



Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wiesmoor

Interfraktionelle Sitzung am 18. Januar 2018

Angelina Sobotta, Dipl.-Volksw.



Bisheriger Verlauf

Juli 2012:	Beauftragung der Aktualisierung des EHK, Hintergrund: Behrends-Erweiterung
November 2012:	Interkommunales Abstimmungsgespräch: Klärung des Vorgehens
Oktober 2013:	Konzeptentwurf, 1. Teil
November 2013:	Interkommunales Abstimmungsgespräch: Zwischenergebnisse
Februar 2014:	Interfraktionelles Gespräch
August 2014:	Stellungnahme zum Verflechtungsbereich
Juli 2015:	Interkommunales Abstimmungsgespräch
November 2015:	Interfraktionelles Abstimmungsgespräch
Dezember 2015:	Beauftragung der Aktualisierung des EHK
Januar 2016:	Interfraktionelles Abstimmungsgespräch
Februar/März 2016:	Interkommunales Abstimmungsgespräch
April 2017:	Abstimmung mit Nachbarkommunen
Mai 2017:	Beauftragung der Aktualisierung des EHK
Parallel:	<ul style="list-style-type: none">- Fortführung Behrends Erweiterung- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017- Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Aurich 2015





Gliederung

- Ergebnisse für das Stadtgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum
- Vorschlag für die Wiesmoorer Sortimentsliste
- Nahversorgungssituation
- Sonstige Standortlagen
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsleitlinien



Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wiesmoor im Überblick seit 2007

2007	2012/2013	2017
110 Betriebe	100 Betriebe	100 Betriebe
53.585 m ² VK	51.920 m ² VK	52.795 m ² VK
103,9 Mio. EUR Umsatz	103,7 Mio. EUR Umsatz	114,9 Mio. EUR Umsatz
13.150 Einwohner	13.335 Einwohner	13.010 Einwohner
67,3 Mio. EUR einzelhandelsbezogene Kaufkraft	60,5 Mio. EUR einzelhandelsbezogene Kaufkraft	69,8 Mio. EUR einzelhandelsbezogene Kaufkraft

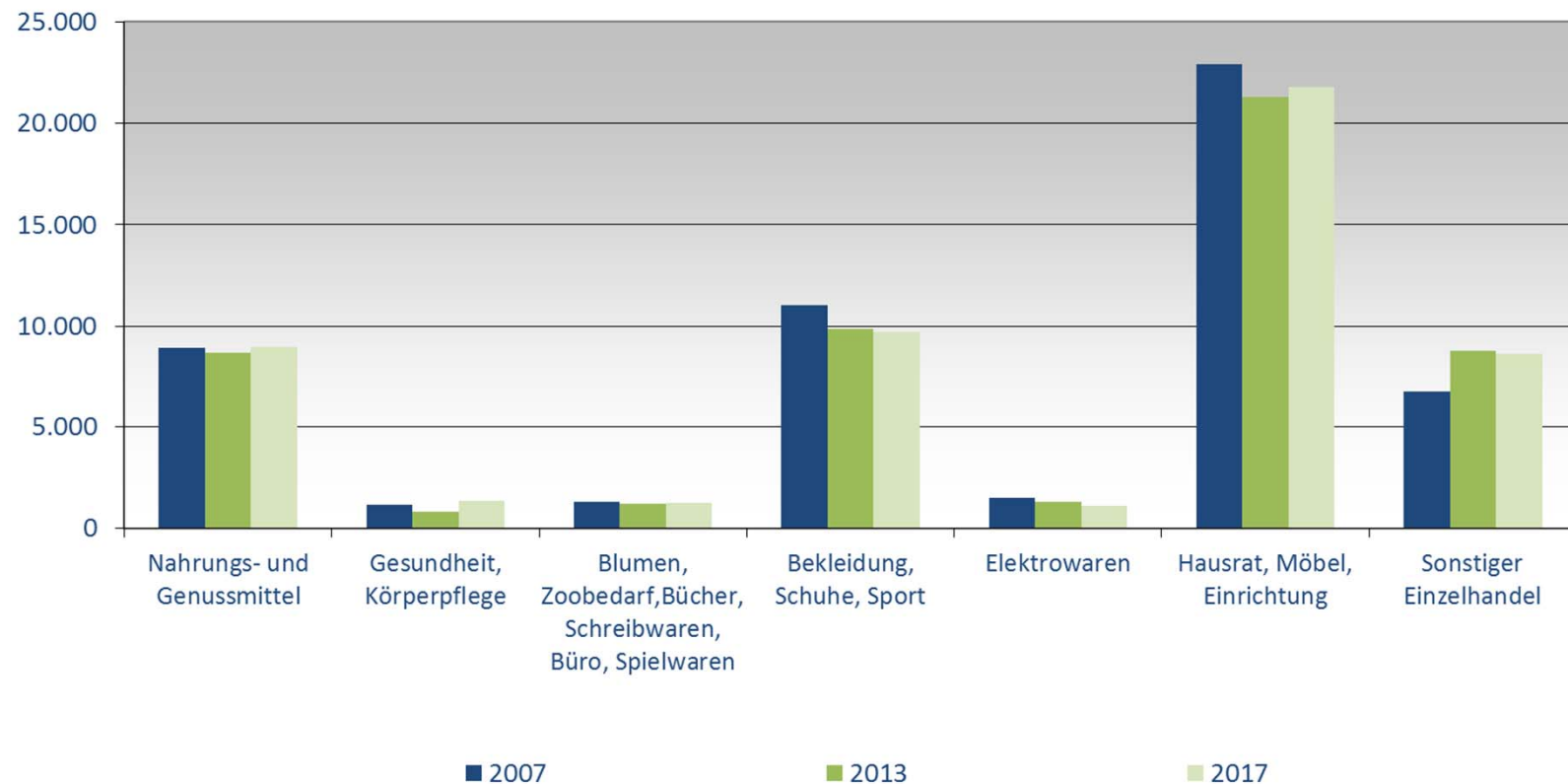
Hinweis: reale Umsatzentwicklung – 1,2 Mio. EUR

Anmerkung: Fortschreibung der Einwohnerzahlen 2017 auf Datenbasis des Landes Niedersachsen; Stadt Wiesmoor: 13.760 EW im Juni 2017

Quellen: Bestandserfassungen 2012 und 2017 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Einwohnerzahlen Stadt Wiesmoor 2007 und 2013 sowie LSN-Online 2017; Kaufkraftdaten nach eigenen Berechnungen auf Basis MB Research 2016



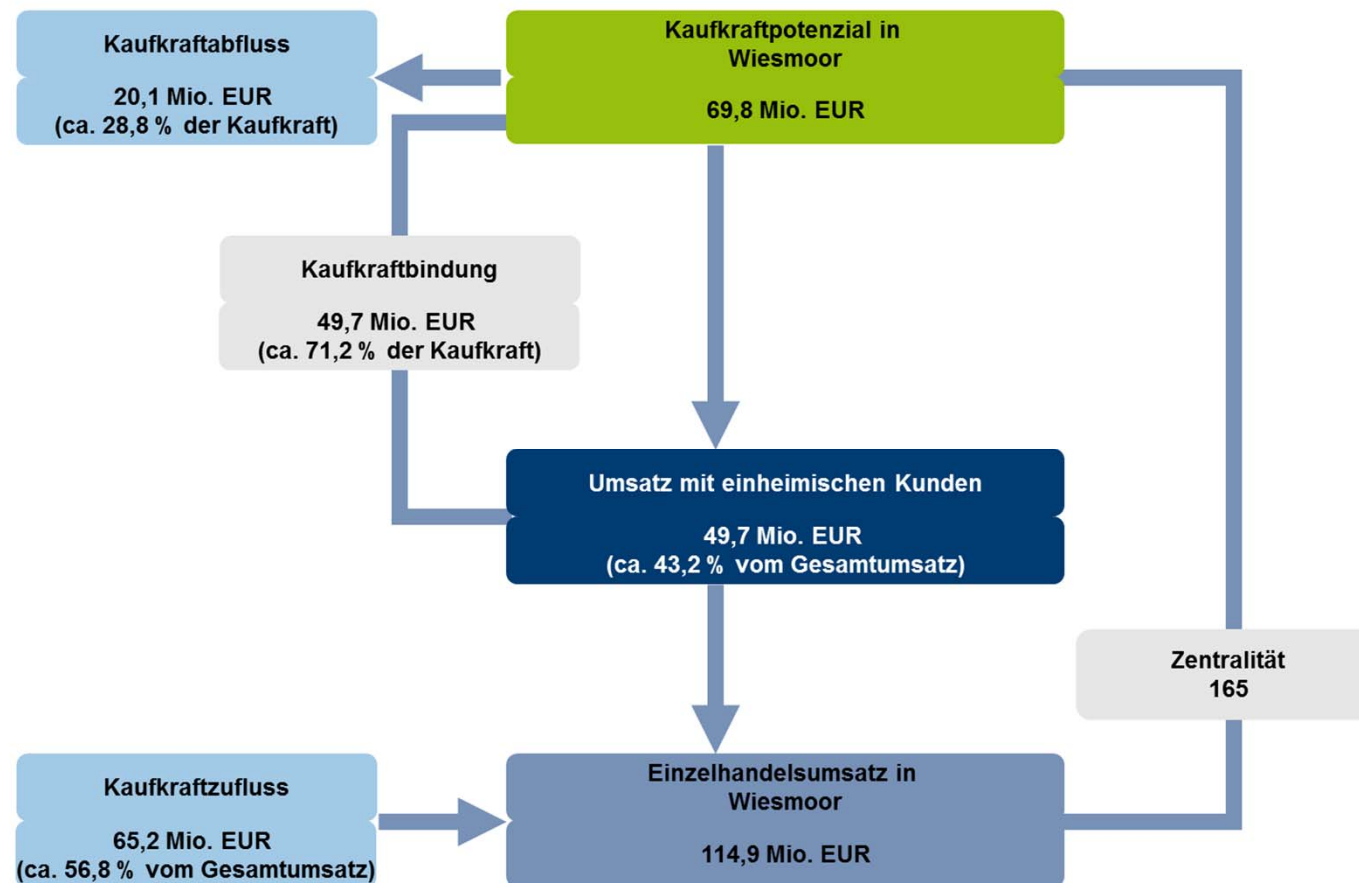
Verkaufsflächenentwicklung 2007, 2013 und 2017 (Angaben in m²)



Quellen: GMA 2007/2008,
Eigene Erhebungen 2013 und 2017;
Verkaufsflächen nach Angebotsschwerpunkt



Kaufkraftbewegung 2017 im Überblick





Handelswirtschaftliche Perspektiven bis 2025

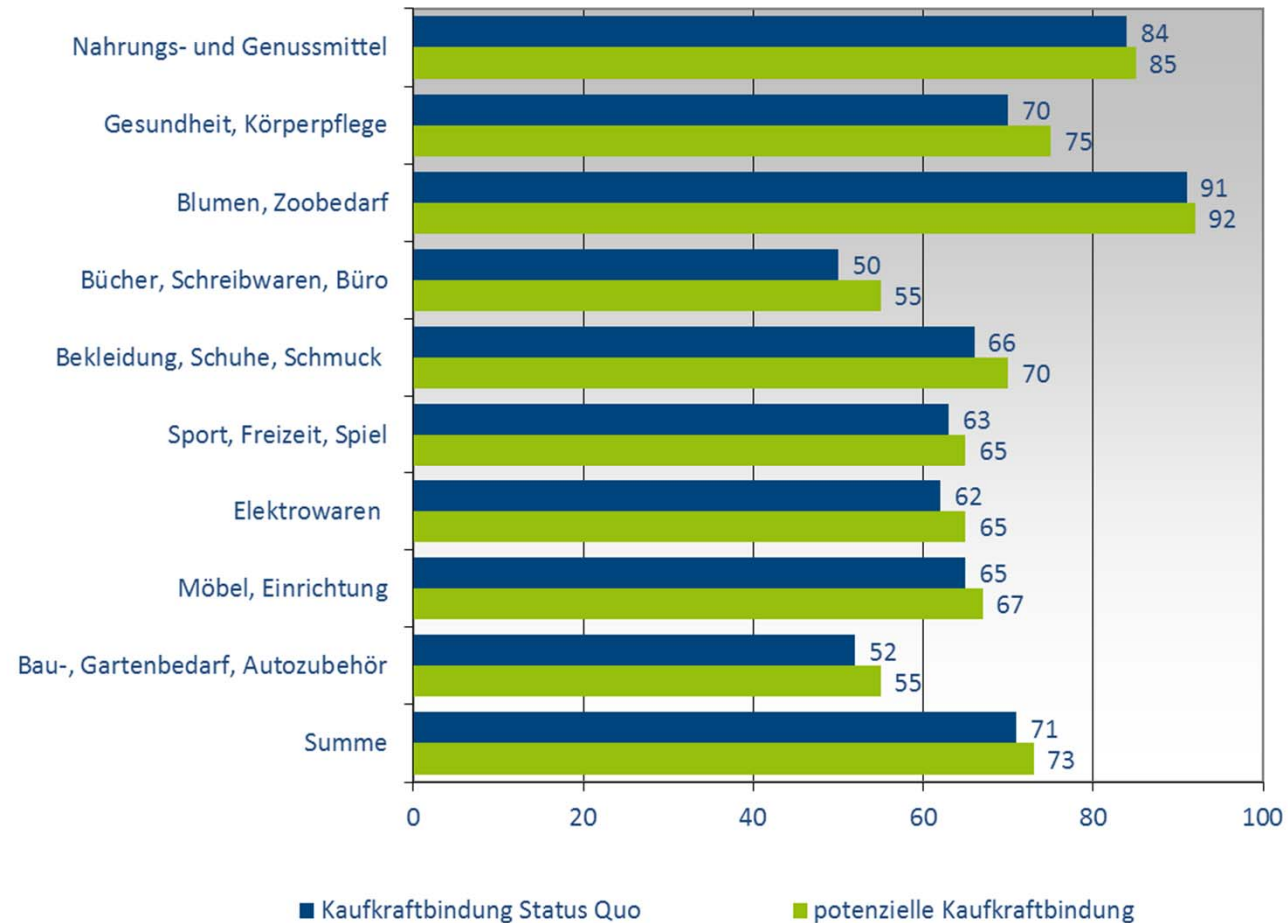
Rahmenbedingungen und Annahmen

- Nur leichter **Anstieg der Verkaufsfläche** in den letzten Jahren
- wachsende **Bevölkerungsentwicklung** nach Prognosen des Landes Niedersachsen und der Bertelsmann Stiftung, aktuelle Entwicklung lässt **leichtes Wachstum** erwarten
- Stagnation der einzelhandelsrelevanten **Pro-Kopf-Ausgaben und des Kaufkraftkoeffizienten** zu erwarten
- Intensive **Wettbewerbssituation** mit dem Online-Handel
- Gleichwohl Zielsetzung: **Moderater Ausbau der Marktanteile**





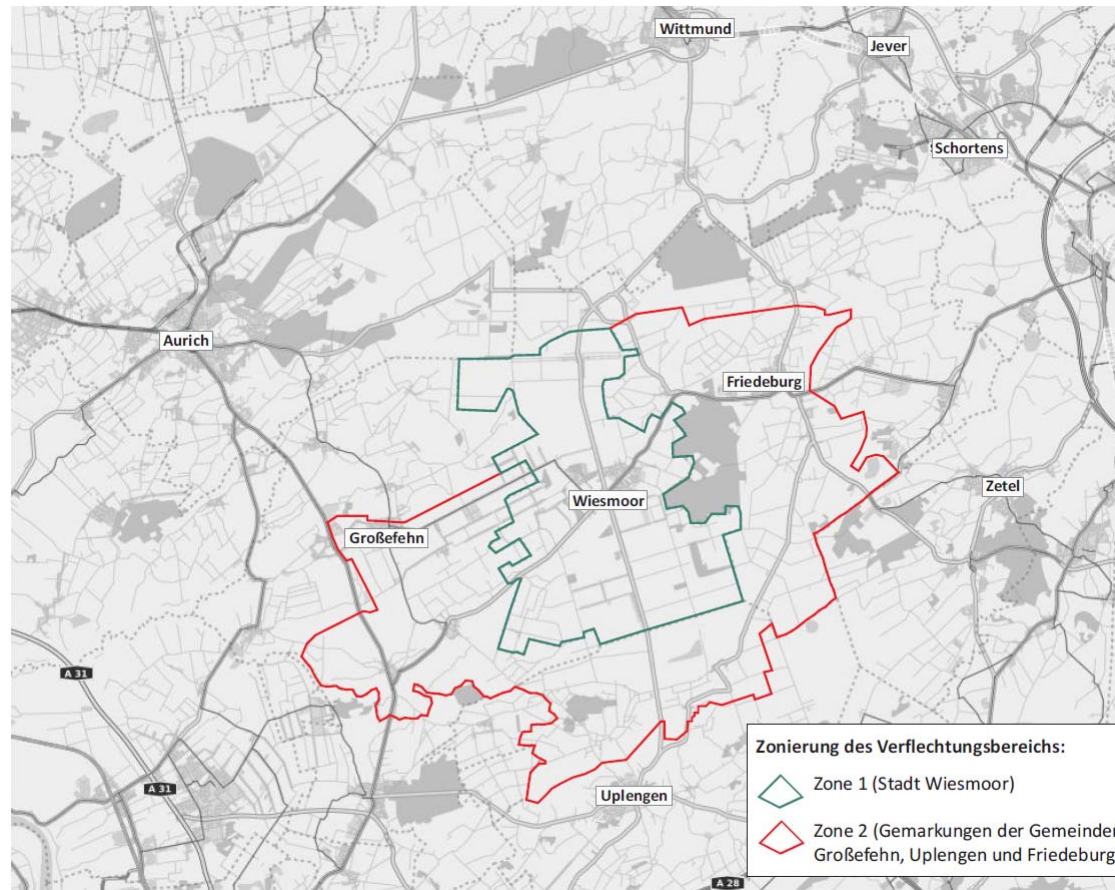
Potenzielle Steigerung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bis 2025 (in %)



Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose des Landes Niedersachsen 2017 und Kaufkraftkennziffern MB Research 2016



Entwurf Kongruenzraum der Stadt Wiesmoor nach RROP des LK Aurich 2015



Zone 1: Gesamtstadt Wiesmoor
mit rd. 13.010 Einwohnern

Zone 2: Ortsteile Großefehn,
Uplengen und Friedeburg mit rd.
15.480 Einwohnern

Gemeinde Großefehn:
Ostgroßefehn, Spetzerfehn,
Strackholt, Bagband und Fiebing

Gemeinde Uplengen: Neufirrel,
Neudorf, Oltmannsfehn,
Poghausen, Großoldendorf und
Kleinoldendorf

Gemeinde Friedeburg: Benstrek,
Marx, Friedeburg, Wiesede und
Hesel

**Insgesamt 28.490 Einwohner im
Kongruenzraum**



Erwartete Umsätze in 2025 (in Mio. EUR)



Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose des Landes Niedersachsen 2017 und Kaufkraftkennziffern MB Research 2016



Modellrechnung zur Verkaufsflächenentwicklung bis 2025

	Umsatz 2017 in Mio. EUR	Umsatz 2025 in Mio. EUR	Umsatzveränderung in Mio. EUR	Umsatz/m ² Verkaufsfläche in EUR	Entwicklungsspielraum in m ² Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	33,3	34,4	+ 1,1	4.500	+ 240
Gesundheit, Körperpflege	10,1	10,8	+ 0,7	5.000	+ 140
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	2,6	2,6	+ < 0,1	1.750	+ 30
Bücher, Schreibwaren, Büro	1,5	1,7	+ 0,2	2.000	+ 90
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	14,3	15,0	+ 0,6	2.000	+ 320
Sport, Freizeit, Spiel	2,7	3,0	+ 0,3	2.000	+ 140
Elektrowaren	7,3	8,0	+ 0,7	3.500	+ 200
Möbel, Einrichtung	34,1	34,6	+0,5	1.500	+ 360
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	9,1	9,9	+ 0,8	1.500	+ 550



Gliederung

- Ergebnisse für das Stadtgebiet
- **Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum**
- Vorschlag für die Wiesmoorer Sortimentsliste
- Nahversorgungssituation
- Sonstige Standortlagen
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsleitlinien



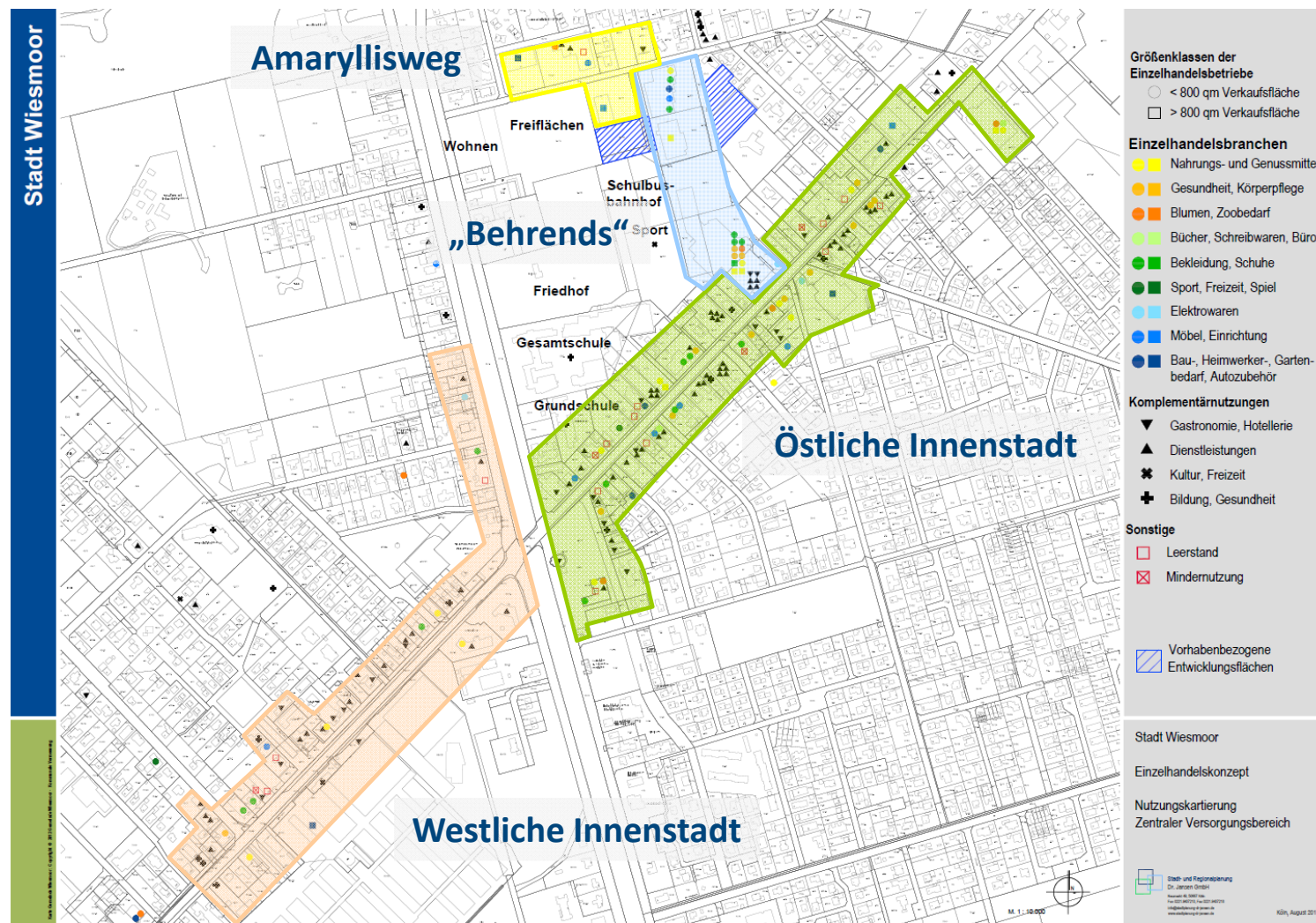
Nutzungsstruktur 2017



Quellen: Eigene Darstellung auf Basis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012



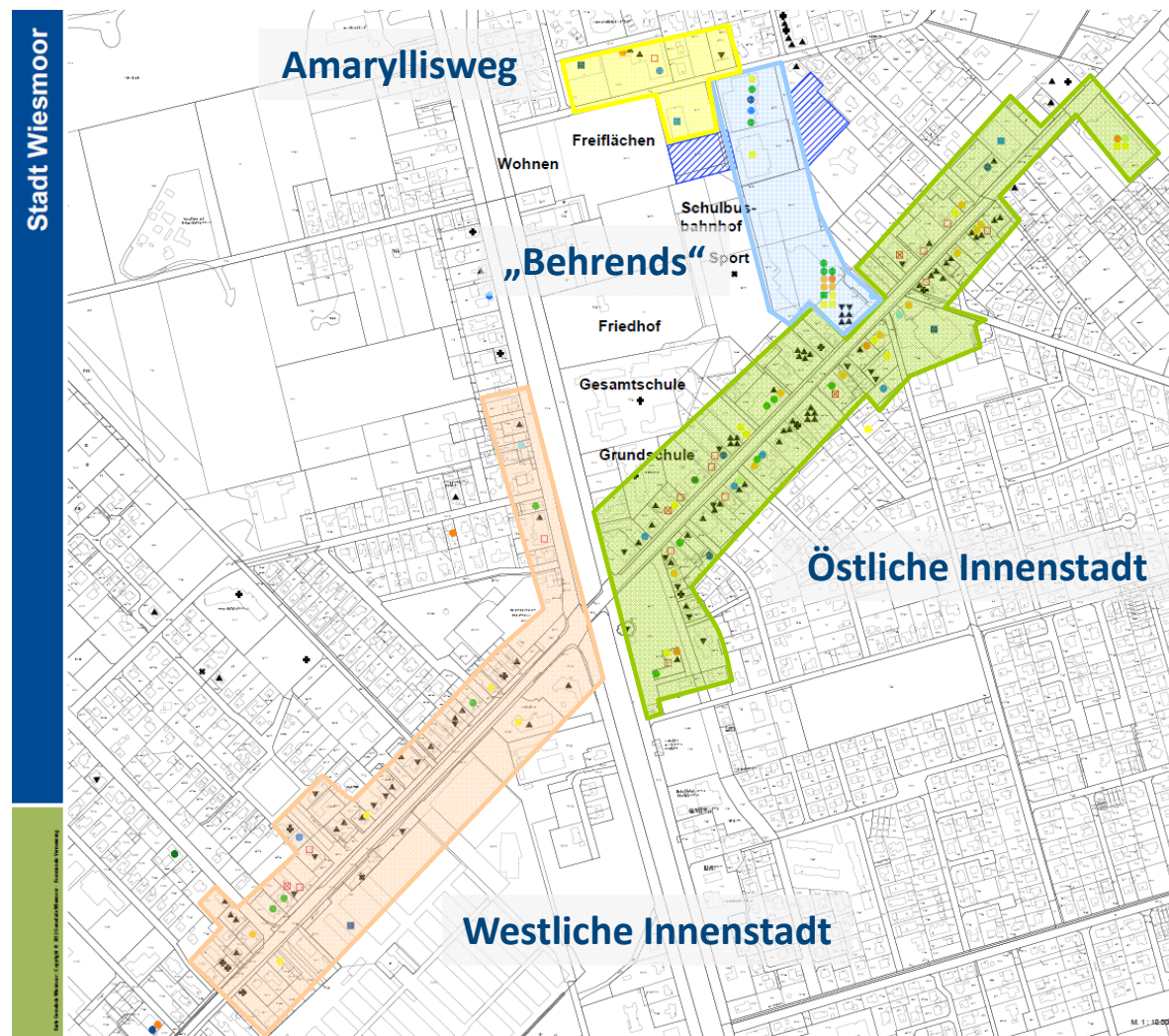
Nutzungsstruktur 2017 - Einkaufslagen



Quellen: Eigene Darstellung auf Basis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012



Nutzungsstruktur 2017 - Einkaufslagen



Quellen: Eigene Darstellung auf Basis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012

Interfraktionelle Sitzung am 18. Januar 2018 Seite 15



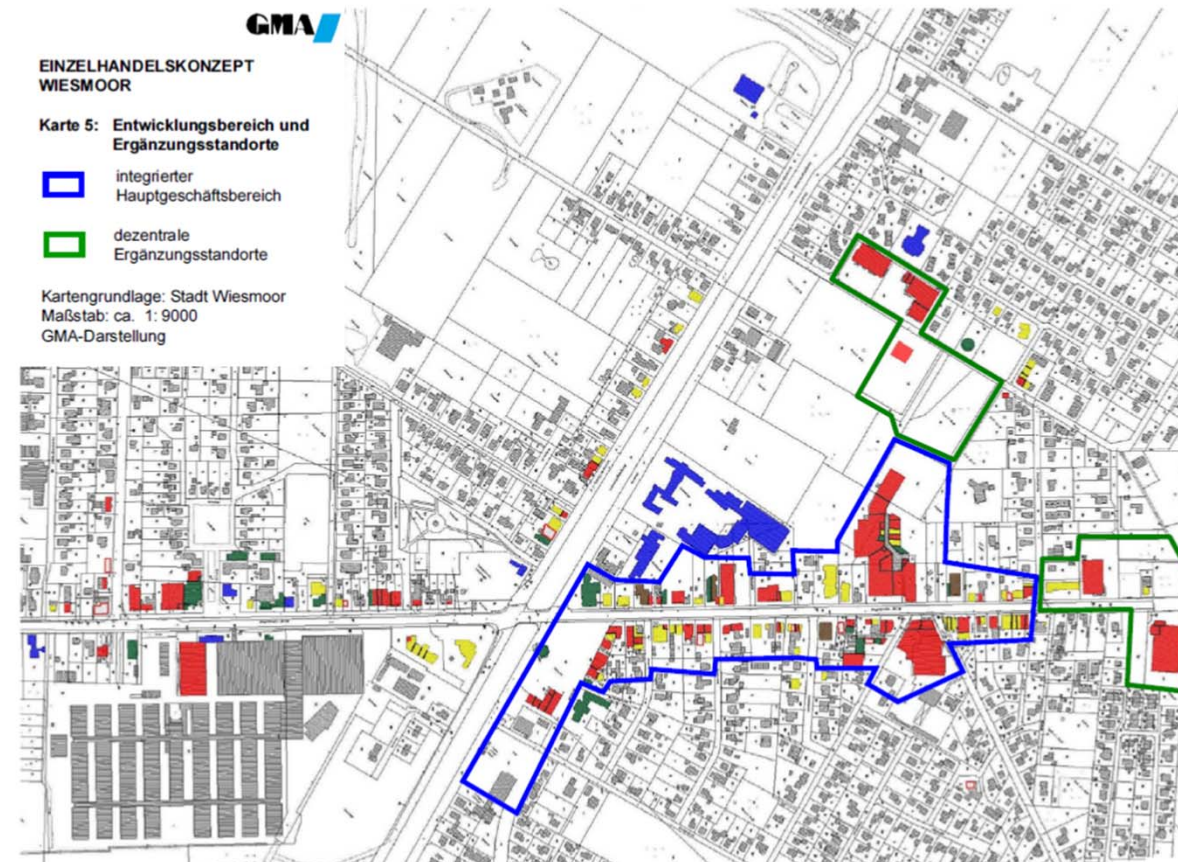
Einkaufslagen der Stadt Wiesmoor

	Bereich westliche Innenstadt	Bereich östliche Innenstadt	Bereich „Behrends“	Bereich Amaryllisweg
Nutzungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14 x Einzelhandel ▪ 41 x Kompl. ▪ 3 x Leerstand ▪ 2 x Mindernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 41 x Einzelhandel ▪ 77 x Kompl. ▪ 10 x Leerstand ▪ 3 x Mindernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 x Einzelhandel ▪ 6 x Kompl. ▪ kein Leerstand ▪ keine Mindernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 x Einzelhandel ▪ 4 x Kompl. ▪ 1 x Leerstand ▪ keine Mindernutzung
Verkaufsfläche:	4.500 m ² (2012: 5.115 m ²)	10.895 m ² (2012: 10.870 m ²)	14.565 m ² (2012: 13.605 m ²)	2.415 m ² (2012: 2.310 m ²)
Frequenzbringer:	Blumencenter Wiesmoor	Netto, Combi, Held, Marktplatz	Behrends, Lidl, Aldi, Edeka, Euronics u.a.	Ruma, Dän. Bettenlager, Küchenhus
Stärken:	Städtebaul. Qualität am alten Rathaus	Städtebaul. Qualität am Marktplatz, zusammenhängend hohe Nutzungsdichte	Behrends als Hauptfrequenzbringer, Parkplatzsituation	Parkplatzsituation, Verkaufsflächenpotenziale
Schwächen:	Von Osten aus abnehmende Nutzungsdichte und –qualität, kein frequenzsichernder Magnetbetrieb	Leerstandssituation und Entwicklungstendenz im Bereich Kornblumenweg, weite Ausdehnung, Konkurrenz durch Einkaufslage Behrends	Keine Aufenthaltsqualität außerhalb der Mall	kaum Sichtbeziehung zur Haupteinkaufslage

Quellen: Eigene Erhebungen 2012 und 2017

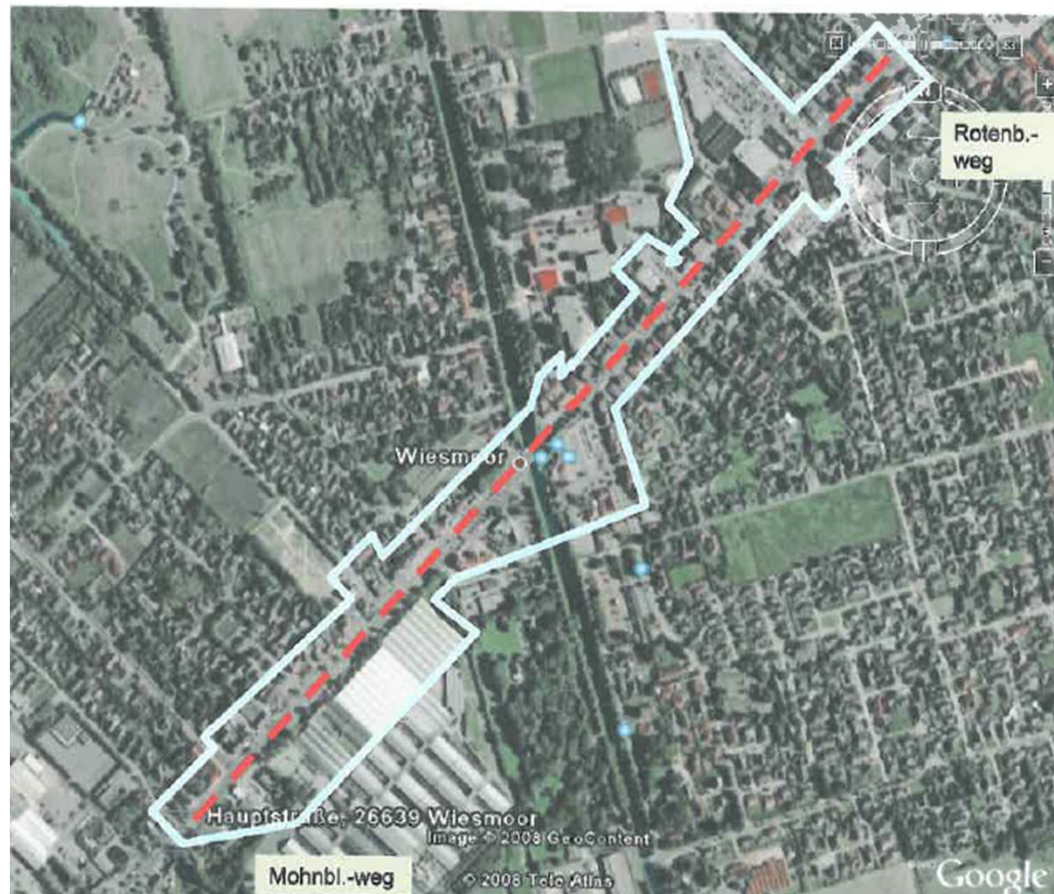


Abgrenzung ZVB Hauptzentrum 2007 (nach Empfehlung Einzelhandelskonzept GMA)





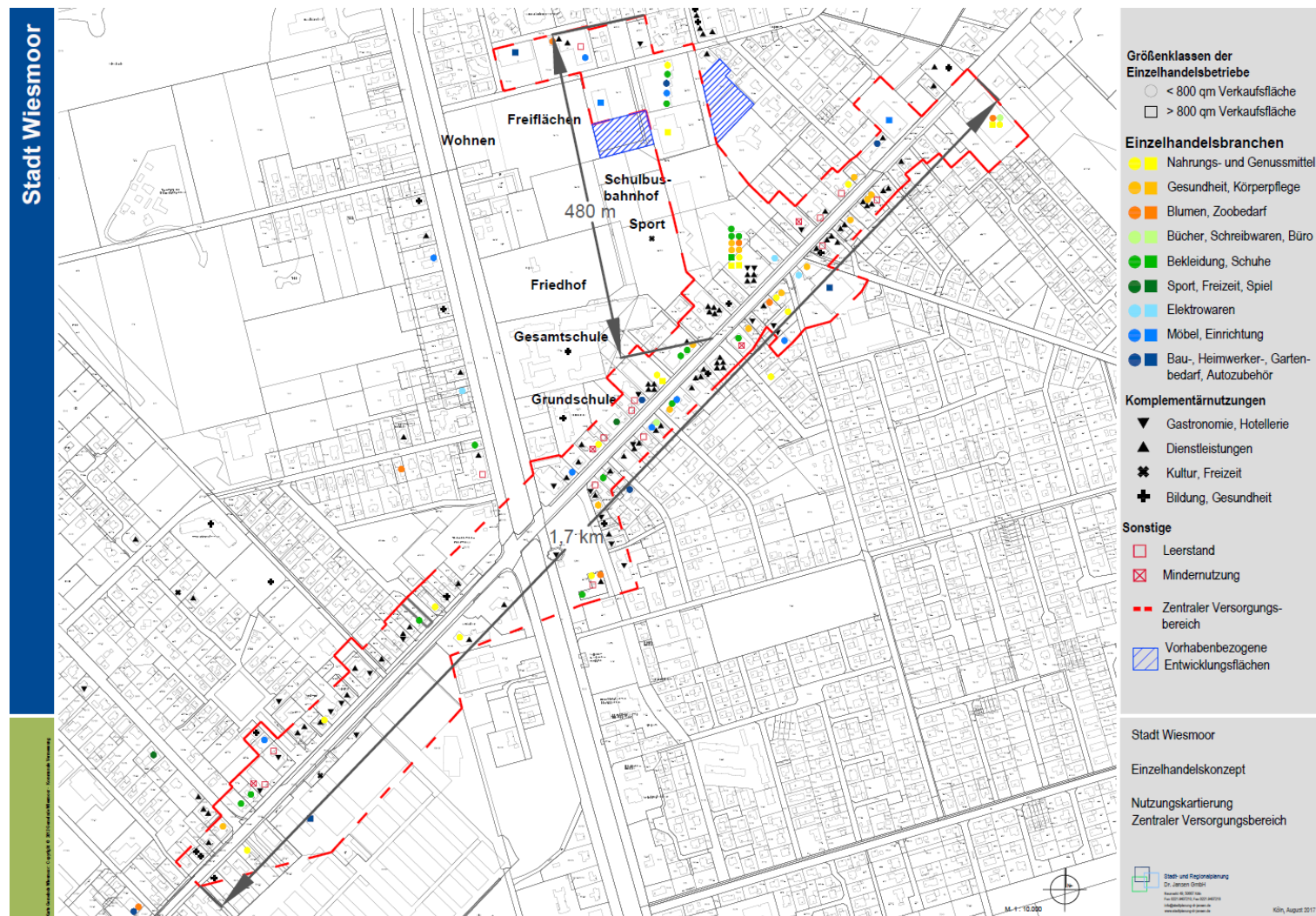
Abgrenzung ZVB Hauptzentrum 2008 (nach Ratsbeschluss)



Der Rat der Stadt Wiesmoor hat eine von der Gutachterempfehlung abweichende Abgrenzung des ZVB's vorgenommen: Westlich des Kanals bis zum Mohnblumenweg.



Vorschlag: Abgrenzung ZVB Hauptzentrum 2017



Quellen: Eigene Darstellung 2017
auf Kartenbasis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012



Flächenbewertung nach dem Entwurf des Regionalen-Raumordnungsprogramms Landkreis Aurich 2015 (I)

02 LROP 2.3 03

1. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind **nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes** des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

03 LROP 2.3 02

1. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind **nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen** zulässig (Integrationsgebot).

06 LROP 2.1 02

1. Zur besseren Beurteilung der Einzelhandelssituation sind in der Zeichnerischen Darstellung **Vorranggebiete "Versorgungskern"** festgelegt.
2. Diese Abgrenzungen folgen den in vielen Städten und Gemeinden erstellten Einzelhandelsgutachten oder sind nach dem vorhandenen Bestand durch die Regionalplanung festgelegt worden.



Flächenbewertung nach dem Entwurf des Regionalen-Raumordnungsprogramms Landkreis Aurich 2015 (II)

07 LROP 2.2 03

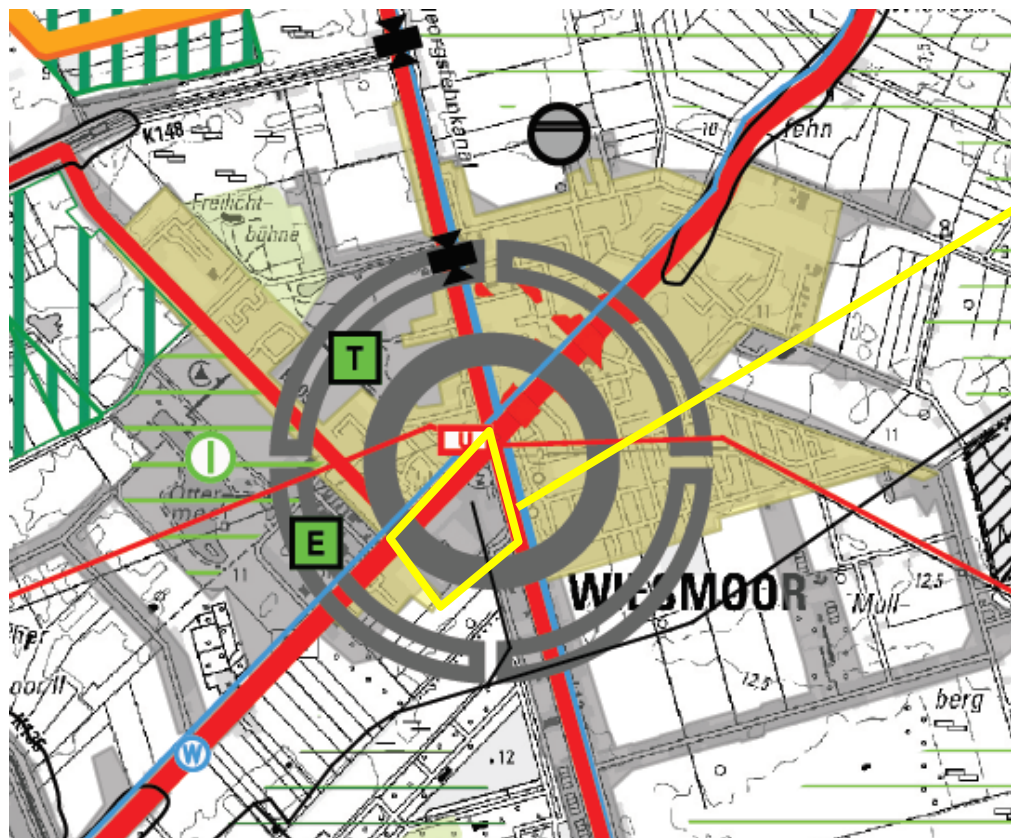
Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte, **insbesondere in den Versorgungskernen** sowie die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere in den herausgehobenen Nahversorgungsbereichen, sind in allen Teilen des Landkreises Aurich **langfristig zu sichern und zu entwickeln.**

08 LROP 2.3 03

In den in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten **Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und** das Vorhaben den in der Einzelhandelskooperation "Ost-Friesland" **abgestimmten Festlegungen entspricht.**



Flächenbewertung nach dem Entwurf des Regionalen- Raumordnungsprogramms Landkreis Aurich 2015 (III)



Teilfläche des zentralen
Versorgungsbereichs
befindet sich außerhalb des
zentralen Siedlungsgebiets

Zwischen Standort Rathaus
und Blumencenter Wiesmoor
(südliche Hauptstraße)



Grundzentrum mit
mittelzentraler
Teilfunktion



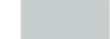
Grundzentrum



Zentrales
Siedlungsgebiet



Versorgungskern



Vorhandene
Bebauung



Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum Wiesmoor 2017

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	37	50,0	10.545	33,1
Mittelfristiger Bedarf	18	24,3	10.225	32,1
Langfristiger Bedarf	19	25,7	11.095	34,8
Summe	74	100,0	31.865	100,0

Quellen: Eigene Erhebungen 2017;
Verkaufsflächen nach Angebotsschwerpunkt



Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum Wiesmoor Entwicklungen seit 2012

2012/2013

75 Betriebe

- 22 Betriebe kleiner 50 m²
- 31 Betriebe 50 bis 300 m²
- 12 Betriebe 300 bis 799 m²
- 10 Betriebe größer 800 m²

Insgesamt 29.000 m² VK

2017

74 Betriebe

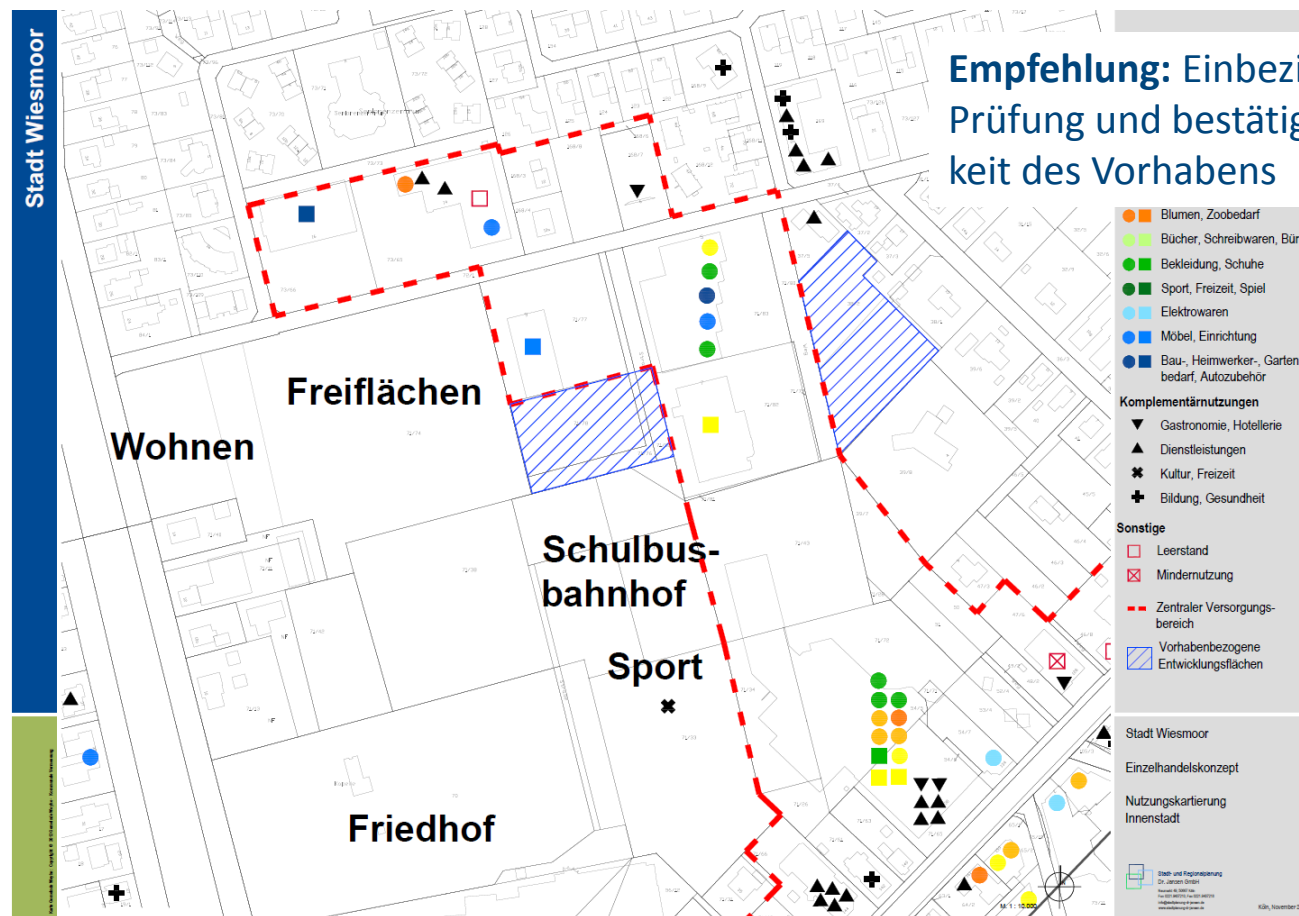
- 19 Betriebe kleiner 50 m²
- 30 Betriebe 50 bis 300 m²
- 14 Betriebe 300 bis 799 m²
- 11 Betriebe größer 800 m²

Insgesamt 31.865 m² VK





Vorhabenbezogene Entwicklungsflächen



Quellen: Eigene Darstellung 2017
auf Kartenbasis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012



Gliederung

- Ergebnisse für das Stadtgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum
- **Vorschlag für die Wiesmoorer Sortimentsliste**
- Nahversorgungssituation
- Sonstige Standortlagen
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsleitlinien



Zentrenrelevante Sortimente nach Entwurf RROP LK Aurich 2015

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nahrungs- und Genussmittel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Schreibwaren und Zeitschriften Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
Zentrenrelevante Sortimente	Nahrungs- und Genussmittel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Schreibwaren und Zeitschriften Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde) Bekleidung und Sportbekleidung Schuhe Uhren, Schmuck und Lederwaren Hausrat, Glas und Porzellan Bücher PC, Software und PC-Zubehör Unterhaltungselektronik
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Möbel Heimtextilien Tapeten und Teppiche Baumarktspezifische Sortimente Fahrräder Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes Blumen und Gartenzubehör Zoobedarf Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware) Sportgroßgeräte Kfz-Handel und Autozubehör

Quelle: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich 2015



Vorschlag: „Wiesmoorer Sortimentsliste“

Zuordnung nach dem
Regionalen Raumordnungs-
programm für den Landkreis
Aurich 2015: Absatz 2.3.1
Einzelhandel Ziffer 05

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie und Kosmetik pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher	Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Kleinteilige Camping- und Sportgeräte Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Bastelartikel, Münzen/ Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Elektrowaren	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör sowie abgepasste Teppiche)	Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen 2017 sowie
auf Grundlage des Entwurfs Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich 2015

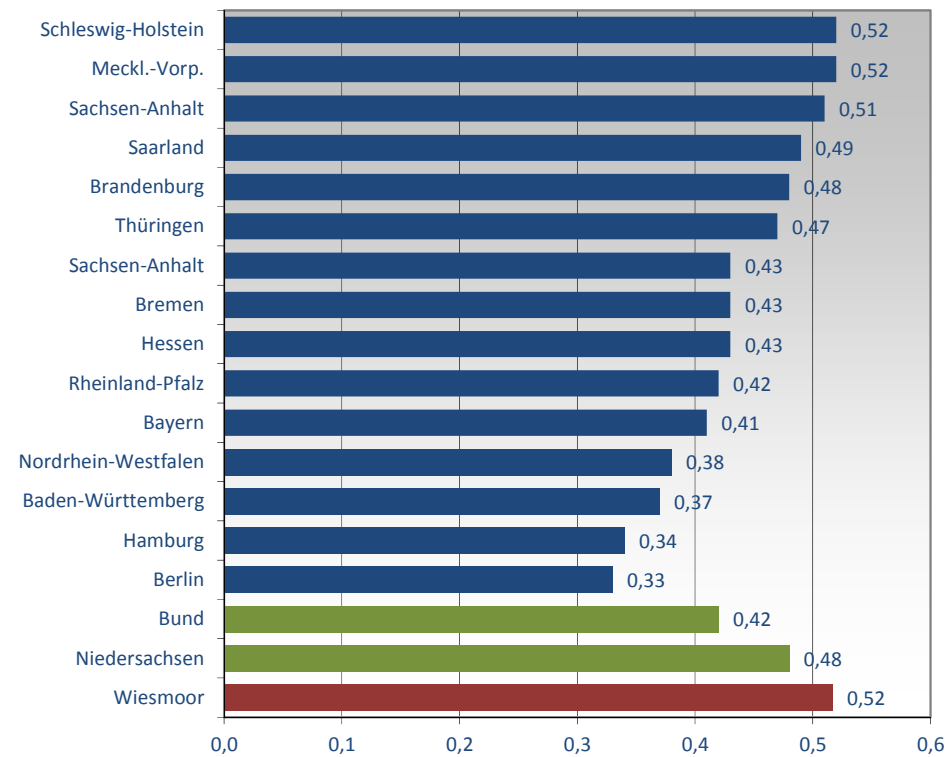


Gliederung

- Ergebnisse für das Stadtgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum
- Vorschlag für die Wiesmoorer Sortimentsliste
- **Nahversorgungssituation**
- Sonstige Standortlagen
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsleitlinien



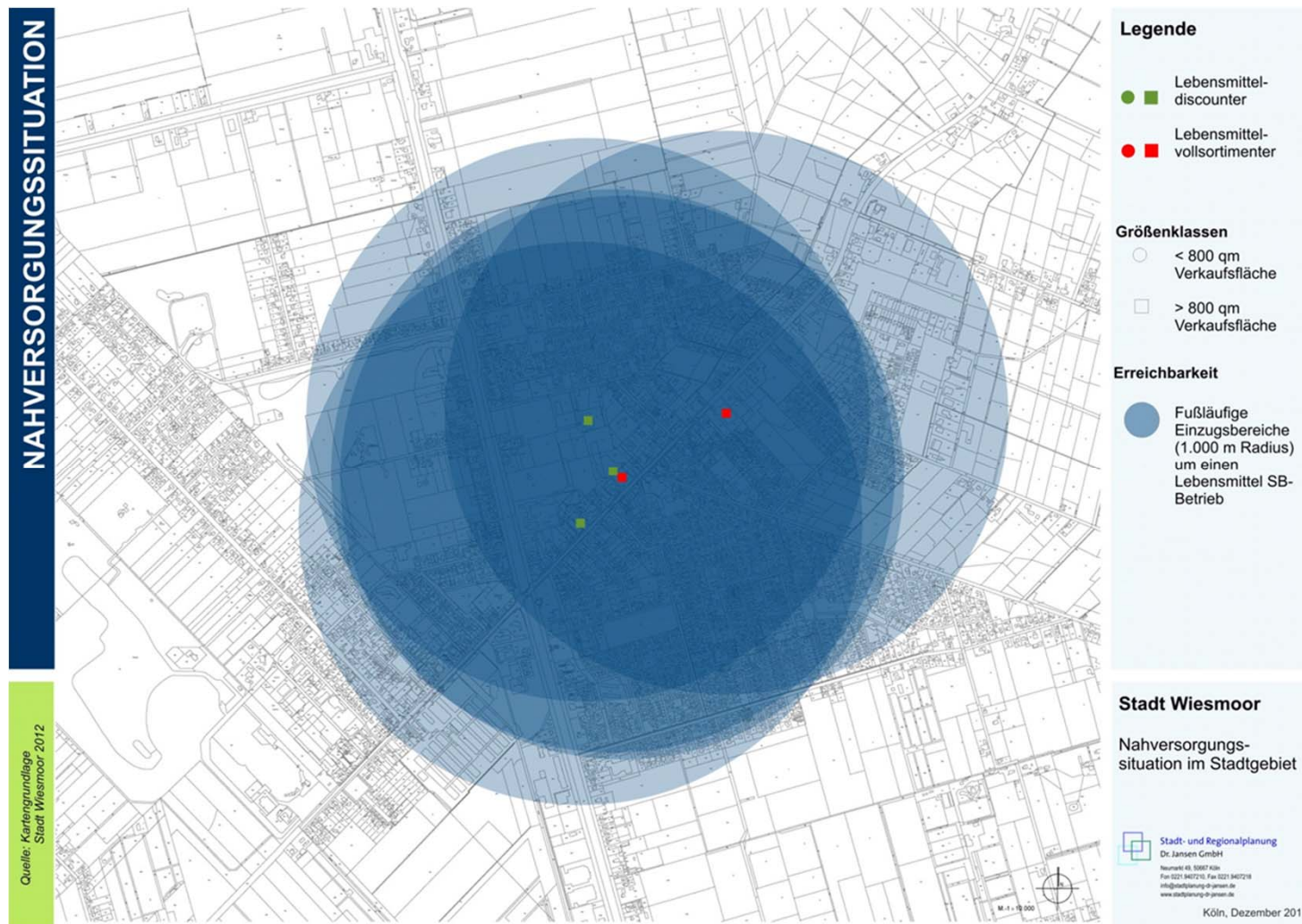
Verkaufsflächen in Supermärkten und Discountern >400 m² je Einwohner



Quelle: Daten: bulwiengesa AG 2015 und eigene Ergänzung 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



Fußläufige Nahversorgung im Stadtgebiet (1.000 Meter Radien)



Quellen: Eigene Darstellung 2017
auf Kartenbasis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012



Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet

- überdurchschnittliche Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln
- Alle Lebensmittel-SB-Betriebe befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum sowie innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Versorgungskerns
- Alle Lebensmittel-SB-Betriebe weisen überschneidende Einzugsbereiche mit anderen Lebensmittel-SB-Betrieben auf
- Derzeit erreichen rd. 53 % der Einwohner Wiesmoors fußläufig mindestens einen Lebensmittel-SB-Betrieb
- In den Stadtteilen Hinrichsfehn und Voßbarg befinden sich kleinere Nahversorgungsbetriebe, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung leisten

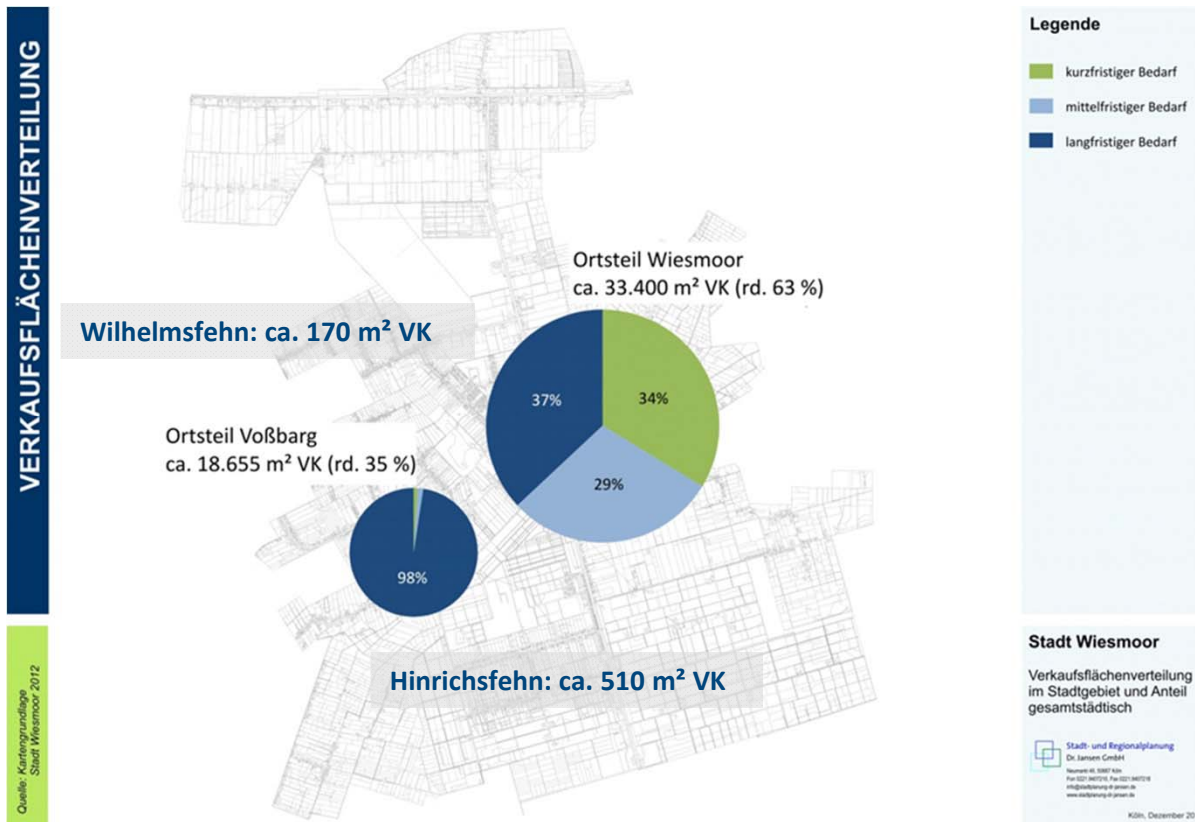


Gliederung

- Ergebnisse für das Stadtgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum
- Vorschlag für die Wiesmoorer Sortimentsliste
- Nahversorgungssituation
- **Sonstige Standortlagen**
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsleitlinien



Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet



Quellen: Eigene Darstellung 2017
auf Kartenbasis kommunale Vermessung Stadt Wiesmoor 2012



Flächenbewertung nach dem Entwurf des Regionalen-Raumordnungsprogramms Landkreis Aurich 2015 (IV)

03 LROP 2.3 02

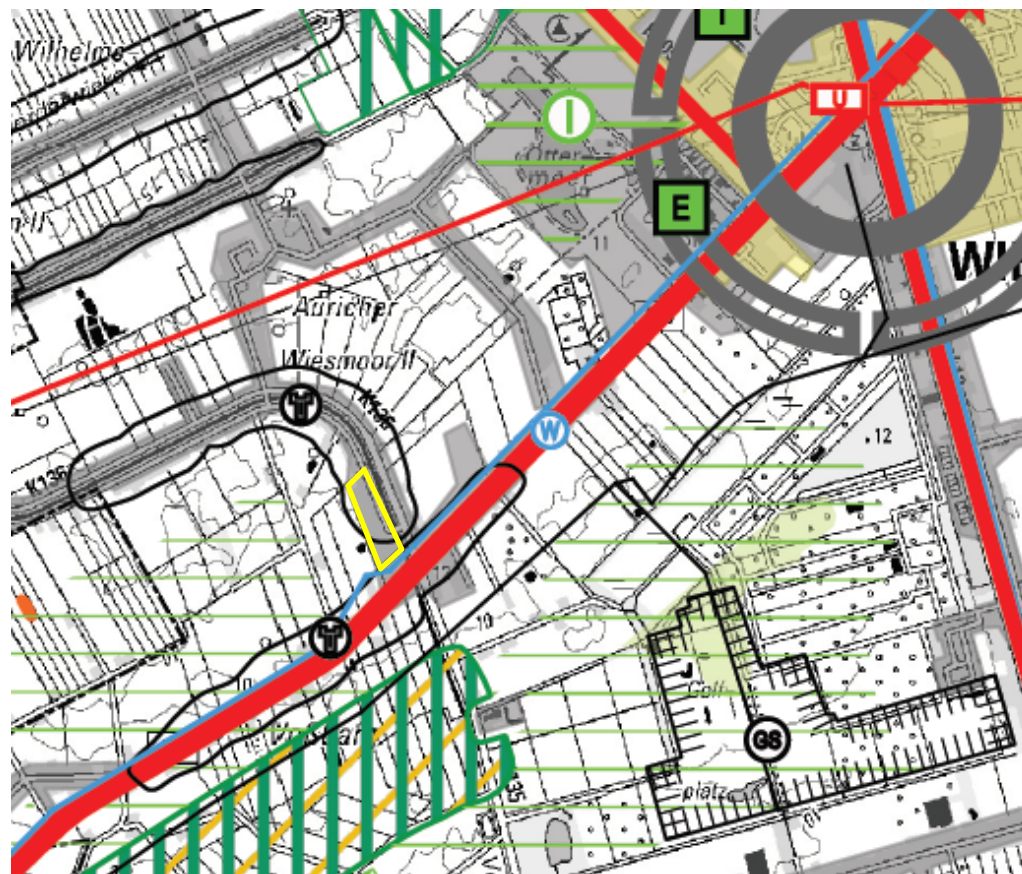
3. Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten **innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes** des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800m² beträgt

oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Flächenbewertung nach dem Entwurf des Regionalen-Raumordnungsprogramms Landkreis Aurich 2015 (V)



Standortlage „Möbel Buss“
außerhalb des zentralen
Siedlungsgebiets



Grundzentrum mit
mittelzentraler
Teilfunktion



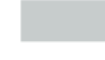
Grundzentrum



Zentrales
Siedlungsgebiet



Versorgungskern



Vorhandene
Bebauung



Gliederung

- Ergebnisse für das Stadtgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum
- Vorschlag für die Wiesmoorer Sortimentsliste
- Nahversorgungssituation
- Sonstige Standortlagen
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsleitlinien



Ziele der Einzelhandelsentwicklung

1. Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im aperiodischen Segment
2. Stärkung und qualitative Aufwertung des Wiesmoorer Hauptzentrums
3. Erhalt und ggf. Ausbau der wohnungsnahen Versorgung
4. Vermeidung zentrenchädigender Einzelhandelsentwicklungen an sonstigen Standorten



Ansiedlungsleitlinien

Ansiedlungs- vorhaben	Verkaufsfläche	zentraler Versorgungsbereich Stadt Wiesmoor	außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	
		Hauptzentrum Wiesmoor*	nicht integrierte Lage, innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets	außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets
mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK	M / LROP NS	EHK	LEP NS
	≤ 800 qm VK		EHK	LEP NS
mit zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK	M / LROP NS	EHK	LEP NS
	≤ 800 qm VK		EHK	LEP NS
mit nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK	M / LROP NS	M/ LROP NS	LEP NS
	≤ 800 qm VK		M/ LROP NS	LEP NS

**Ansiedlung/Erweiterung
ist möglich**

M/ LROP NS Ansiedlung/Erweiterung ist
grundsätzlich möglich, soweit durch
Einzelfallprüfung Maßstäblichkeit und
Vereinbarkeit mit den
landesplanerischen Vorgaben gesichert
ist

LROP NS Ansiedlung/Erweiterung ist nach
den Zielen und Grundsätzen des
Landesraumordnungsprogramms
Niedersachsen nicht zulässig

EHK Ansiedlung/Erweiterung ist planerisch
nicht erwünscht und sollte
ausgeschlossen werden

*Anm.: Ansiedlungen und Erweiterungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in den landes- und regionalplanerisch ausgewiesenen Flächen des zentralen Siedlungsgebiets
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**