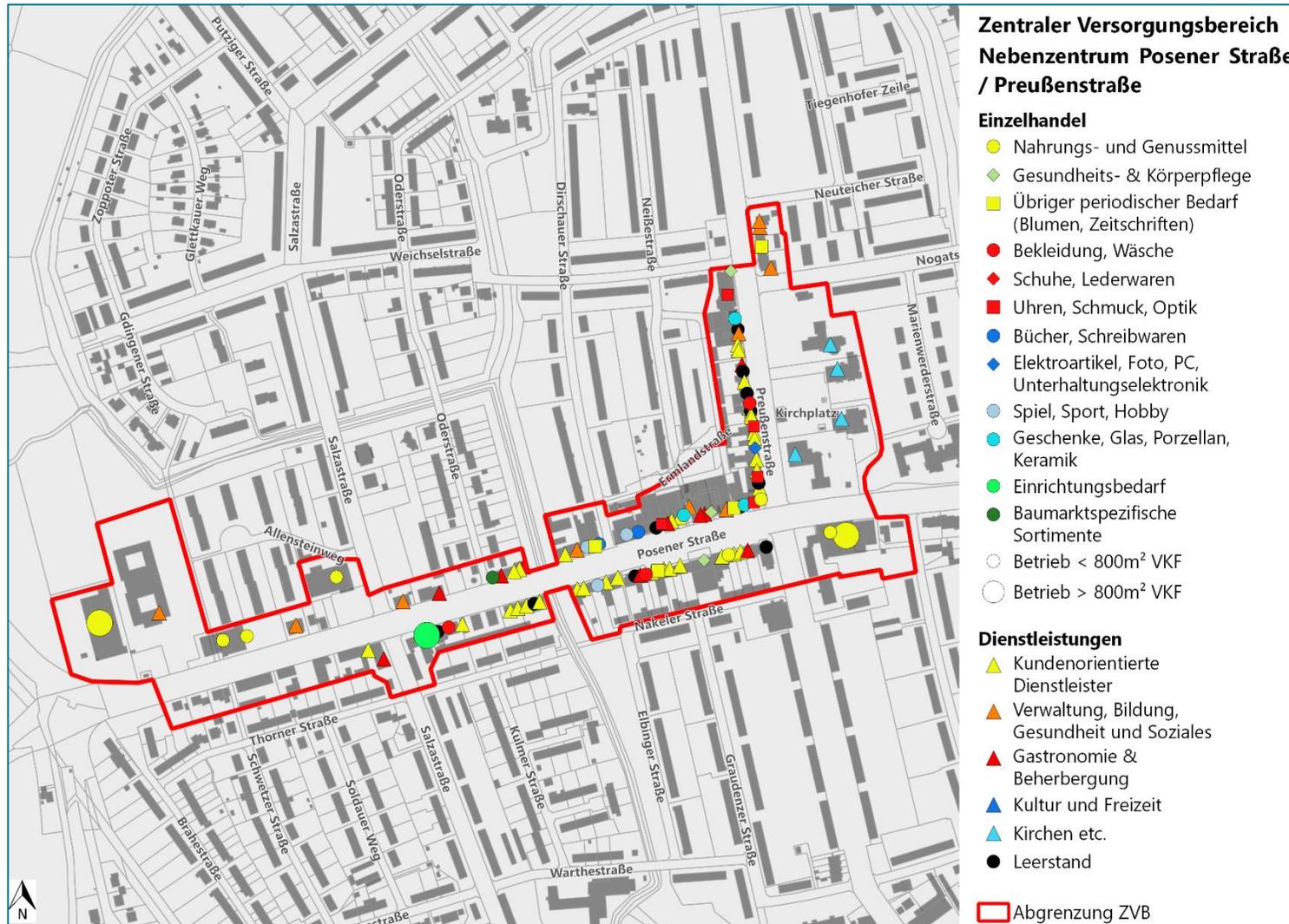
#### Flächenmanagement:

Die Aktivierung durch Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen kann auch hier wichtige Impulse für die Entwicklung des Zentrums geben, um ersten Leerstandstendenzen im östlichen Lagebereich entgegenzutreten.

#### Quartiersentwicklung:

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und der heutige Nutzungsmix sollte stärker zu einem attraktiven Gesamtgefüge verbunden werden. Die Erstellung und Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen einer Quartiersentwicklung bieten hier Ansätze, um auch bürgerschaftliches Engagement zu nutzen.

Abb. 34: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### 6.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Gökerstraße/ Bismarckstraße (Nebenzentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich GöBi (Gökerstraße/Bismarckstraße) in der Funktion eines Nebenzentrums erstreckt sich entlang der Gökerstraße in Nord-Süd Ausrichtung und der Bismarckstraße in Ost-West Ausrichtung. Der Bismarckplatz sowie die nördlich an die Knorrstraße angrenzenden Grundstücke gehören ebenso zum Zentralen Versorgungsbereich GöBi. Die Gökerstraße ist bis zur Hausnummer 55 dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Alle an die Gökerstraße angrenzenden Grundstücksareale sind in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Aufgrund der funktionalen Zugehörigkeit sind ebenso die Grundstücke des Gesundheitsamtes bis an den Garnisonsfriedhof in die Abgrenzung integriert.

Im Zentralen Versorgungsbereich GöBi waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung 24 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die auf einer Verkaufsfläche von 2.235 qm einen Einzelhandelsumsatz von 10,9 Mio. € erwirtschaften<sup>12</sup>.

Im periodischen Bedarfsbereich sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Fleischer), Apotheken und ein moderner und leistungsfähiger Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden. Der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt auf dem Bismarckplatz ergänzt das Lebensmittel-frischeangebot innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und ist Bestandteil des Nutzungsmix des Nebenzentrums.

Einzelhandelsangebote des aperiodischen Bedarfs sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) vervollständigen die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches.

**Abb. 35: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße/Bismarckstraße**

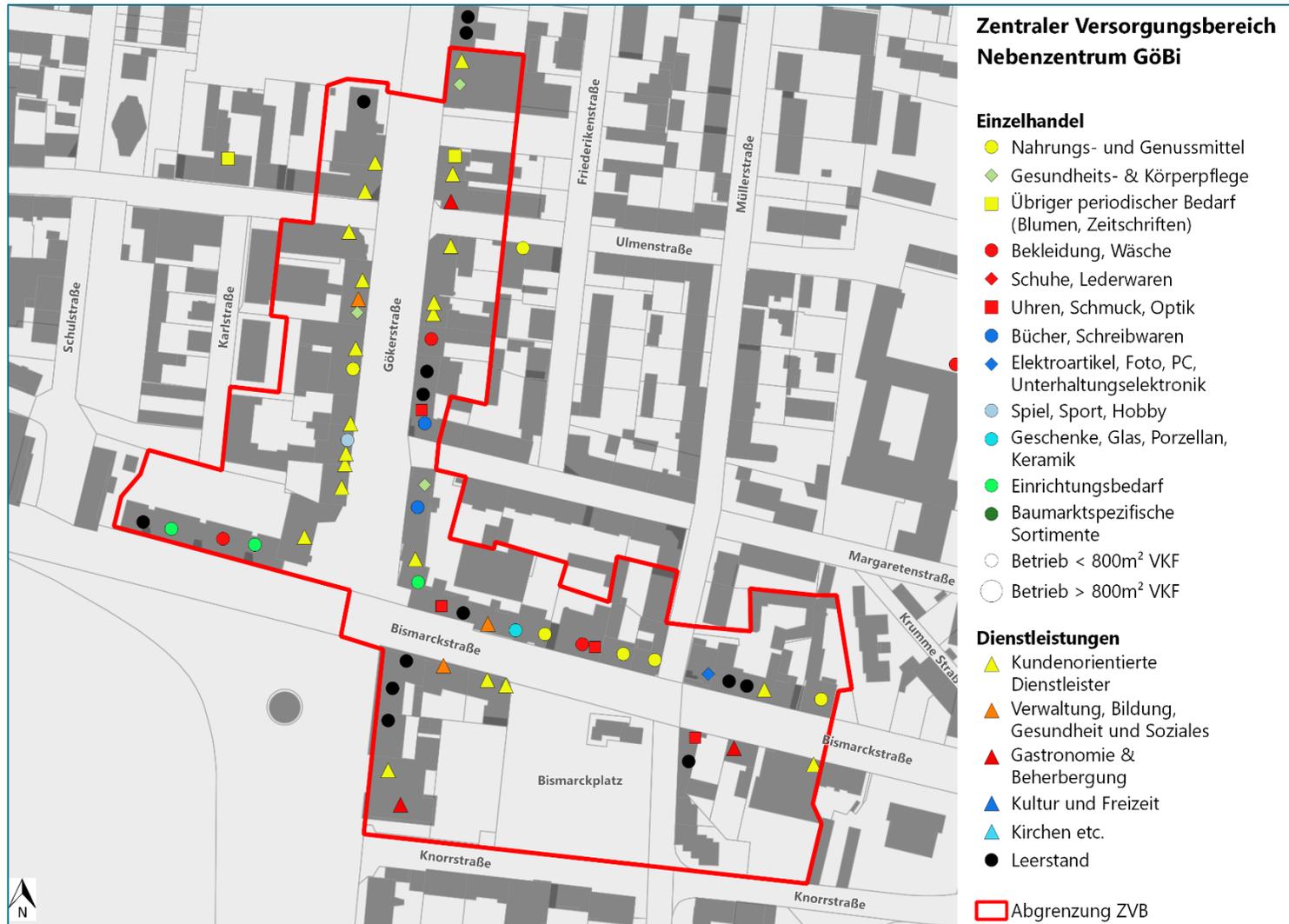
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	730	7,0
davon Lebensmittel	3	205	1,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	17	1.505	3,9
gesamt	24	2.235	10,9

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Im weiteren nördlichen Verlauf der Gökerstraße finden sich nur noch vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen; aufgrund der deutlichen Lücken im Nutzungsbesatz und der z.T. stark separierten Standort-situation sind diese Bereiche nicht mehr in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches integriert.

<sup>12</sup> Der Standort des NETTO- Discounters an der Bismarckstraße wurde nach dem Analysezeitpunkt geschlossen.

Abb. 36: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum GöBi



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### **Handlungsempfehlungen:**

#### **Leerstands- und Flächenmanagement:**

Der vorhandene Leerstand an der Gökerstraße Richtung Zedeliusstraße sollte einer Nachnutzung (Handel, Dienstleistung, Wohnen) zugeführt werden, um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden. Leerstände innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sollten durch Handels- oder Dienstleistungsnutzungen aktiviert werden.

#### **Aufenthaltsqualität verbessern**

Aufgrund der verkehrsintensiven Kreuzungslage zeigt die heutige städtebauliche Attraktivität der Einzelhandelslage Handlungsbedarfe auf. Die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit sollten mit dem Ziel einhergehen, eine längere Verweildauer der Kunden zu erreichen.

#### **Stärkung der Nahversorgungsfunktion**

Trotz des Fehlens eines großflächigen Lebensmittelnahversorgers stellt das Nebenzentrum GöBi derzeit einen aktiven Zentralen Versorgungsbereich dar. Nach Schließung der Netto-Filiale an der Bismarckstraße sollte die Nahversorgungsausstattung des Nebenzentrums gezielt verbessert werden, um einem Funktionsverlust entgegenzuwirken.

#### **Ergänzende Nahversorgung am Bismarckplatz**

Die Funktion des Bismarckplatzes als Standort eines Wochenmarktes sollte erhalten und ausgebaut werden. In der Nahversorgungsstruktur der Stadt stellen Wochenmärkte eine Ergänzung des Angebotes dar. Gleichzeitig sollte im Rahmen von Maßnahmenplänen für Quartiere auch die Weiterentwicklung von Wochenmärkten als Entwicklungspole zur Belebung des öffentlichen Raumes diskutiert werden.

### 6.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Werdumer Straße/Dodoweg (Nahversorgungszentrum)

Aufgrund der fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird dieser Zentrale Versorgungsbereich Werdumer Straße/Dodoweg als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die nachfolgende kartografische Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches Werdumer Straße/Dodoweg dokumentiert die einzelhandelsrelevanten Nutzungen ebenso wie die komplementären Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Der traditionelle Kern des Nahversorgungszentrums befindet sich im Bereich der Werdumer Straße südlich der Kurt-Schumacher-Straße. Hier sind eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen vorhanden; beispielhaft zu nennen ist eine Apotheke, ein Blumengeschäft und ein Optiker. Einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen ergänzen das Einzelhandelsangebot. Nördlich der Kurt-Schumacher Straße agiert der Lebensmitteldiscounter NETTO. Die Standortbereiche der Apostel-Johannes-Kirche stellen den nördlichen Abschluss des Zentralen Versorgungsbereiches dar.

Insgesamt sind aktuell nur sieben Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches adressiert. Die Gesamtverkaufsfläche kann auf 990 qm beziffert werden. Hier werden zwar nur geringe 6,3 Mio.€ Umsatz erzielt, gleichzeitig hat der zentrale Versorgungsbereich aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Abb. 37: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Werdumer Straße/Dodoweg

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	860	5,7
davon Lebensmittel	3	710	3,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	130	***
gesamt	7	990	6,3

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

\* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

#### Handlungsempfehlungen:

**Trotz der baulichen Situation an der Kreuzungslage zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Werdumer Straße weist der bestehende Einzelhandelsbesatz auf vitale Strukturen hin, die es langfristig zu erhalten gilt.**

**Nachhaltige Potenzialflächen können innerhalb des traditionellen und gewachsenen Kerns des Zentralen Versorgungsbereiches zunächst nicht identifiziert werden. Dem Nahversorgungsstandort NETTO sollte bei Bedarf trotz angespannter Flächenverfügbarkeit im Nahversorgungszentrum die Erweiterung und Modernisierung ermöglicht werden, um die Nahversorgung nachhaltig zu sichern und zu stärken.**

Abb. 38: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Werdumer Straße/Dodoweg



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### 6.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Maadebogen (Nahversorgungszentrum)

Im Standortbereich der Sven-Hedin-Straße/Kurt-Schumacher-Straße befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich Maadebogen in siedlungsstruktureller Wohngebietslage. Aktuell sind hier der Lebensmittelvollsortimenter COMBI und der Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden, die durch einen Bäckereibetrieb ergänzt werden. Verschiedene Dienstleistungsbetriebe runden das Versorgungsangebot ab.

Vor dem Hintergrund der Erweiterung und Modernisierung des Verbundstandortes aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemarkt liegen die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches in der Funktion eines Nahversorgungszentrums vor.

Der Zentrale Versorgungsbereich stellt einen kompakten Einzelhandelsstandort zwischen der Sven-Hedin-Straße und der Amerigo-Vespucci-Straße dar. Die nachfolgende kartografische Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches Maadebogen dokumentiert die einzelhandelsrelevanten Nutzungen ebenso wie die komplementären Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Abb. 39: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Maadebogen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	1.715	8,5
davon Lebensmittel	3	1.580	7,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	195	***
gesamt	3	1.910	9,1

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

\* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

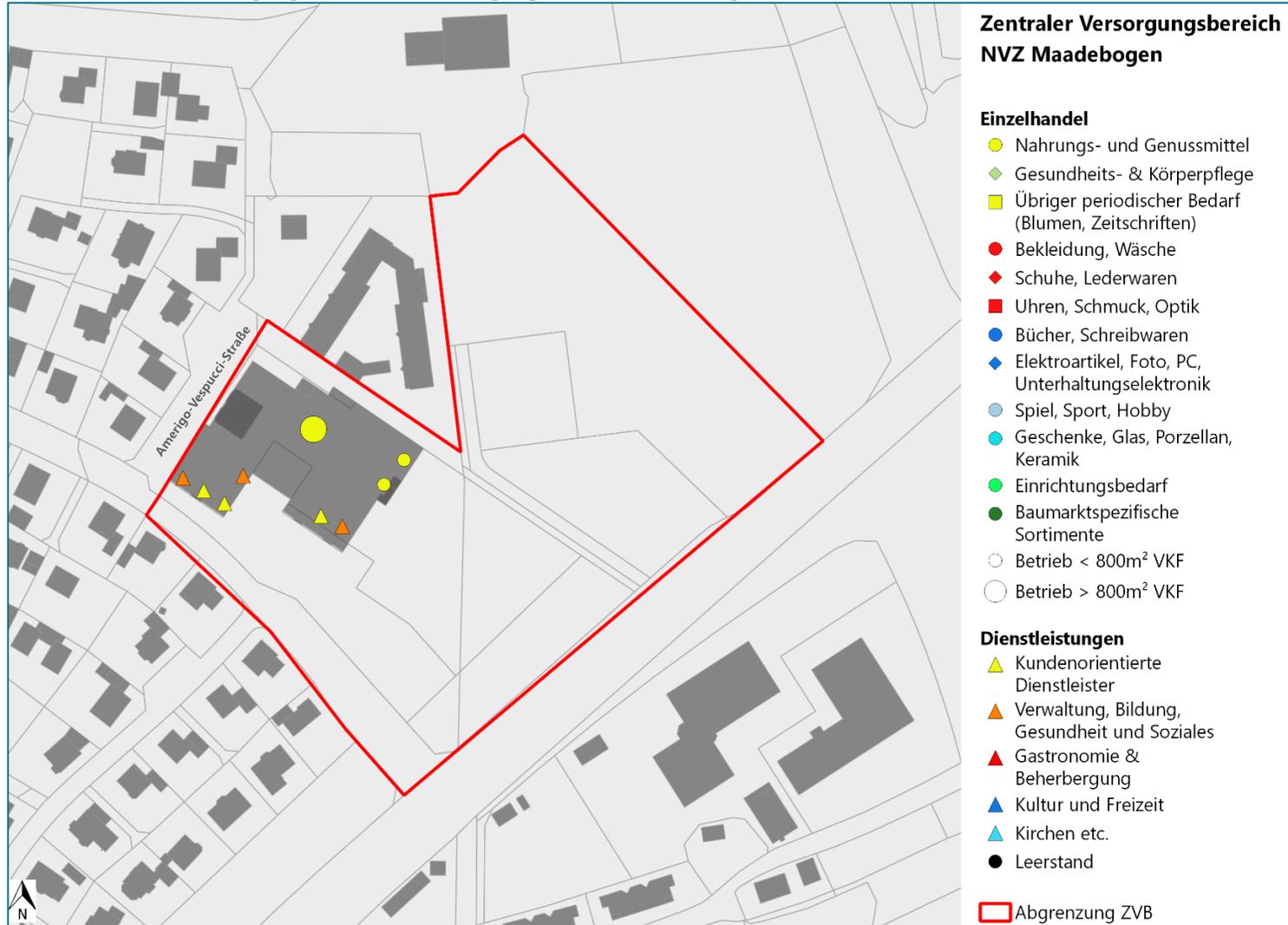
#### Handlungsempfehlungen:

**Über den Verbundstandort im Zentralen Versorgungsbereich am Maadebogen hinaus hat die Stadt Wilhelmshaven den planerischen Willen formuliert, die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches durch weitere (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Komplementärnutzungen zu erweitern und somit abzusichern.**

**Für den Einzelhandel liegen, ggf. sogar großflächige Potenziale vor, um den zentralen Versorgungsbereich zukünftig neben seiner heutigen Funktion zu ergänzen und langfristig abzusichern.**

**Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist vorhanden und sollte bei Ansiedlungsvorhaben im Sinne einer wohnortnahen Versorgung sichergestellt werden.**

Abb. 40: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Maadebogen



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### 6.2.6 Zentraler Versorgungsbereich Freiligrathstraße/Triftweg (Nahversorgungszentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Freiligrathstraße/Triftweg befindet sich im Stadtteil Neuengroden an der Freiligrathstraße zur Einmündung des Triftweges. Hier agiert der Lebensmitteldiscounter LIDL (inkl. Backshop) mit einem ROSSMANN Drogeriefachmarkt. Der Standort ist zunächst als Nahversorgungszentrum insbesondere zur Deckung des periodischen Bedarfs der umliegenden Wohngebiete zu sehen. Hier agieren insgesamt drei Betriebe auf einer Verkaufsfläche von 2.050 qm.

Die Nutzungen im ZVB Freiligrathstraße/Triftweg bestehen seit dem Sommer 2018. Mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounters LIDL wurde der bestehende Bestandsmarkt durch den Drogeriemarkt umgenutzt. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Stadtteil Neuengroden wurde die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten verbessert. Die Entwicklung zum Nahversorgungszentrum kann im Jahr 2019 bestätigt werden.

Eine Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung sowie die Erreichbarkeit über den ÖPNV sind gegeben. Grundvoraussetzung ist auch hier der planerische Wille der Stadt Wilhelmshaven die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches zu erweitern.

Die tabellarische Zusammenfassung der Einzelhandelsbestandsdaten beschreibt die Angebotssituation im Zentralen Versorgungsbereich Freiligrathstraße/Triftweg.

Abb. 41: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Freiligrathstraße/Triftweg

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	1.720	9,1
davon Lebensmittel	2	1.000	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	330	***
gesamt	3	2.050	10,1

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

\* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

#### Handlungsempfehlungen:

**Die Ansiedlung von arrondierendem, kleinteiligem Einzelhandel sollte trotz geringer Flächenpotenziale möglich sein. Kleinflächige, ergänzende Komplementärnutzungen stärken die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches.**

**Bei Bedarf sollte die Modernisierung der Nahversorgungsbetriebe ermöglicht werden, um die Nahversorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken.**

Abb. 42: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Freiligrathstraße/Triftweg



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## 6.2.7 Zentraler Versorgungsbereich Potenburg (Nahversorgungszentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Potenburg (Hooksieler Landstraße) ist als ein perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich zu definieren. Zum jetzigen Zeitpunkt sind hier keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

Im Stadtteil Schaar befindet sich die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Umsetzung. Der Bebauungsplan Nr. 179 ist seit dem Jahr 2016 rechtskräftig. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, dieser Entwicklung durch eine attraktive Nahversorgungsansiedlung Nachdruck zu verleihen.

Abb. 43: Planvorhaben Nahversorgungszentrum Potenburg



Quelle: Stadt Wilhelmshaven; Bebauungsplan Nr. 179

Bearbeitung: cima 2019

Für das Nahversorgungszentrum Potenburg befindet sich die Standortverlagerung der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL aus dem Sonderstandort Ebkeriege (Güterstraße) in den Standortbereich Hooksieler Landstraße/Potenburg in der Umsetzung. Die Geschäftseröffnung der Betriebe ist zum Ende des Jahres 2020 geplant.

Diese Entwicklung ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da die Lebensmitteldiscounter aus einem nicht-integrierten und vornehmlich gewerblich geprägten Standortbereich in eine Wohngebietslage verlagert würden.

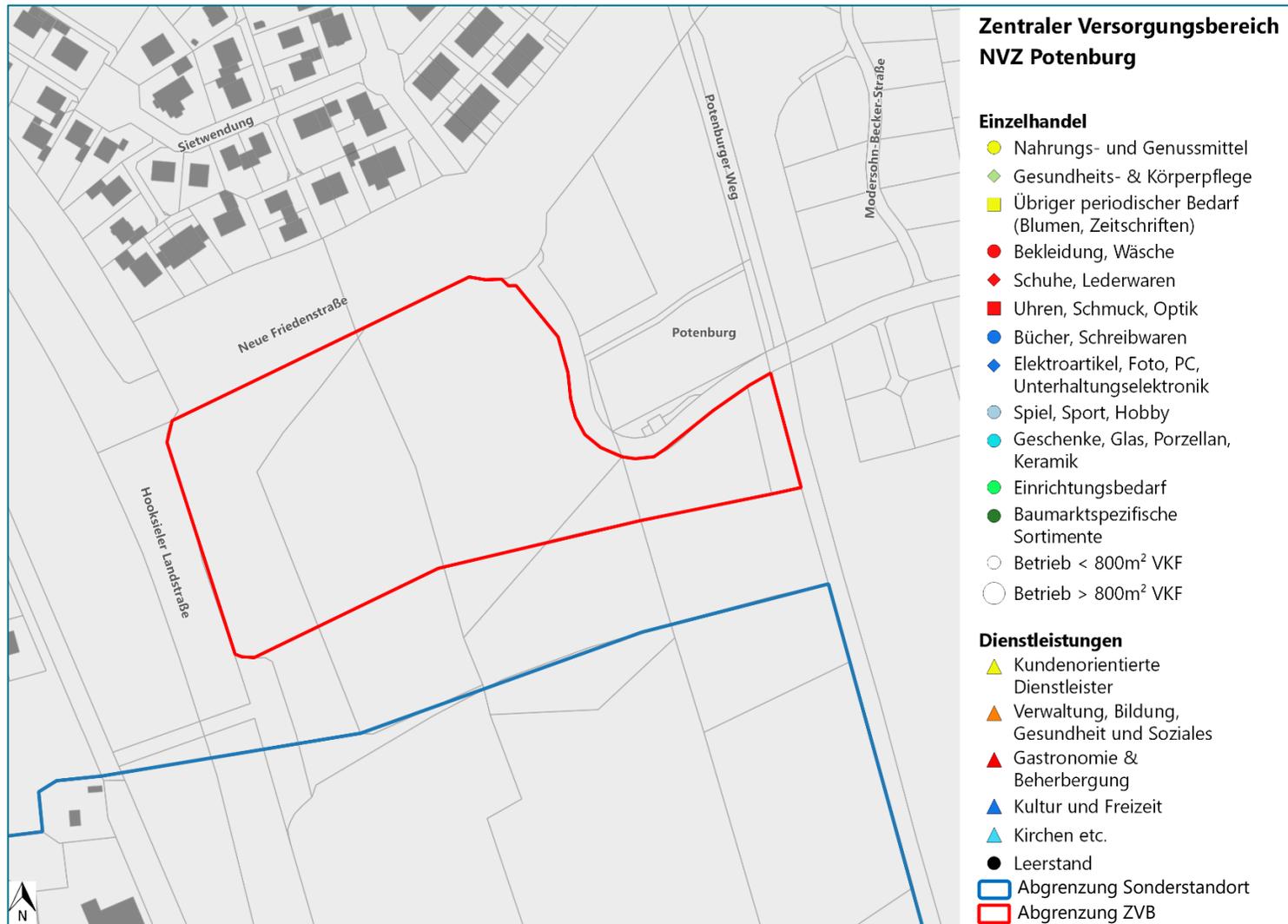
### Handlungsempfehlungen:

**Aus Sicht der cima bietet diese Entwicklung insgesamt die Chance einen modernen und leistungsfähigen Nahversorgungsstandort am Standort Potenburg zu entwickeln und damit einerseits die Nahversorgungssituation im Nahbereich sicherzustellen und gleichzeitig eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im gesamten Stadtbereich Wilhelmshaven-West herbeizuführen.**

**Eine Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung sowie die Erreichbarkeit über den ÖPNV sind gegeben. Voraussetzung für die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches ist auch hier der planerische Wille der Stadt Wilhelmshaven die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Potenburg durch weitere (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen sowie Komplementärnutzungen zu ergänzen.**

**Bei der verkehrlichen Erschließung des Standortes sollte die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ebenso gegeben sein, wie aus dem östlich anschließenden Wohngebiet. Nördlich ist bereits heute ein Großteil der Bevölkerung ansässig, die von der Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil profitiert.**

Abb. 44: Perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Potenburg



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### 6.2.8 Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße (Nahversorgungszentrum)

Entlang der Bismarckstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße und der Einmündung auf die Werftstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße. Wichtigster Einzelhandelsbetrieb ist der COMBI Verbrauchermarkt. Insgesamt sind hier 13 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die auf einer Verkaufsfläche von 4.070 qm einen Umsatz von 18,5 Mio. € erwirtschaften.

Die Lebensmitteldiscounter ALDI und ein DENN'S BIOMARKT sind ergänzend innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Eine Apotheke und mehrere Kleinbetriebe (Bäcker, Kiosk) ergänzen das Nahversorgungsangebot. Die weitläufigen Bestandsflächen eines Autohauses prägen zudem die Struktur des Zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 45: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	11	3.430	17,0
davon Lebensmittel	7	2.965	13,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	640	***
gesamt	13	4.070	18,5

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

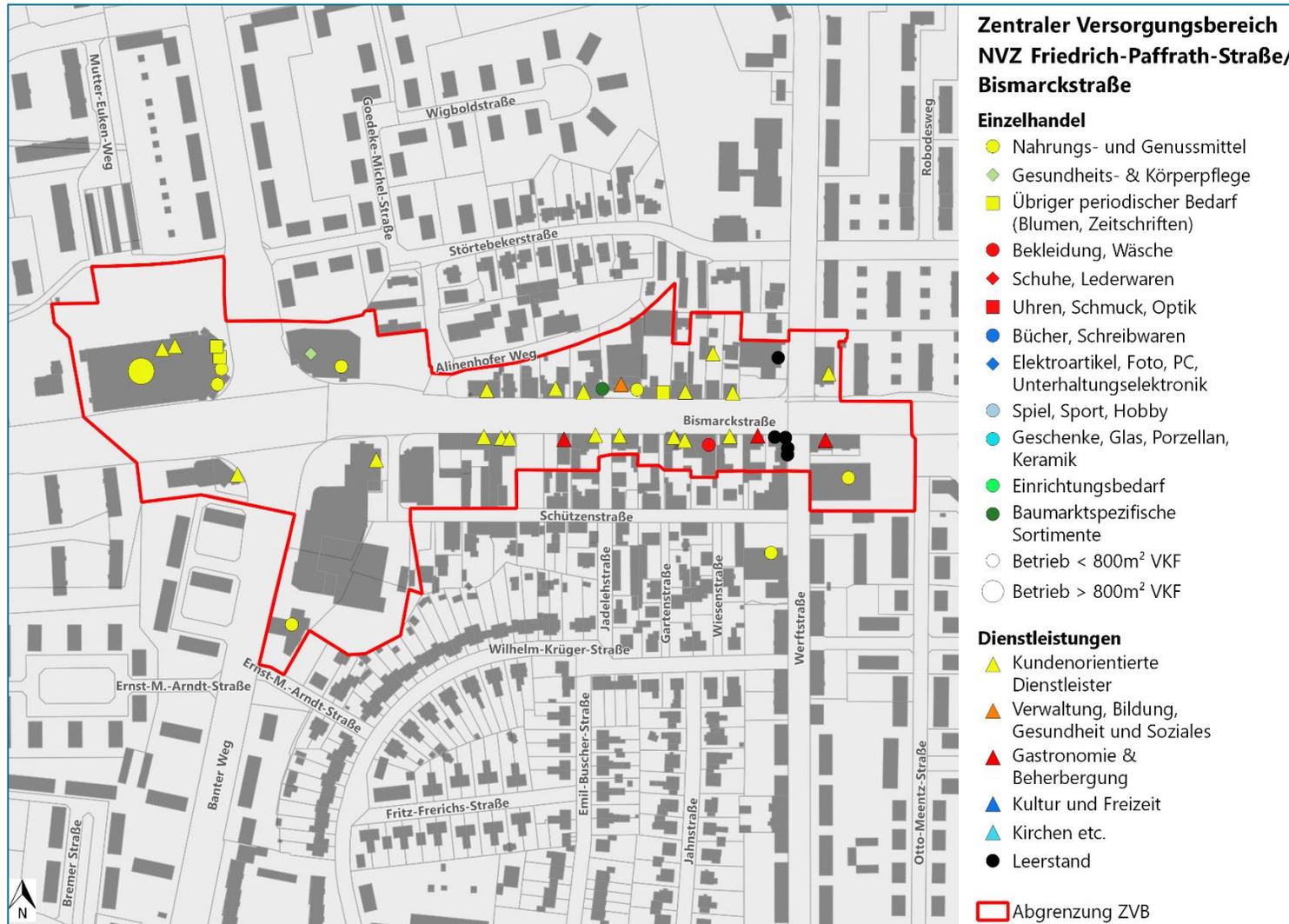
#### Handlungsempfehlungen:

**Der Zentrale Versorgungsbereich mit dem bestehenden Einzelhandelsbestand nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das südliche und südwestliche Stadtgebiet von Wilhelmshaven wahr. Daher wird empfohlen, diesen zentralen Versorgungsbereich langfristig abzusichern.**

**Der Lagebereich des COMBI-Verbrauchermarktes im Westen sollte mit dem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz an der Bismarckstraße stärker städtebaulich verbunden werden, um Kopplungseffekte der unterschiedlich strukturierten Lagebereiche untereinander zu verstärken.**

**Ersten Leerstandtendenzen im östlichen Lagebereich sollte entgegengewirkt werden, um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden. Die Aktivierung durch Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen können auch hier wichtige Impulse für die Entwicklung des Zentrums geben.**

Abb. 46: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße



Kartengrundlage Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### 6.2.9 Zentraler Versorgungsbereich Gökerstraße Nord (Nahversorgungszentrum)

Im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße Nord sind acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 3.190 qm ansässig. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 11,4 Mio. €.

Der Zentrale Versorgungsbereich Gökerstraße Nord in der Funktion eines Nahversorgungszentrums erstreckt sich entlang der Gökerstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Hegelstraße im Norden und der südlichen Begrenzung durch die Kirchreihe sowie die Schellingstraße. Östlich der Gökerstraße befinden sich in einem kompakten Standortbereich die Nahversorger COMBI sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker) und ein Kiosk das Angebot im periodischen Bedarfsbereich. Eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters wurde im Jahr 2018 durch einen Neubau der Filiale realisiert und stärkt die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums. In diesem Zuge wurde die Filiale des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Ölhafendamm aufgegeben.

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot im Segment des aperiodischen Bedarfs größtenteils im discountorientierenden, fachmarktspezifischen Bereich angesiedelt (TAKKO Textilfachmarkt, DEICHMANN Schuhfachmarkt). Ferner sind eine Reihe kundenorientierter Dienstleistungsangebote (u.a. Sparkasse, Versicherungsagentur) und im Bereich Gesundheit/Soziales (Physiotherapie) vorhanden.

Abb. 47: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße Nord

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	1.630	8,5
davon Lebensmittel	4	1.400	7,5
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	1.560	***
gesamt	8	3.190	11,4

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

\* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

#### Handlungsempfehlungen:

**Der bestehende Einzelhandelsbesatz sollte langfristig gesichert und gestärkt werden. Daher sollte bei Bedarf die Erweiterung und Modernisierung der Nahversorgungsbetriebe ermöglicht werden, um die Nahversorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken.**

**Der großflächige Charakter im östlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereiches sollte im Sinne einer funktionellen Einheit stets mit dem eher kleinteilig geprägten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der westlichen Lage an der Gökerstraße vereinbar sein. Koppelungseffekte zwischen beiden Lagebereichen entlang der Gökerstraße sichern und stärken die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereich langfristig.**

Abb. 48: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gökerstraße Nord



Kartengrundlage Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### **6.2.10 Zentraler Versorgungsbereich Voslapp Süd (Nahversorgungszentrum)**

Das Nahversorgungszentrum Voslapp Süd liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung von Flutstraße und Arthur-Grunewald-Straße. Der Zentrale Versorgungsbereich wird anhand konkreter städtebaulicher Planungen zur Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Jahr 2019 in das Zentrenkonzept der Stadt Wilhelmshaven aufgenommen.

Nach dem EHK 2014 lag dieser Versorgungsbereich noch im Sonderstandort Flutstraße. Die Planung ergänzt die benachbarten Nutzungen funktional, sodass der Standort an der Flutstraße Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im westlichen und nördlichen Stadtgebiet übernehmen kann. Da im nördlichen Stadtgebiet (Voslapp) bisher keine Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden sind, und diese in absehbarer Zeit auch nicht zur Verfügung stehen, stellt diese Nahversorgungslage eine wichtige Ergänzung im städtischen Versorgungsgefüge dar.

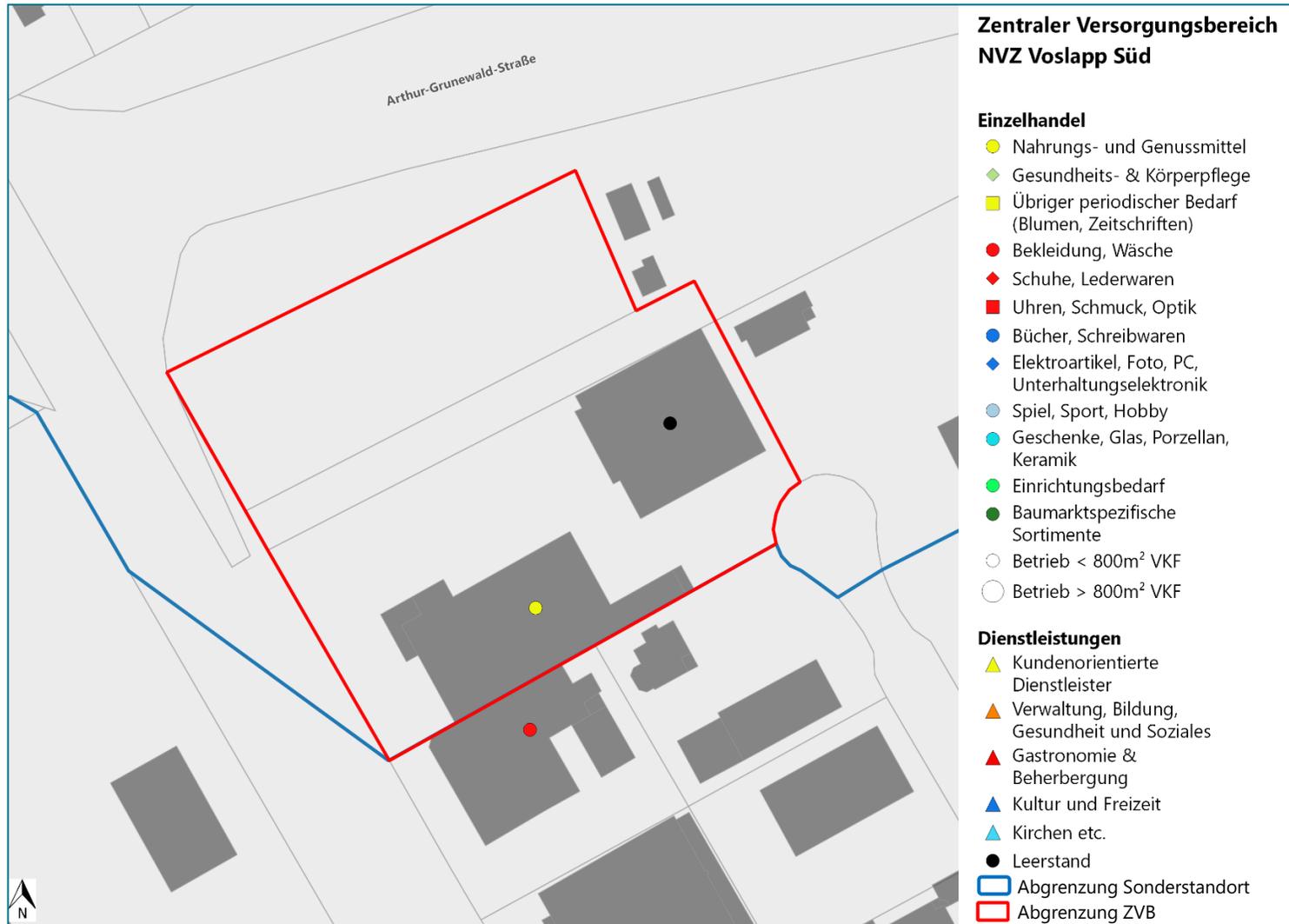
Zurzeit agiert hier bereits der Lebensmitteldiscounter ALDI, der mit einem Neubau an der Arthur-Grunewald-Straße modernisiert werden soll. Die ergänzende Ansiedlung eines DM-Drogeriefachmarktes in das heutige Bestandsgebäude ist projektiert. Die Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte konnte im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme belegt werden. Die Anbindung der angrenzenden Wohnbebauung (fußläufige Erreichbarkeit) sowie die Erreichbarkeit über den ÖPNV sind gegeben. Voraussetzung für die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches ist somit auch hier der planerische Wille der Stadt Wilhelmshaven die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums durch die Ergänzung weiterer (kleinteiliger) Einzelhandelsnutzungen sowie Komplementärnutzungen zu gewährleisten.

#### **Handlungsempfehlungen:**

**Im Rahmen der weiteren Maßnahmen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums soll die angrenzende, zurzeit leerstehende Immobilie durch einen Betrieb im aperiodischen Bedarf nachgenutzt werden. Die Ansiedlung eines Betriebes mit zentrenrelevantem Hauptsortiment wäre nur unter Erstellung eines erneuten Standortgutachtens (Wirkungsanalyse) ausnahmsweise zulässig.**

**Die Realisierung städtebaulicher Projekte zur weiteren Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Stadtteil Voslapp wäre zu befürworten. Mobilitätsalternativen zum motorisierten Individualverkehrs in Form von ÖPNV-Angeboten oder der Förderung von Radverkehrsschnellwegen stellen erste Ansätze dar, um die Erreichbarkeit aus den weit entfernt gelegenen Wohngebieten im nördlichen Stadtteil Voslapp zu verbessern.**

Abb. 49: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Voslapp Süd



Kartengrundlage Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## 6.3 Ergänzende Nahversorgungslagen

Neben den beschriebenen Zentralen Versorgungsbereichen wurden im Stadtgebiet von Wilhelmshaven ergänzende Nahversorgungslagen identifiziert, die in siedlungsstrukturell integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Die cima hat sich im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen intensiv mit den Voraussetzungen dieser Standorte auseinandergesetzt. Der Standort ALDI am Ölhafendamm ist nicht mehr Teil der ergänzenden Nahversorgungslagen, eine Nachnutzung ist bisher nicht absehbar.

- Insgesamt befinden sich 12 Nahversorgungsbetriebe in siedlungsstrukturell integrierten Wohngebietslagen,
- Diese Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel stellen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.870 qm

Diese Lebensmittelmärkte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/oder in ihrer Funktion gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein.

**Die ergänzenden Nahversorgungslagen verfügen über kein erhöhtes baurechtliches Schutzbedürfnis entsprechend der eindeutig definierten Zentralen Versorgungsbereiche. Dennoch sollten die integrierten und wohnortnahen Bereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte sind sie als Standorte zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.**

Abb. 50: Ergänzende Nahversorgungslagen in Wilhelmshaven



Als siedlungsstrukturell integrierte Nahversorgungsstandorte wurden folgende Lebensmittelbetriebe definiert:

- NETTO (Peterstraße/Banter Weg)
- NP (Am Wiesenhof)
- NETTO (Zedeliusstraße)
- EDEKA (Zedeliusstraße)
- REWE (Mühlenweg)
- KAUFLAND (Friedenstraße)
- NP (Weserstraße)
- NETTO (Weserstraße)
- ALDI (Rüderstraße)
- NETTO (Börsenstraße)
- LIDL (Mitscherlichstraße)
- PENNY (Graudenzer Straße)

Kartengrundlage Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## 6.4 Sonderstandorte

Die Zentrenstruktur der Stadt Wilhelmshaven beinhaltet neben dem Netz Zentraler Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungslagen zwei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die Sonderstandorte zeichnen sich durch eine eindeutige Orientierung auf Verkehrsachsen aus und binden überörtlich Kaufkraft.

Die Abgrenzung der Sonderstandorte ist auf Basis von Ortsbegehungen erfolgt; die Abgrenzung stellt keine Rechtsverbindlichkeit dar, sondern einen empfohlenen Handlungsraum, in dem Baurecht so gestaltet werden soll, dass Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Sortiment auf den erweiterten Bestandsschutz begrenzt werden soll.

Der Verkaufsflächenanteil der Sonderstandorte (30 %) ist im direkten Vergleich zum Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche (40 %) am gesamten Wilhelmshavener Einzelhandel leicht rückläufig.

Vor dem Hintergrund des bereits sehr gut ausgebauten Angebotes in nahezu allen Segmenten des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (vgl. Analyse der Handelszentralitäten und Kaufkraftströme) sind die Gestaltungspotenziale zur Weiterentwicklung der Sonderstandorte als grundsätzlich gering zu bewerten; eine Ausnahme stellt die Warengruppe Möbel dar. Darüber hinaus sollten nur für attraktive zielgruppenspezifische Konzepte Realisierungsmöglichkeiten geprüft werden.

**An den Sonderstandorten sollte keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein. In Bezug auf die Bauleitplanung gilt es, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten so zu steuern, dass maximal der erweiterte Bestandsschutz gilt. D.h., dass im Rahmen des Bestandsschutzes ausschließlich geringfügige Arrondierungen zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein sollten.**

**Für neue Standortentwicklungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortiments.**

Die nachfolgenden Karten dokumentieren die entsprechenden Standortbereiche mit einer blauen Abgrenzungslinie.

### 6.4.1 Sonderstandort Flutstraße

Im Norden des Wilhelmshavener Stadtgebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage der Sonderstandort Flutstraße. Hier sind insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe sowohl mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten als auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorzufinden.

Bedeutendster Einzelhandelsbetrieb ist das MARKTKAUF SB-Warenhaus mit zahlreichen Fachgeschäften in der Konzessionärszone. Der Standort weist bereits heute ein bedeutendes Angebot im aperiodischen Bedarf auf, hier agieren u.a. der Möbelfachmarkt POCO, die Textilfachmärkte TAKKO und KIK sowie ein K+K SCHUHCENTER. Die im Jahr 2018 realisierte Umsiedlung des Baumarktanbieters HAGEBAUMARKT aus einer Streulage am Standort Knorrstraße in den Sonderstandort Flutstraße (ehemaliger Standort des B1-Baumarktes) entspricht der Konzentrationsprämisse zur Bündelung von Anbietern mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment am Sonderstandort Flutstraße.

Nördöstlich des Sonderstandortes wurde im Jahr 2019 zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Voslapp der Zentrale Versorgungsbereich Voslapp Süd ausgewiesen.

Abb. 51: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Flutstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	10	5.480	22,2
davon Lebensmittel	7	4.985	18,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	8.555	16,5
gesamt	16	14.035	38,7

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

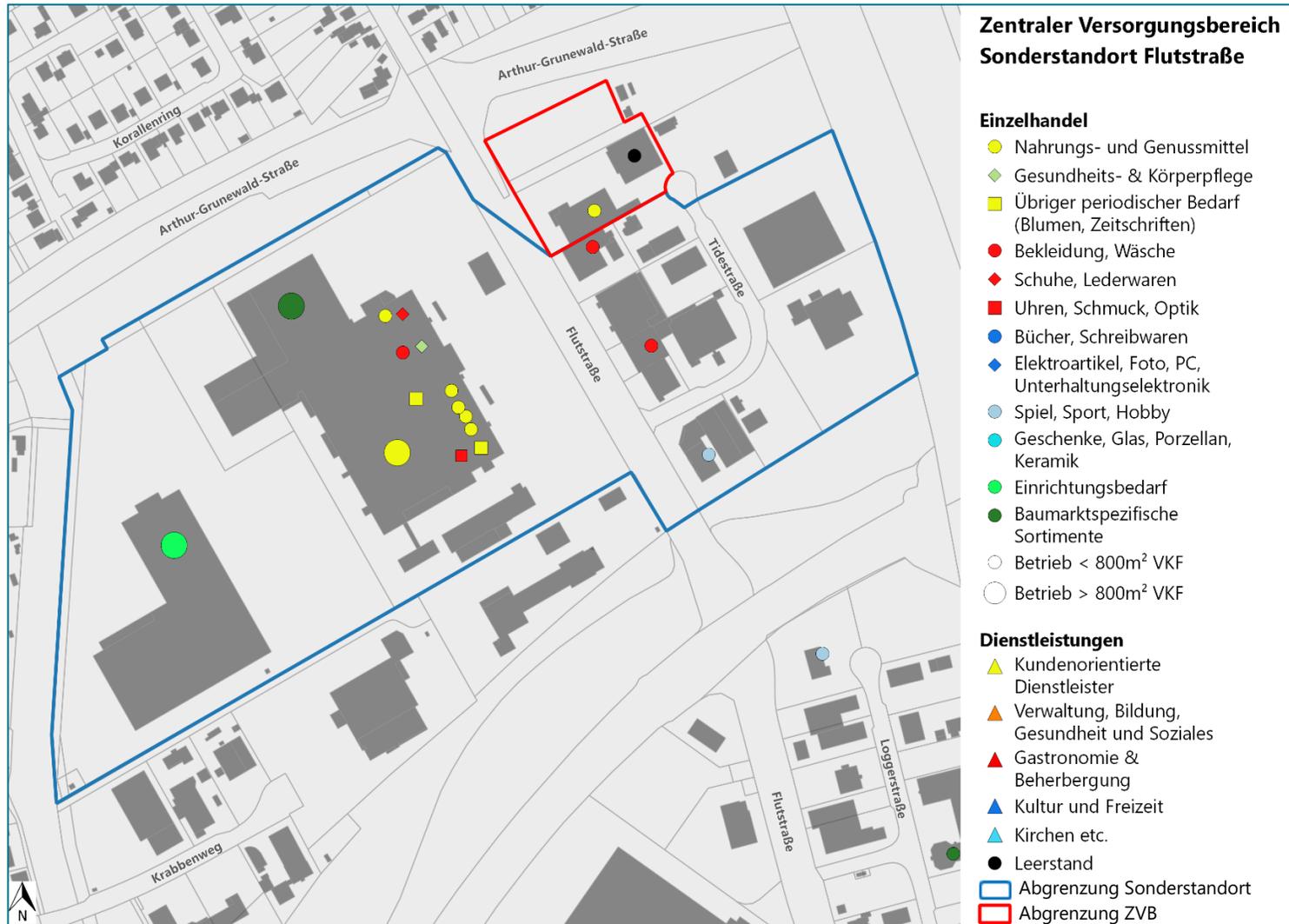
#### Handlungsempfehlungen:

**Weitere Entwicklungsspielräume in den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sollten auf den Bestandsschutz begrenzt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind zu schaffen.**

**Vor dem Hintergrund der guten verkehrlichen Erschließung und überörtlichen Anbindung bietet der Sonderstandort Flutstraße ggf. Gestaltungspotenzial für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Hiermit würde auch der Konzentrationsprämisse entsprochen, die das Ziel verfolgt, derartige Nutzungen an geeigneten Sonderstandorten zu bündeln.**

**Die Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente ist stets zu beachten.**

Abb. 52: Sonderstandort Flutstraße



Kartengrundlage Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## 6.4.2 Sonderstandort Ebkeriege

Der Sonderstandort Ebkeriege ist eine Einzelhandelsagglomeration von sowohl nicht-zentrenrelevanten als auch zentrenrelevanten, großflächigen Fachmärkten. Insgesamt stellt der Standort mit 29 Betrieben einen Schwerpunkt des Wilhelmshavener Einzelhandels dar. Im periodischen Bedarf agieren zurzeit insgesamt drei Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL an der Güterstraße, NETTO an der Ernst-Barlach-Straße).

Der definierte Sonderstandort erstreckt sich entlang der Peterstraße und Oldenburger Straße (B 210) sowie der Güterstraße, Groß Belt und Heuweg südlich der B 210 und der Ernst-Barlach-Straße im Norden der B 210. Die bedeutendsten Einzelhandelsbetriebe sind der Bau- und Gartenfachmarkt HORNBACH (Heuweg) und der Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik EXPERT BENING (Heuweg). Weitere großflächige Fachmärkte sind u.a. HAMMER, TEJOS, TEDOX, DÄNISCHES BETTENLAGER und KIK. Im Norden der B 210 ist im Standortbereich der Hooksieder Landstraße eine potenzielle Entwicklungsfläche in die Abgrenzung des Sonderstandortes aufgenommen worden. Die Stadt Wilhelmshaven verfolgt das planerische Ziel ein modernes Möbelhaus für den Standort zu gewinnen.

Mit der geplanten Standortverlagerung der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL aus der siedlungsstrukturell nicht-integrierten Sondergebietslage in eine Wohngebietslage im perspektivischen zentralen Versorgungsbe- reich. Am Standort Potenburg besteht die Chance die Nachnutzung planungsrechtlich zu begleiten und den Standort ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie gewerbliche Nutzungen zu öffnen.

Die strikte Einzelhandelssteuerung am Sonderstandort Ebkeriege wurde zum Teil durch Bauleitplanung umgesetzt.

Abb. 53: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Ebkeriege

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	2.965	13,7
davon Lebensmittel	6	2.680	12,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	23	31.310	53,8
gesamt	29	34.275	67,5

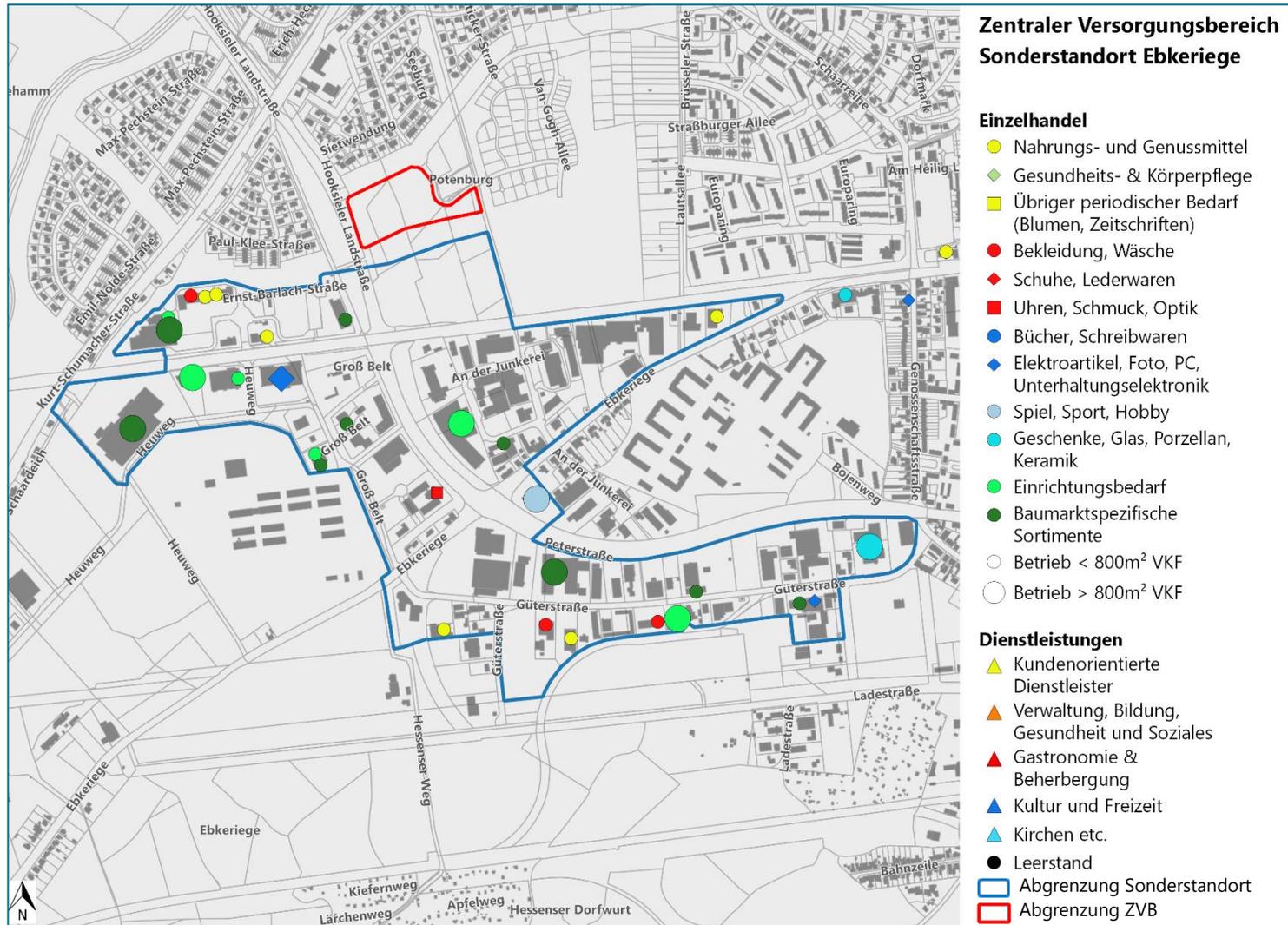
Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

### Handlungsempfehlungen:

**Der Sonderstandort Ebkeriege ist grundsätzlich für die Ansiedlung weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe priorisiert, die Realisierung ergänzender zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen sollte im Gegenzug planungsrechtlich ausgeschlossen werden.**

**Für die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollte max. der Bestandsschutz gelten.**

Abb. 54: Sonderstandort Ebkeriege



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

## 6.5 Perspektivische Entwicklungen des Zentrenkonzepts

Nach Erörterung im Arbeitskreis Einzelhandel<sup>13</sup> wurde im Jahr 2019 mehrheitlich beschlossen, dass die Standortbereiche Rathausplatz/Postgebäude und Marktstraße West zu einem späteren Zeitpunkt in das Zentrenkonzept integriert werden können, sobald die Planung konkretisiert und der Nachweis über die Verträglichkeit der Vorhaben erbracht wurde.

### Rathausplatz/Postgebäude

Die Nachnutzung des ehemaligen Gebäudes der Hauptpost Wilhelmshavens ist eine städtebauliche Entwicklungsaufgabe, um das Stadtbild im direkten Umfeld des Rathauses der Stadt Wilhelmshaven aufzuwerten. Im Umfeld sind weitere gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen vorhanden, die bereits heute Anzeichen einer zusammenhängenden Geschäftslage zeigen.

Der Standort befindet sich verkehrsgünstig gelegen am Kreuzungsbereich Bismarckstraße/Grenzstraße, der den Vorhabenstandort in alle Richtungen hervorragend anbindet.

Auf der bestehenden Potenzialfläche ist in der Diskussion, einen leistungsfähigen Koppelstandort aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln, den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand zu integrieren und gezielt zu stärken. Der Standort würde eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete wahrnehmen. Am Standort wird zurzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Verlagerung des heute am Standort Werftstraße adressierten ALDI-Lebensmitteldiscounters an den Standort diskutiert. Gleichzeitig ist geplant, an dem

Standort einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln bzw. einen bestehenden Betrieb zu verlagern.

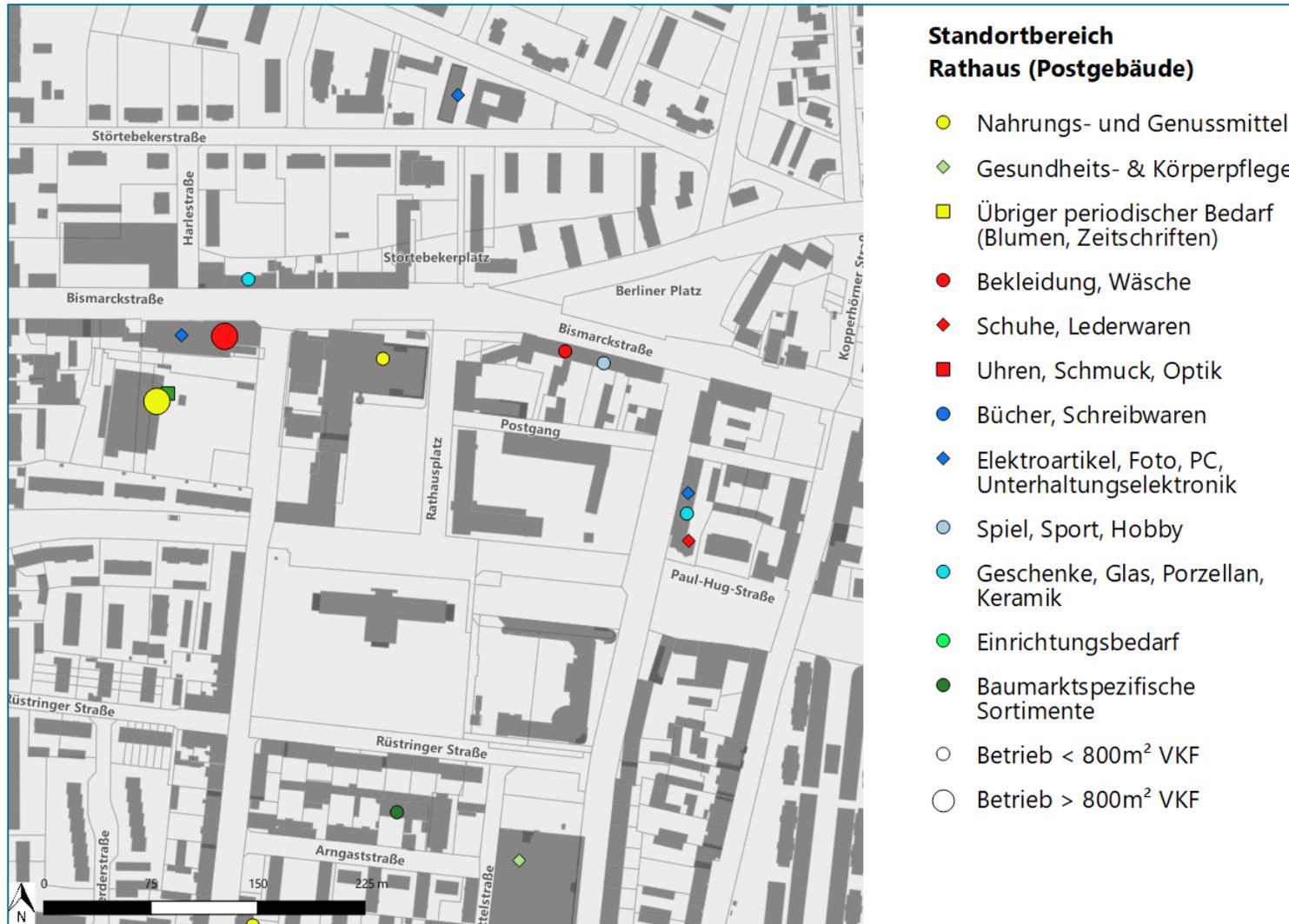
Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die räumliche Nähe des Standortes zur Bushaltestelle Wilhelmshaven-Rathaus in rund 100 m Entfernung gegeben. Zudem besteht eine fußläufige Erreichbarkeit, vor allem aus den umliegenden Wohngebieten.

Abbildung 55 zeigt den Standortbereich mit dem vorhandenen Einzelhandelsbestand.

**Der Grad der Konkretisierung des Planvorhabens reicht aus Gutachter-sicht nicht aus, um hier weitere Aussagen zu treffen oder bereits einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.**

<sup>13</sup> Der Abstimmungsprozess zum EHK 2019 wurde von einem Arbeitskreis aus Vertretern von Werbegemeinschaften, Trägern öffentlicher Belange und der Stadt Wilhelmshaven begleitet. (siehe S. 7)

Abb. 55: Perspektivische Entwicklung am Rathausplatz/Postgebäude



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

### **Marktstraße West**

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 2014 hat die cima empfohlen, zur nachhaltigen Absicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Wilhelmshavener Stadtgebiet ergänzend die Entwicklung eines modernen und leistungsfähigen Verbundstandortes aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter zu prüfen, um die Nahversorgungsausstattung neben den vorhandenen Lebensmitteldiscountern qualitativ zu entwickeln.

Im Standortbereich Marktstraße West (westlich der Mitscherlichstraße bis Werftstraße) wird zurzeit die Ansiedlung eines Vollsortimenters in räumlichen Bezug zum Hauptzentrum Innenstadt diskutiert. Der Standort könnte das Potenzial haben, den städtebaulichen Negativtrend im westlichen Teil der Marktstraße zu stoppen und einen leistungsfähigen Anbieter anzusiedeln.

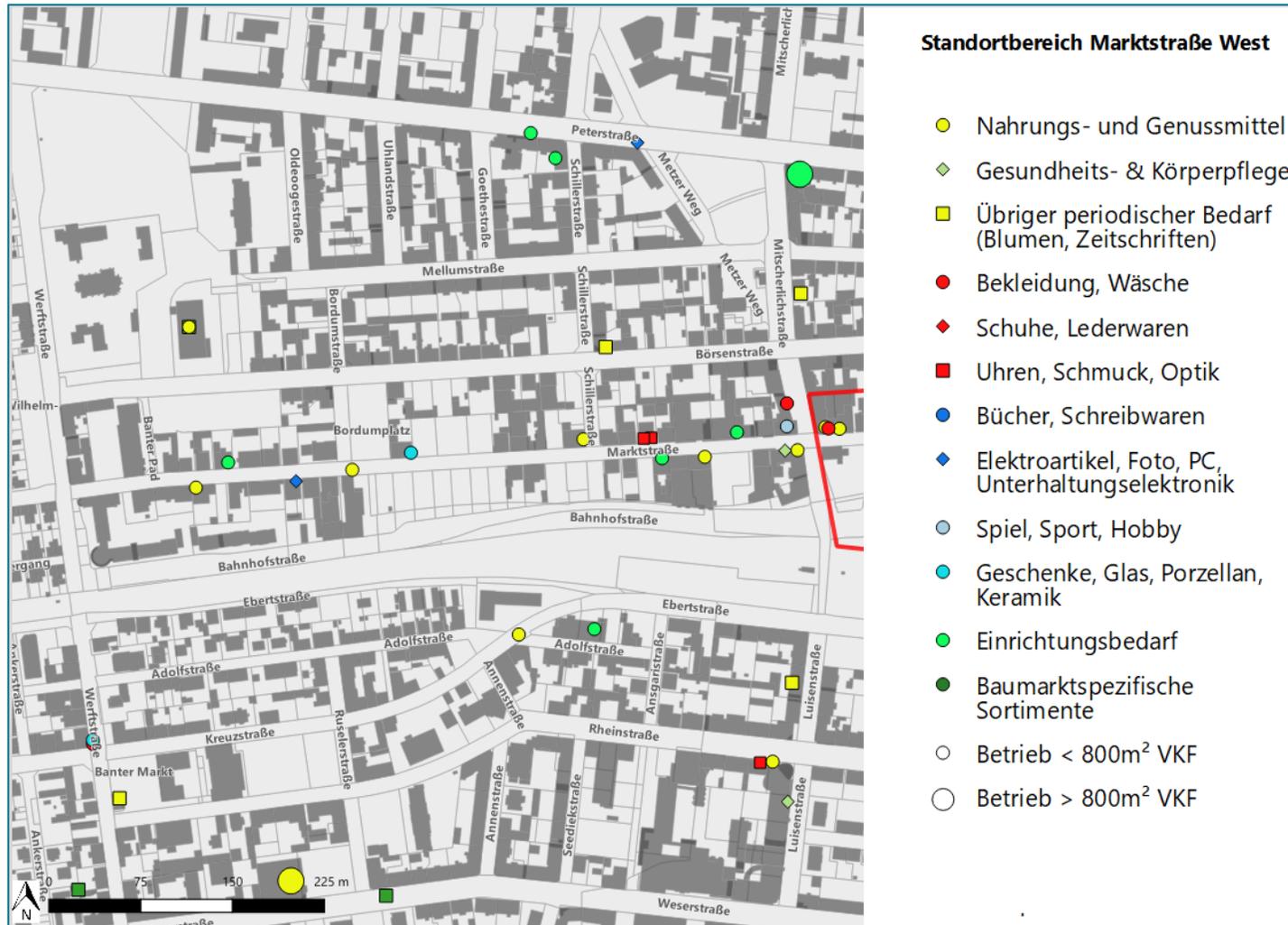
Der Grad der Konkretisierung des Planvorhabens reicht bisher aus Gutachtersicht nicht aus, um hier weitere Aussagen zu treffen.

Aus Gutachtersicht könnte die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet Wilhelmshaven auch zu Verdrängungseffekten führen. Neuansiedlungen sollten entsprechend nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte.

Abbildung 56 zeigt den Standortbereich mit dem vorhandenen Einzelhandelsbestand.

**Es wird empfohlen, im Sinne einer zu vermeidenden Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrum Innenstadt im periodischen Bedarf, die Entwicklung an der Marktstraße West mit dem Entwicklungsszenario am Standort des ehemaligen Schlachthofgeländes (Admiral-Klatt-Straße) im Zusammenhang zu betrachten.**

Abb. 56: Perspektivische Entwicklung Marktstraße West



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017

Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Bearbeitung: cima 2019

## 7 Ableitung der Sortimentsliste Wilhelmshaven

### 7.1 Vorbemerkung

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LROP Niedersachsen oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>14</sup> (vgl. Kapitel zu den rechtlichen Rahmenbedingungen).

Die Liste der zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Wilhelmshaven dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimentsliste regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 qm Verkaufsfläche): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten

außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden.

### 7.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### **Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten**

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>15</sup>

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem

<sup>14</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

<sup>15</sup> Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschuss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich an-grenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotsituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.<sup>16</sup>

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

### Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>17</sup> Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der

Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.<sup>18</sup>

Die Sortimentsliste muss politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

### Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Entwicklung einer Sortimentsliste für Wilhelmshaven soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein.

Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Wilhelmshaven kann lediglich als Anhaltspunkt dienen.

<sup>16</sup> Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

<sup>17</sup> vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

<sup>18</sup> Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Berücksichtigung der Wilhelmshavener Sortimentsliste aus dem Jahr 2014:** Die vorliegende Sortimentsliste wurde anhand der aktuellen Bestandssituation fortgeschrieben und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst. Die Sortimentsliste wurde im begleitenden Arbeitskreis Einzelhandel diskutiert und wurde mehrheitlich bestätigt.
- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Stadt Wilhelmshaven sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in siedlungsstrukturell integrierten Lagen oder nicht-integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in qm) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in Einzelhandelslagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhe zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.  
Darüber hinaus sollte der Branchenmix innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem Oberzentrum wie Wilhelmshaven sind die Frequenzbringer der Innenstadt in den

Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden.

- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen der Zentralen Versorgungsbereiche umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten und die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt bleiben. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.  
Auch die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in den integrierten Einzelhandelslagen entwickeln bzw. vorhandenen Flächen modernisieren zu können, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten

„Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

- **Planungswille der Stadt:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

#### **Zusammenfassung:**

**Nahversorgungsrelevant** sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen,
- vorwiegend in den Ortskernen angeboten werden
- i.d.R. einen Erlebniseinkauf nach sich ziehen.

**Nicht-zentrenrelevant** sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen,
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden und
- eher einem Versorgungs- als einem „Erlebniseinkauf“ dienen.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringe Flächenproduktivität.

### 7.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Wilhelmshaven

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Wilhelmshaven. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

#### Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

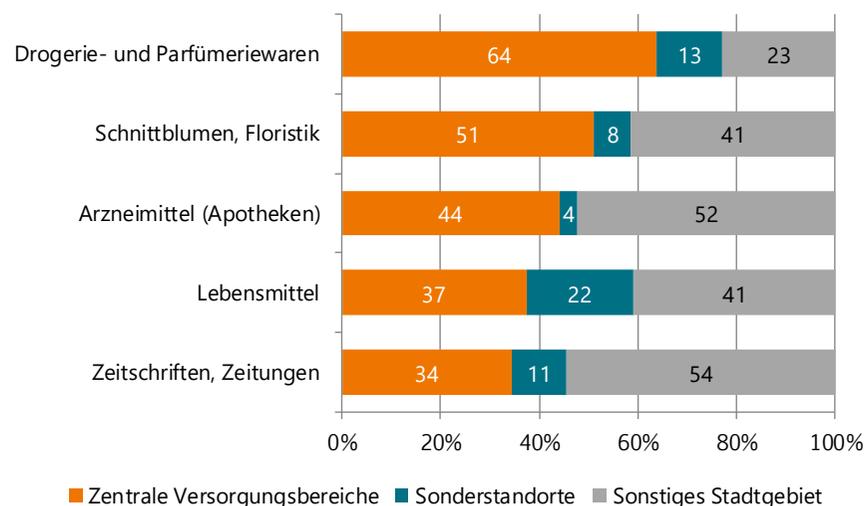
Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Wilhelmshaven sowie das allgemeine Verbraucherverhalten.

- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wilhelmshaven und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche bei.
- Die über die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird.
- Die Warengruppe **Drogerieartikel und Parfümeriewaren** wird den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet, diese Warengruppe hat mit 64% Verkaufsflächenanteil innerhalb zentraler Versorgungsbereiche den höchsten Anteil im periodischen Bedarf. Hier zu nennen sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN im Stadtgebiet (ZVB Innenstadt, ZVB GöBi, ZVB Freiligrathstraße, ZVB Posener Straße/Preußenstraße). Neben den DOUGLAS-Parfümerien im ZVB Innenstadt wird das Sortiment Parfümeriewaren, Kosmetikartikel auch in Drogeriefachmärkten angeboten.

- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen **Schnittblumen** und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über Fachgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie als Randsortiment in Lebensmittelmärkten verkauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

In den nachfolgenden Abb. 57 und Abb. 58 werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in den Einzelhandelslagen für die Sortimente des periodischen und aperiodischen Bedarfs dokumentiert.

**Abb. 57: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: periodischer Bedarf**



Quelle: cima Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Aus der Angebotsstruktur des Wilhelmshavener Einzelhandels ergibt sich folgende Ableitung **nahversorgungsrelevanter (zugleich zentrenrelevanter)** Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel<sup>19</sup>
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

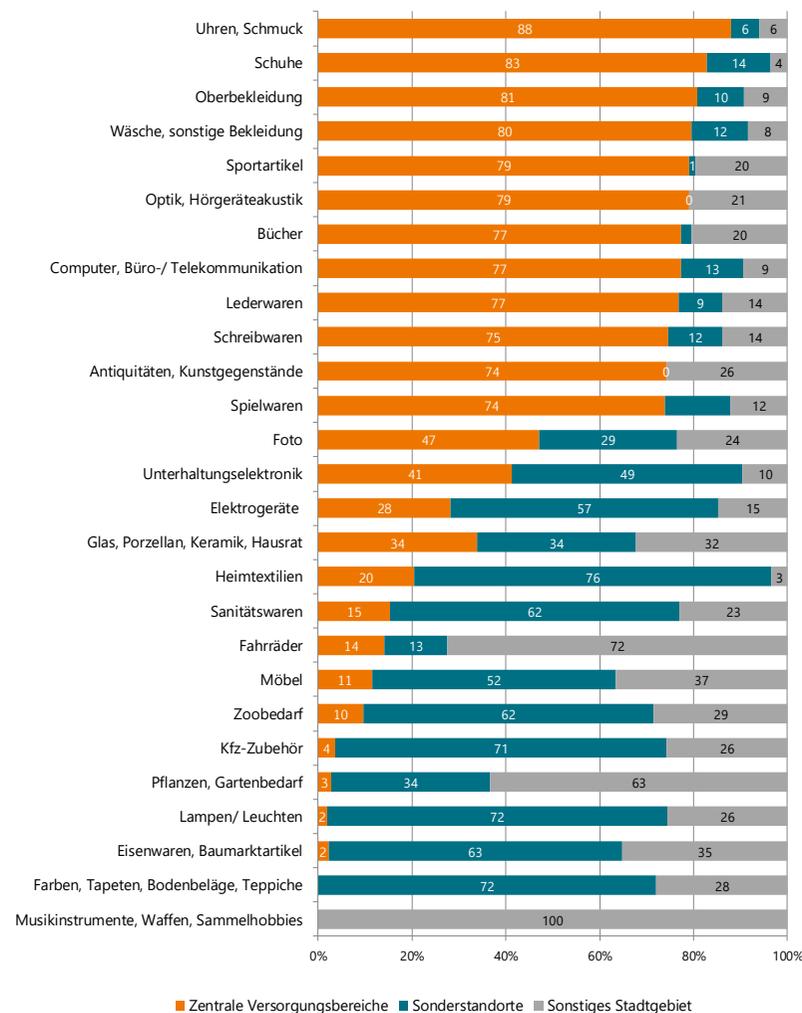
### Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen mit aperiodischen Sortimenten dokumentiert. Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von über 15 % in den Zentralen Versorgungsbereichen sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie zu den Kernsortimenten des strukturprägenden Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wilhelmshaven gehören.

Darüber hinaus wird die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente explizit begründet, wenn diese bisher nicht in der Innenstadt oder den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten sind, aber eine strategische Bedeutung für die Stadtentwicklung und die Frequenzsicherung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich übernehmen können.

Die als zentrenrelevant definierten Sortimente nehmen insgesamt eine maßgebliche Bedeutung für den Einzelhandel in den integrierten Einzelhandelslagen ein.

Abb. 58: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: aperiodischer Bedarf



<sup>19</sup> Inkl. der Warengruppe Reformwaren (bspw. naturbelassene Lebensmittel, Diätprodukte)

Quelle: cima Einzelhandelsbestandserhebung 2017

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Wilhelmshaven sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe, Sport- und Freizeitgroßgeräte, Reitsportbedarf und Golfsportbedarf, Campingartikel
- Schuhe
- Sanitätswaren
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrogeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby-/Kleinkinderartikel (inkl. Kinderwagen, Kindersitze)

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist durch folgende Angebotsstrukturen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Wilhelmshaven begründet:

Das Sortiment **Bekleidung und Wäsche** ist in Wilhelmshaven aufgrund der Angebote in den zentralen Versorgungsbereich (insbesondere der Innenstadt) in den Bekleidungshäusern LEFFERS, H&M und C&A als zentrenrelevant zu bewerten. Im Markensegment seien stellvertretend die Labels BONITA, CECIL, ESPRIT, ORSAY und NEW YORKER genannt. Der discountorientierende Bekleidungsfachmarkt TAKKO ist im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße-Nord ansässig. Vertreter im höherpreisigen Topmarken-Segment sind in keinem der zentralen Versorgungsbereiche dokumentiert. Im Segment Kindermode ist beispielhaft MAMAS KINDERPARADIES im zentralen Versorgungsbereich Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße zu erwähnen.

Das Hauptsortiment **Haus- und Heimtextilien** (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) wird ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das Sortiment wird als Randsortiment im Bekleidungshaus LEFFERS sowie in Fachgeschäften in der Wilhelmshavener Innenstadt angeboten. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der festgelegten Zentren geht. Diese Sortimente werden heute üblicherweise als Randsortiment in Einrichtungshäusern und Baumärkten angeboten. Dieser Aspekt ist insbesondere für die geplante Neuansiedlung eines Möbelhauses im Wilhelmshavener Stadtgebiet von besonderer Relevanz.

**Sportartikel** sind im Sinne von Sportbekleidung in fast allen Bekleidungshäusern vertreten. Hier sind unter anderem das Sportfachgeschäft INTERSPORT LEFFERS, RUNNERS POINT und das Outdoor-Fachgeschäft UNTERWEGS zu nennen. Entsprechend sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Neben der Sportbekleidung werden auch Sportgeräte sowie Reitsportbedarf, Golfsportbedarf und Campingartikel den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven sollten im Falle von

Einzelhandelsneuansiedlungen mit Sportbekleidung, Sportschuhen und Sportgeräten Priorität haben.

Auch **Schuhe und Lederwaren** sind aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das Sortiment Schuhe wird in den Fachgeschäften in der Wilhelmshavener Innenstadt angeboten. Anbieter im Fachmarktsegment sind u.a. die Unternehmen DEICHMANN und SCHUHPARK in der Innenstadt. Im Zentralen Versorgungsbereich Gökerstraße-Nord ist der Schuhfachmarkt DEICHMANN ebenfalls ansässig. Im Segment Lederwaren ist das Unternehmen LINGENBERG in der Wilhelmshavener Innenstadt ansässig. Ergänzend werden Lederwaren als Randsortiment in verschiedenen Bekleidungshäusern angeboten.

Die Sortimentsgruppe **Augenoptik und Hörgeräteakustik** ist in Wilhelmshaven zentrenrelevant. Hinsichtlich Augenoptik und Hörgeräteakustik sind in der Innenstadt von Wilhelmshaven durch die beispielhaft genannten Filial- und Facheinzelhandelsbetriebe (u.a. FIELMANN, EYES & MORE) einige Geschäfte vertreten. Im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße sind zwei Optiker BRILLEN BABATZ und ABEL OPTIK sowie der Hörgeräteakustiker ISERMANN HÖRGERÄTE vorhanden. Das Nahversorgungszentrum Werdumer Straße/Dodoweg beherbergt das inhabergeführte Fachgeschäft OPTIK GRÖPER. Der Verkaufsflächenanteil in Zentralen Versorgungsbereichen liegt in dieser Branche bei über 70 %. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes empfiehlt die cima auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen, darüber hinaus prägen die vorhandenen Anbieter das Einzelhandelsangebot der zentralen Versorgungsbereiche maßgeblich.

**Sanitätswaren** bleiben entgegen eines Verkaufsflächenanteils von nur 15 % ein zentrenrelevantes Sortiment, da sich Sanitätshäuser allgemein gut in die Einzelhandelsstruktur Zentraler Versorgungsbereiche einfügen. Als Randsortiment ist dieses Sortiment Angebotsbestandteil von Apotheken und wird darüber hinaus u.a. bei SANITÄTSHAUS GEHRMANN im Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße angeboten.

**Bücher & Schreibwaren** sind in Wilhelmshaven vor dem Hintergrund der etablierten innerstädtischen Buchhandlungen THALIA und GEDANKENFLIEGER als zentrenrelevant zu bewerten. In den Nebenzentren GöBI und Posener Straße/Preußenstraße sind ebenfalls kleinere Buchhandlungen vorhanden. Schreibwaren werden u.a. im Fachgeschäft PAPETERIE SUSANNE im Nebenzentrum GöBi angeboten. Darüber hinaus sind Schreibwaren überwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten sowohl innerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbereiche als auch in den Außenbereichen vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt in beiden Warengruppen über 70 %.

Auch das Sortiment **Spielwaren** wird als zentrenrelevant eingeordnet. In der Branche Spielwaren entfällt aktuell ein Anteil von 74 % der Verkaufsflächen auf die Zentralen Versorgungsbereiche. In der Innenstadt agiert unter anderem das Fachgeschäft DANNMANN. Im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße ist das Fachgeschäft SPIEL&HOBBY LANGE zu nennen.

Eine besondere Bedeutung nimmt weiterhin das **Sortiment Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat** ein. Aufgrund der Verkaufsflächenanteile zentralen Versorgungsbereiche von 34 % sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Einerseits kann so die Ansiedlung weiterer Anbieter dieser Warengruppe in der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen nachhaltig unterstützt werden, andererseits können Flächenbeschränkungen von Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt planungsrechtlich beschränkt werden. In der genannten Branche ist mit CUCINA LAURA ein qualitativ hochwertiger Facheinzelhandelsbetrieb vorzufinden. Das innerstädtische Angebot in dieser Branche wird durch niedrigpreisige Fachmarktconzepte wie NANU NANA, TEDI etc. ergänzt. In den weiteren zentralen Versorgungsbereichen stellen u.a. die Fachgeschäfte ON ACCESOIRES im Standortbereich Gökerstraße/Bismarckstraße und J-ENSCH im Zentralen Versorgungsbereich Posener Straße/Preußenstraße relevante Frequenzbringer dar und stehen stellvertretend für den

qualifizierten Facheinzelhandel in den zentralen Einkaufslagen der Stadt Wilhelmshaven.

Der Begriff **Geschenkartikel** ist zu unscharf formuliert und findet sich in den übrigen dargestellten Sortimenten wieder. Die Zentrenrelevanz richtet sich daher zukünftig nach den übrigen Sortimentszuteilungen.

Die Warengruppen **Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik** sollten ebenfalls als zentrenrelevante Sortiment festgelegt werden. Im innerstädtischen Facheinzelhandel werden diese Sortimente durch Geschäfte wie MEDIA MARKT oder RASIERER BÜTHE verkauft; im zentralen Versorgungsbereich GÖBI beispielsweise durch RADIO REIL. Durch die Zuordnung der Branche Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik zu den zentrenrelevanten Sortimenten erhält die Stadt Wilhelmshaven für die Zukunft planungsrechtliche Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches geht.

Das Sortiment **Lampen und Leuchten** wurde vom Arbeitskreis Einzelhandel mehrheitlich weiterhin als zentrenrelevant eingestuft. In Wilhelmshaven wird das Angebot durch den MEDIA MARKT in der Innenstadt, sowie das Lampenstudio LEUCHTEN LAMMERT an der Peterstraße sowie die Verkaufsflächen der Baumärkte HAGEBAUMARKT und HORNBACH gestellt. Klassische innerstädtische Beleuchtungsgeschäfte existieren zwar nur noch selten; Lampen und Leuchten werden heute maßgeblich als Randsortiment in Möbelhäusern und Baumärkten präsentiert.

Das Sortiment **Uhren und Schmuck** wird zu über 90% in den Zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Hier sind die Unternehmen CHRIST, TONJES und die GOLDSCHMIEDE STUKE in der Innenstadt sowie u.a. JEWELIER STETTIN im Zentralen Versorgungsbereich GÖBI genannt. Aus dem Segment des Modeschmucks ist der Filialist BIJOU BRIGITTE beispielhaft aufgeführt.

### Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Leitsortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven nachgewiesen werden kann. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in den integrierten, zentralen Einkaufslagen von Wilhelmshaven sind teilweise nur schwer bzw. gar nicht mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Musikalien, Musikinstrumente
- Fahrräder und Zubehör
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Erotikartikel, Waffen etc.

Die Warengruppen **Musikalien, Musikinstrumente** und **sonstiger Einzelhandel** (Erotikartikel, Waffen) werden als nicht-zentrenrelevante Sortimente der Stadt Wilhelmshaven angesehen. Mit der Festsetzung dieser Sortimente als nicht-zentrenrelevante Branchen bewahrt man sich planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung dieser Sortimente auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geht (Fachgeschäften für Musikinstrumente, Waffen und Sammelhobbies). Das

Sortiment **Sammelhobbies** der Sortimentsliste des Jahres 2014 ist aus Gutachtersicht zu unscharf formuliert, findet sich in den übrigen dargestellten Sortimenten wieder und wird nicht mehr aufgeführt.

Das Sortiment **Tiernahrung, Tiere, zoologische Artikel** wird aktuell nur als Randsortiment in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wilhelmshaven vorgehalten, während in den Außenbereichen die Fachmärkte für Tiernahrung und Zoobedarf (z.B. FRESSNAPF) vorhanden sind. Aus Gutachtersicht sollte dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant bewertet werden.

Die cima empfiehlt darüber hinaus das Sortiment **Möbel** den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt weiterhin bei geringen 11 %. Aus Gutachtersicht stellt dieses Sortiment keine strukturprägende Relevanz für die Zentralen Versorgungsbereiche von Wilhelmshaven dar.

Die Sortimentsgruppen des **Baumarktspezifischen Kernsortiments** und **Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf** werden heute ausschließlich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Wilhelmshaven angeboten. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche wird der aktuellen Betriebstypenentwicklung in dieser Branche Rechnung getragen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden vor allem über Gartencenter verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Einzelhandelslagen nicht rentabel zu betreiben sind.

Zusammenfassend wird der Stadt Wilhelmshaven die nachfolgende „Wilhelmshavener Sortimentsliste“ empfohlen.

Abb. 59: Wilhelmshavener Sortimentsliste

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bekleidung, Wäsche</li><li>▪ Sportartikel, (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-Campingartikel)</li><li>▪ Schuhe</li><li>▪ Sanitärwaren</li><li>▪ Bücher</li><li>▪ Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf</li><li>▪ Spielwaren</li><li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände</li><li>▪ Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)</li><li>▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</li><li>▪ Elektrogeräte</li><li>▪ Lampen und Leuchten</li><li>▪ Unterhaltungselektronik</li><li>▪ Foto und Zubehör</li><li>▪ Augenoptik und Hörgeräteakustik</li><li>▪ Uhren, Schmuck</li><li>▪ Lederwaren, Koffer und Taschen</li><li>▪ Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></li><li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li><li>▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren</li><li>▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)</li><li>▪ Schnittblumen, Floristik</li><li>▪ Zeitungen und Zeitschriften</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel</li><li>▪ Möbel, (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)</li><li>▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)</li><li>▪ Farben und Lacke, Tapeten</li><li>▪ Teppiche und Bodenbeläge</li><li>▪ Fahrräder und Zubehör</li><li>▪ Kfz-Zubehör</li><li>▪ Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf</li><li>▪ Musikalien, Musikinstrumente</li><li>▪ Erotikartikel, Waffen etc.</li></ul>

Quelle: cima 2019

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“).

## 8 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung Wilhelmshaven

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter und wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht-integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben am Zentrenkonzept bewertet und beurteilt werden.

Für eine schnelle und einfache Umsetzung der Konzeptaussagen sollten die bestehenden Bebauungspläne entsprechend der Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes (inkl. Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte) angepasst werden.<sup>20</sup>

Mit der Orientierung an den folgenden Grundsätzen sollen unternehmerische Initiativen nicht aus der Stadt Wilhelmshaven getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Stadt.

Wenn es in Wilhelmshaven gelingt, sich an diesem Zentrenkonzept zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und

Investitionssicherheit für (gewünschte) innenstädtische Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Neben- und Nahversorgungszentren.

Das hier vorgelegte Zentrenkonzept der Stadt Wilhelmshaven wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet.

### 8.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven

#### **Grundsatz 1:**

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Hauptzentrum) und in den als Nebenzentren ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen GöBl und Posener Straße/Preußenstraße etabliert werden. Der Entwicklung nicht-integrierter Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

#### **Grundsatz 2:**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmittel-discounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder

<sup>20</sup> Das Gutachten der CIMA ersetzt keine rechtsförmliche Beratung. Die cima empfiehlt zu Rechtsangelegenheiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Gutachten und Gegenständen ihrer Beratung ergeben, stets die Beratung von Rechtsdienstleistern (z.B. Rechtsanwälten) einzuholen.

weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (vgl. Kapitel 6.3) sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

**Grundsatz 3:**

Für die bestehenden Sonderstandorte Ebkeriege und Flutstraße sollten für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment max. Arrondierungen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an den Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.

**Grundsatz 4:**

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den definierten Sonderstandorten etabliert werden; in den Nebenzentren sollten Neuansiedlungen maßstabsgerecht dimensioniert sein. Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden. Die Gestaltungsspielräume für Segmente des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind mit Blick auf das vorhandene Angebot grundsätzlich als begrenzt anzusehen.

**Grundsatz 5:**

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal

10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an die Empfehlung des LROP Niedersachsen in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze (zurzeit 800 qm) gehalten werden.

**Grundsatz 6:**

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

## 8.2 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Zur Umsetzung und Stärkung des in Kapitel 6 hergeleiteten Zentrenkonzeptes werden in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen folgende grundsätzliche Prinzipien empfohlen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind prioritär in der Innenstadt anzusiedeln. Eine Ansiedlung in den Nebenzentren kann erfolgen, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Innenstadt zu erwarten sind.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.
- In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher (Annexhandel); Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sein sollten.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist an Sonderstandorten zu realisieren. Dabei sind zunächst Standortoptionen an den ausgewiesenen Sonderstandorten zu prüfen. Die Entwicklung zusätzlicher Sonderstandorte sollte vermieden werden.
- In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig. In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

### 8.3 Zusammenfassung der Ansiedlungsvoraussetzungen

Abb. 60: Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen für Neuansiedlungen und Erweiterungen (schematische Darstellung)

		zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Zentrale Versorgungsbereiche	Innenstadt Wilhelmshaven (Hauptzentrum)	großflächig möglich	großflächig möglich	großflächig möglich
	Nebenzentren	großflächig möglich*	großflächig möglich*	als ergänzendes Angebot großflächig möglich
	Nahversorgungszentren	kleinflächig möglich	großflächig möglich*	als ergänzendes Angebot kleinflächig möglich
weitere Standortkategorien	Ergänzende, teil-, integrierte Nahversorgungsstandorte	keine Ansiedlung	großflächig möglich nach Einzelfallprüfung*	kleinflächig möglich
	Sonderstandorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich
	integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	kleinflächig möglich (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	keine Ansiedlung
	sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung
	Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Quelle: cima 2019

Bei allen Vorhaben sind die Vorgaben der Landesraumordnung Niedersachsen zu beachten.

Generell zu beachten ist, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen unterliegt keiner einschränkenden Steuerung im Einzelhandelskonzept.

\* Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte

## 9 Anhang

### 9.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

Das Marktgebiet wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonomische Modellrechnungen nach HUFF<sup>21</sup> berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche ergänzende Informationen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindizes der verschiedenen Bedarfsbereiche.
- Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:
  - der Attraktivität der Konkurrenzorte,
  - der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
  - der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
  - den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
  - den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Die Kaufkraftkennziffer berücksichtigt unterschiedliche Kaufkraftniveaus der Bevölkerung in Deutschland.

Die verwendeten Kaufkraftkennziffern wurden von mb research, Nürnberg ermittelt. In die Datengrundlagen sind Informationen der CIMA GmbH mit eingeflossen.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

**5.890 €**

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung.

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

<sup>21</sup> Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer

Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

## 9.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde im Jahr 2017 eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind. Zur Verwendung in den Karten für die Zentralen Versorgungsbereiche wurden die Begrifflichkeiten für die verschiedenen Warengruppen zur besseren Übersicht teilweise zusammengefasst.

**Abb. 61: cima Warengruppen**

CIMA Warengruppe
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Sanitätsartikel, Optik, Akustik
Uhren, Schmuck
Bücher, Schreibwaren
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Sportartikel, Fahrräder
Spielwaren
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Zooartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Möbel
Heimtextilien
Baumarktartikel, Gartenbedarf
<b>Einzelhandel insgesamt</b>

Quelle: cima 2019

### **Verkaufsflächendefinition - Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

Die Stadt Wilhelmshaven ist in einem Arbeitskreis vertreten, der zusammen mit den Landkreisen Friesland, Wittmund, Aurich und Emden sowie der Bezirksregierung (ARL Weser-Ems) und den Industrie- und Handelskammern eine interkommunale Abstimmung zu Themen des Einzelhandels durchführt. In diesem Rahmen wurde eine gemeinsame „Definition der Verkaufsflächen“ zusammengestellt. Für den Begriff der „Verkaufsflächen“ gibt es keine Legaldefinition. Vor diesem Hintergrund wurde die folgende Liste von den Kooperationspartnern unter Beachtung einschlägiger Rechtsprechung<sup>22</sup> sowie der „Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP“ im Jahr 2019 erarbeitet. Bei der Bestandsaufnahme im Jahr 2017 hat sich die cima auf eine Verkaufsflächendefinition gestützt, die auf gleicher Rechtsprechung beruht und somit inhaltlich annähernd deckungsgleich ist.

- Mallzonen (gemäß Arbeitshilfe LROP)
- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche)
- Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Kassenvorräume (Vor-bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials
- Schaufenster
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale)
- dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden
- Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Umkleidekabinen

- von innen erreichbare (begehbare) Pfandräume
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer / innen)
- Bereich in einer Tiefe von 2m vor einer Verkaufsstelle (Bsp. Bereich vor einer Bedientheke, z.B. Bäcker, in dem der Kunde die Ware auswählt und annimmt); insbesondere dann anwendungsrelevant, wenn sich dieser Verkaufsbereich nicht in einer Mall, sondern in bzw. angrenzend zu einem abgegrenzten Café-Bereich befindet
- Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %)
- Flächen für den „Kundenservice“ wenn sie für den Kunden zugänglich sind und in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen

### **Keine Verkaufsflächen sind demnach:**

- Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt
- reine, für Kunden nicht zugängliche Lagerflächen
- ausschließlich von außen erreichbare Pfandräume
- Unterstellplätze für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Nebenanlagen (z.B. Büro's, Sozialräume, Toilettenanlagen)
- Steh- und Sitzbereiche eines Cafés (Gastronomie, Dienstleistung)

<sup>22</sup> u.a. BVerwG – Urteil vom 24.11.2005 4C 10.04

## 9.3 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

### **Fachgeschäft**

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

### **Fachmarkt**

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

### **Supermarkt**

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

### **SB-Warenhaus**

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

### **Warenhaus**

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

### **Kaufhaus**

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

### **Shopping-Center**

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

### **Mall in einem Shopping-Center**

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

## 9.4 Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs wurde erstmals in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene Zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP Niedersachsen 2017 stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen<sup>23</sup>.

Die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.<sup>24</sup>

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der Zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34 Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34 Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion, sondern beziehen sich auf die dem Zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs. 2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine Zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische Zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden<sup>25</sup>. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Mittlerweile hat das BVerwG jedoch Kernaussagen zu Zentralen Versorgungsbereichen getroffen<sup>26</sup>:

<sup>23</sup> Siehe hierzu: Arbeitshilfe LROP Niedersachsen; Bei der Definition sind die Vorgaben der Landesraumordnung Niedersachsen zu beachten.

<sup>24</sup> Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

<sup>25</sup> Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209,S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

<sup>26</sup> Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus<sup>27</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus<sup>28</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

<sup>27</sup> Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

<sup>28</sup> BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

<sup>29</sup> Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden<sup>29</sup>.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die obenstehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt<sup>30</sup>.

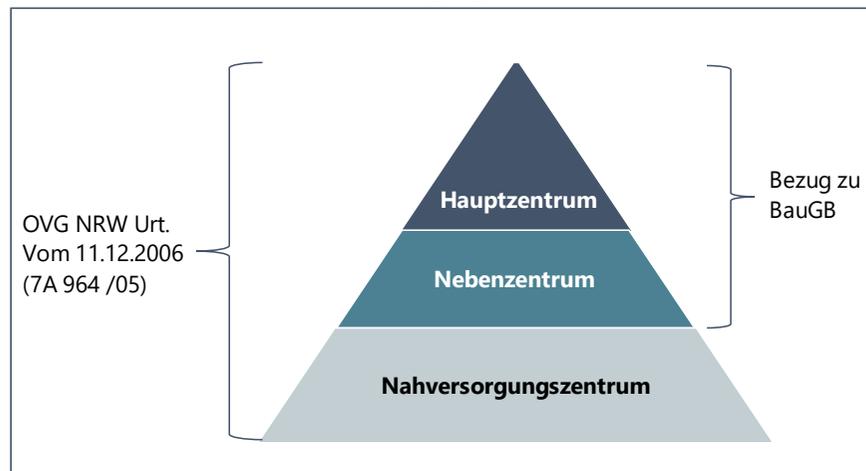
In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

<sup>30</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Abb. 62: Hierarchie Zentraler Versorgungsbereiche



Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was Zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche. Die nachvollziehbare, eindeutige Festlegung mit einer Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse heißt auch, dass Angebotsqualitäten eines Zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine bloße räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines Zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und

Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz Zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. **Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.**“*

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche:

**Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein.** Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.<sup>31</sup> Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.<sup>32</sup>

**Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen.** Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

## 9.5 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen ist sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die

<sup>31</sup> Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

<sup>32</sup> Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % Auswirkungen anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines Zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Überlegungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage Vermutungsgrenze formuliert. Sie ist nicht als eine feststehende Grenze zu bewerten. Auch in Zukunft werden sich diesbezüglich die Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu schädlichen Auswirkungen bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von schädlichen Auswirkungen aus.

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von

Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Schädliche Auswirkungen für Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem Zentralen Versorgungsbereich führt (z.B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse<sup>33</sup>.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch Trading-Down-Effekte gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sein.<sup>34</sup>

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung wird zeigen, welche Umsatzverlagerungen, wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung Zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

<sup>33</sup> Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mittels Passantenfrequenzrelationen dokumentiert und ein potentiell eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

<sup>34</sup> Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.