



1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wangerland liegt im Landkreis Friesland im Nordosten der ostfriesischen Halbinsel. Sie besteht aus den vierzehn Ortsteilen Altgarmssiel, Förrien, Friederikensiel, Hohenkirchen, Hooksiel, Horumersiel, Middoge, Minsen, Neugarmssiel, Oldorf, Schillig, Tettens, Waddewarden und Wiarden.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform des Landes Niedersachsen im Jahr 1972 wurde aus den bis dahin selbständigen Gemeinden Hohenkirchen, Hooksiel, Minsen, Tettens und Waddewarden die Einheitsgemeinde Wangerland gebildet. Als Verwaltungssitz der Gemeinde dient der Ortsteil Hohenkirchen.

Im Jahr 2014 lebten in Wangerland nach der örtlichen Einwohnerstatistik gut 9.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Einwohnerzahlen werden auch in den nächsten Jahren leicht sinken. Die Flächengemeinde ist mit einer Einwohnerdichte (bei ca. 9.100 Einwohnern lt. Statistischen Landesamt) von **54** pro Quadratkilometer dünn besiedelt. Ihr stehen Vergleichswerte von 145 (Ostfriesland) und 230 (Deutschland) gegenüber.

In der Raumordnung des Landes Niedersachsen wird der Ortsteil Hohenkirchen als Grundzentrum geführt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Jever und Wittmund; direkt südlich von Wangerland liegt das Oberzentrum Wilhelmshaven.

Die örtliche Einzelhandelsstruktur wird durch den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen geprägt. Aufgrund der Größe der Gemeinde befinden sich entlang der 27 km langen Nordseeküste in den Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere Einzelhandelschwerpunkte, die zugleich auf die saisonale touristische Nachfrage ausgerichtet sind.

Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurde die aktuelle Einzelhandelssituation erfasst und bewertet. Hierbei waren die Zielrichtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu definieren, zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen und eine gemeindetypische Sortimentsliste zu erarbeiten. So ging es zum einen um eine sortimentsseitige Empfehlung zum weiteren Entwicklungsrahmen des Einzelhandels bis 2025 und zum anderen um eine strategische Empfehlung (wie viel Verkaufsfläche ist wo noch ansiedelbar). Auch mögliche Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels in Wangerland und wesentliche Empfehlungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden erarbeitet.



1.3 Vorgehensweise

Folgende Primär- und Sekundärerhebungen waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Flächendeckende Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) in der Gemeinde Wangerland u.a. nach Standorten, Branchen/ Branchenmix und Betriebstypen; in den zentralen Versorgungsbereichen wurden darüber hinaus zentrenergänzende Nutzungen (wie Gastronomiebetriebe und haushaltsorientierte Dienstleister) erhoben;
- Gründliche Begehungen aller Standortbereiche des Einzelhandels in Wangerland sowie der wesentlichen interkommunalen Wettbewerbsstandorte zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit;
- Durchführung einer telefonischen Haushaltsbefragung in der Gemeinde Wangerland mit einer Stichprobe von insgesamt 150 befragten Haushalten;
- Durchführung einer Gästebefragung in der Gemeinde Wangerland mit einer Stichprobe von insgesamt 210 befragten Personen;
- Durchführung von Experteninterviews mit Akteuren des Lebensmitteleinzelhandels;
- Durchführung von jeweils zwei Arbeitskreissitzungen sowie zwei Präsentationen in den politischen Gremien.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wangerland (i.d.F. des Abstimmungsexemplars mit Datenstand November 2015) wurde sodann im März 2016 in den politischen Gremien mit Ziel der Beschlussfassung im April 2016 präsentiert.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der Distanzhandel (Internet-/Versandhandel) berücksichtigt, da er an Bedeutung gewonnen hat und Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 zu Grunde gelegt.



Von Seiten der Regionalplanung wird der Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland als Grundzentrum eingestuft. Damit kommt der Gemeinde eine Eigenversorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung¹ zu. Die Gemeinde Wangerland übernimmt dabei die Versorgungsfunktion sowohl für Einheimische als auch für Gäste des Gebiets. Dabei steht die Gemeinde im intensiven kommunalen Wettbewerb mit den umliegenden zentralen Orten. Hierbei handelt es sich vor allem um die nächstgelegenen Grundzentren Esens (rd. 30 km westlich) und Schortens (rd. 16 km südlich) sowie die Mittelzentren Jever (rd. 12 km südlich) und Wittmund (rd. 18 km südwestlich) und das Oberzentrum Wilhelmshaven (rd. 20 km südöstlich).

Die regionale verkehrliche Anbindung der Gemeinde Wangerland erfolgt v.a. über die L 808, die L 812/K 87 und die L 810, welche in westlicher Richtung an die B 461 und im südlichen Verlauf an die B 210 anbinden. Über letztere ist auch eine Anbindung an das Autobahnnetz (A 29) gewährleistet. In den Ortsteilen Hohenkirchen und Hooksiel befinden sich Zentrale Omnibus-Bahnhöfe, die die Gemeinde mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Eine Anbindung an das regionale Schienennetz ist auf dem Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Durch die naturräumliche Lage direkt an der Nordsee im Nordosten der ostfriesischen Halbinsel und dem vorgelagerten Watt, welches Teil des UNESCO Weltkulturerbe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist, ist die Gemeinde Wangerland von erheblichem touristischen Interesse. Von besonderer Bedeutung sind hier das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig, der Küstenbadeort Hooksiel sowie die Erholungsorte Hohenkirchen und Minsen-Förrien.

Am nördlichen Rand des Ortsteils Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland war seit dem Jahr 1973 u.a. das Flugabwehrraketenbataillon 26 der Bundeswehr stationiert. Mit der Schließung der „Wangerland-Kaserne“ im Dezember 2003 fielen rd. 600 militärische und zivile Dienstposten weg. Durch den Abzug kam es insbesondere im Ortskern von Hohenkirchen zu Negativentwicklungen, die v.a. den Einzelhandel und den örtlichen Wohnungsmarkt in Folge von Einbußen betrafen. Im Rahmen eines Konversionsprojekts wurde im Jahr 2008 das rd. 14 ha große

¹ Dies umfasst den Erhalt und die Entwicklung einer der Versorgungsstufe angemessenen und leistungsfähigen Infrastruktur. Hierzu gehören vor allem der allgemeine tägliche Bedarf, wie ein vielfältiges Angebot mit Nahrungs- und Genussmitteln und Getränken sowie Fachgeschäfte mit örtlicher Bedeutung (alle Sortimente), aber auch z. B. Grundschulen und Allgemeinärzte (vgl. RROP Friesland: 1.6 D02 Ausstattungskriterien für die Ausweisung von Grundzentren in Friesland).



Areal in eine Hotel- und Freizeitanlage „Dorf Wangerland“ – ein Hotelkomplex mit 600 Betten, Gaststätten, Eventhalle, Sporthalle, eine Spielstadt für Kinder und weitere Freizeitangebote - umgewidmet.

Nördlich an diese Anlage grenzt der rd. 100 ha große künstlich geschaffene Freizeitsee „Wangermeer“, welcher in Folge von Kleiabbau für Deicherhöhungsmaßnahmen entstand. Somit bildet das „Dorf Wangerland“ mit dem entstandenen Freizeitsee eine touristische Attraktion im Hinterland der Flächengemeinde. Am Nordwestufer des Sees befindet sich ein neugeschaffenes Baugebiet, welches für Wohn- und Ferienhäuser konzipiert wurde. Dieses Projekt soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden (insgesamt ca. 120 Grundstücke). Im ersten Abschnitt werden derzeit 42 Grundstücke veräußert. Durch dieses Wohnbauprojekt ergeben sich für den Ortsteil Hohenkirchen und somit für die Gemeinde Wangerland in Zukunft neue Bevölkerungspotenziale in einer Höhe von 400 bis 500 Einwohnern.

Darüber hinaus ist es insbesondere in Hohenkirchen beabsichtigt weitere Bauplätze auszuweisen (u.a. Hof Heeren [30 Grundstücke] sowie Bereiche nordöstlich und östlich von Hohenkirchen [80 bzw. 40 Grundstücke]), wodurch langfristig die negative Einwohnerprognose des Statistischen Landesamts abgemildert werden kann. Ferner ist darauf zu verweisen, dass auf der Wangermeerinsel ein Ganzjahrescampingplatz mit rd. 350 Plätzen geplant ist.

Umgekehrt ist vor allem in Hooksiel erhöhte Nachfrage nach Bauland und in Horumersiel nach Wohnraum für Bedienstete hinzuweisen.



2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zum Vergleich der Einwohnerentwicklung in Wangerland mit der Entwicklung im Umland wird zunächst ein Vergleich der Werte des Statistischen Landesamts vorangestellt. Wie unten dargestellt ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Wangerland Widerspruch zu den Daten des Zensus 2011 eingelegt hat. Insofern wird im Folgenden auf die Entwicklung zwischen 2011 und 2014 abgestellt und weniger auf die absoluten Einwohnerzahlen.

Insgesamt lebten in der Gemeinde Wangerland zum 01.07.2014 nach Angaben des Statistischen Landesamts

rd. 9.100 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wangerland verlief seit 2011 mit einem Rückgang von -0,7 % p.a. deutlich negativ. Damit hat sich die Gemeinde Wangerland im Vergleich mit dem Bundesland Niedersachsen und dem Landkreis Friesland deutlich negativer entwickelt (+ 0,1 % bzw. - 0,4 % p.a.). Die Nachbarkommunen von Wangerland – mit Ausnahme der Stadt Wilhelmshaven (- 0,8 % p.a.) - verzeichneten im selben Zeitraum mit -0,3 bis +0,7 % p.a. alle positive Bevölkerungsentwicklungen.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wangerland im Vergleich						
Gemeinde/Stadt/ Landkreis/ Bundesland	2011	2014	+/- 14/11		Veränderung p.a. in %	
			abs.	in %		
Wangerland	9.291	9.097	- 194	-2,1	-0,7	
Wangerrooge	1.324	1.352	28	+2,1	+0,7	
Esens	7.276	7.250	- 26	-0,4	-0,1	
Jever	14.033	13.888	- 145	-1,0	-0,3	
Wittmund	20.384	20.589	205	+1,0	+0,3	
Wilhelmshaven	77.291	75.453	- 1.838	-2,4	-0,8	
Landkreis Friesland	98.194	97.096	- 1.098	-1,1	-0,4	
Land Niedersachsen	7.785.193	7.813.217	28.024	+0,4	+0,1	

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand jeweils 01.07.).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Wangerland im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Wangerland für den Zeitraum bis 2025 kann in Anlehnung an die Prognose des Landesamt für Statistik Niedersachsen und dem Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung) davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin rückgängig sein wird (mit bis zu rd. -0,5 % p.a.).



Nach der Einwohnerstatistik der Gemeinde Wangerland lebten mit Stand 2014 allerdings 9.518 Einwohner mit Hauptsitz in der Gemeinde. Zusätzlich wurden im Jahr 2014 1.395 Nebenwohnsitze geführt. Im Jahr 2025 ist in der Gemeinde Wangerland daher insgesamt mit einer Bevölkerungszahl (nur Hauptwohnsitze) zu rechnen von

rd. 9.000 Einwohner. ⁹⁶⁰⁰

Gelingt es, das bestehende Wohnbaupotenzial (s.o.) in diesem Zeitrahmen zu entwickeln, könnte die Einwohnerzahl² auf dem heutigem Niveau gehalten werden.

Zudem ist auch in der Gemeinde Wangerland eine Verschiebung der Altersstruktur zu beobachten. Der Anteil der ab 65-Jährigen hat dabei stetig zugenommen und lag in 2013 bei rd. 26 %. Neben der Alterung der Gesellschaft lässt sich vor Ort in Wangerland feststellen, dass die Verschiebung der Altersstruktur insbesondere durch den Zuzug von Senioren (60 plus) bedingt ist. Zum Vergleich: in Niedersachsen lag er bei rd. 21 %, im Landkreis Friesland bei rd. 24 %. Auch perspektivisch ist eine weitere Verschiebung der Altersstruktur zu erwarten.

² Ferner ist darauf hinzuweisen, dass langfristig die in den letzten Monaten zu verzeichnende Flüchtlingsankünfte nach Anerkennung mittel- bis langfristig treibend auf das Nachfragepotenzial auswirken. Im Jahr 2015 ist allerdings zu konstatieren, dass die Nachfrage lediglich einzelne Artikel betrifft und damit nur untergeordnet Umsätze für den örtlichen Einzelhandels generiert. Insofern ist der in Wangerland nach Vorlage des Einzelhandelskonzepts im Entwurf verzeichnete Einwohnerzuwachs zwischen den Jahren 2014 und 2015 für die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung weniger relevant. Zudem kann noch nicht abgesehen werden, ob die Zuwanderer auch längerfristig vor Ort verbleiben.



Entwicklung der Arbeitslosenquoten				
Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %			+ / - 14/10
	2010	2012	2014	%-Punkte
Landkreis Friesland	7,3	6,5	6,0	-1,3
Niedersachsen	7,5	6,6	6,5	-1,0
Bundesgebiet (West)	6,6	5,9	5,9	-0,7

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2010-14 / Jahreszahlen, Nürnberg.

Tabelle 2: Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Wangerland mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die Aus- und Einpendlerströme. Die Gemeinde Wangerland verfügt über einen negativen Pendlersaldo von rd. 700 Personen. Dieser hat sich allerdings zuletzt verringert.

Ein- und Auspendler in der Gemeinde Wangerland im Vergleich						
Stadt/Landkreis	Auspender		Einpendler		Saldo	
	2010	2014	2010	2014	2010	2014
Wangerland	1.770	1.919	973	1.180	- 797	- 739
Wangeroooge	59	84	179	180	120	96
Esens	1.196	1.453	1.422	1.455	226	2
Landkreis Friesland	14.217	15.712	7.953	9.376	- 6.264	- 6.336

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2010/14.

Tabelle 3: Ein- und Auspendler im Vergleich

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg besteht bei einem negativen Pendlersaldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt. Umgekehrt ist es vorstellbar sich durch ein attraktives Wohnraumangebot und den naturräumlichen Reizen von den Arbeitsplatzzentren der Region abzuheben, was die Nachfrage nach Angeboten des periodischen Bedarfs vor Ort treibt. Für den aperiodischen Bedarf sind naturgemäß Abflüsse gen Mittel- und Oberzentren hinzunehmen.

Eine wesentliche Rolle für die Wirtschaftskraft der Gemeinde Wangerland und damit auch für den Einzelhandel spielt gerade in den Sommermonaten der Tourismus: So entfielen im Jahr 2014 auf jeden Einwohner der Gemeinde Wangerland rd. 220 Übernachtungen. Seit 2010 konnte die Zahl der Gästekünfte in



den von den offiziellen Statistiken des Landes Niedersachsen erfassten Betrieben in der Gemeinde Wangerland um rd. 2,4 % p.a. erhöht werden. Der Zuwachs im Landkreis Friesland insgesamt sowie in Niedersachsen fiel ähnlich deutlich aus. Im gleichen Zeitraum hat zudem die Zahl der Übernachtungen in Wangerland, im Landkreis sowie im Bundesland zugenommen.

Tourismusentwicklung in der Gemeinde Wangerland 2010 bis 2014					
Übernachtungen					
Stadt/ Landkreis/ Land	2010	2014	+/- 14/10		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Wangerland	1.076.068	1.145.661	+69.593	+6,5	+1,6
Landkreis Friesland	1.919.706	2.016.347	+96.641	+5,0	+1,2
Land Niedersachsen	38.360.272	40.423.767	+2.063.495	+5,4	+1,3
Gästeankünfte					
Stadt/ Landkreis/ Land	2010	2014	+/- 14/10		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Wangerland	159.220	174.862	+15.642	+9,8	+2,4
Landkreis Friesland	351.614	389.611	+37.997	+10,8	+2,6
Land Niedersachsen	12.015.901	13.080.201	+1.064.300	+8,9	+2,1
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen.					

Tabelle 4: Tourismusentwicklung im regionalen Vergleich

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit 10 und mehr Betten erfasst wurden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist demnach deutlich größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Wangerland der Tagestourismus aber auch kleine, private Beherbergungsbetriebe und Nebenwohnsitze eine wichtige Rolle spielen.

Die Wangerland Touristik GmbH weist hingegen für das Jahr 2014 folgende Touristenzahlen aus:

- Übernachtungen (inkl. Privatunterkünfte, Campingplätze, Kurhäuser und Kurkliniken sowie Jugendherberge): rd. 2 Mio. pro Jahr
- Übernachtungsgäste/Personen: rd. 307.000 pro Jahr
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: rd. 6,5 Tage



Tourismusentwicklung in der Gemeinde Wangerland 2010 bis 2014					
Übernachtungen					
Ortsteil / Gemeinde	2010	2014	+/- 14/10		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Horumersiel-Schillig	1.174.023	1.223.001	+48.978	+4,2	+1,0
Hooksiel	548.996	595.843	+46.847	+8,5	+2,1
Minsen-Förrien	47.944	44.785	-3.159	-6,6	-1,7
Hohenkirchen & übrige	119.310	137.391	+18.081	+15,2	+3,6
Gesamt Wangerland	1.890.273	2.001.020	+110.747	+5,9	+1,4
Gästeankünfte					
Ortsteil / Gemeinde	2010	2014	+/- 14/10		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Horumersiel-Schillig	171.627	180.198	+8.571	+5,0	+1,2
Hooksiel	78.103	90.196	+12.093	+15,5	+3,7
Minsen-Förrien	7.712	7.431	-281	-3,6	-0,9
Hohenkirchen & übrige	21.515	29.347	+7.832	+36,4	+8,1
Gesamt Wangerland	278.957	307.172	+28.215	+10,1	+2,4
Quelle: Wangerland Touristik GmbH					

Tabelle 5: Tourismusentwicklung in der Gemeinde Wangerland

Demnach gehen auch die Zahlen der Wangerland Touristik GmbH für den Zeitraum von 2010 bis 2014 von einem Anstieg der Übernachtungen (+1,4 %) sowie der Gästeankünfte (+2,4 %) aus, wobei sich der Trend auch im Jahr 2015 fortsetzt, und entfällt überwiegend auf die Küstenortsteile. Der Ortsteil Minsen-Förrien fällt dabei als einziger mit einer negativen Veränderung in beiden Bereichen auf. Der Ortsteil Hohenkirchen konnte eine überdurchschnittlich hohe positive Veränderung verzeichnen.

Die Anzahl der Tagesgäste⁴ in der Gemeinde ist über den Betrachtungszeitraum nahezu identisch geblieben (rd. 170.000). Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (DWIF)⁵ weist sogar rd. 400.000 Tagesgäste⁶ pro Jahr in der Gemeinde Wangerland aus.

⁴ Kassenstatistik der Strände, demnach ausschließlich Strandbesucher

⁵ DWIF, Zukunftskonzept für den Tourismus in der Gemeinde Wangerland, 2003

⁶ Inkl. Nicht-Strandbesucher



Aus dem Kongruenzgebot ergibt sich somit, dass ein Einzelhandelsvorhaben jeweils auf die örtliche Nachfrage (Einwohner der Standortkommune [Zentralität max. 100 %] zzgl. touristischer Potenziale) ausgerichtet sein muss. Ein Nachweis, ob das Vorhaben regional konsensfähig ist, ist i.d.R. bei Vorhaben mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit einem Verträglichkeitsgutachten zu liefern. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass gerade zentrenrelevante Angebote (wie z.B. großflächige Modefachmärkte) oftmals auf ein Einzugsgebiet angewiesen sind, das 15.000 Personen und mehr umfasst.

■ Konzentrationsgebot - LROP Entwurf 2.3 04

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

- Für Wangerland heißt dies, dass Einzelhandelsgroßprojekte auf Hohenkirchen zu lenken sind.

■ Integrationsgebot - LROP Entwurf 2.3 05

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente periodische Sortimente sind, sind ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

■ Abstimmungsgebot - LROP Entwurf 2.3 07

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

■ Beeinträchtungsverbot - LROP Entwurf 2.3 08

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie

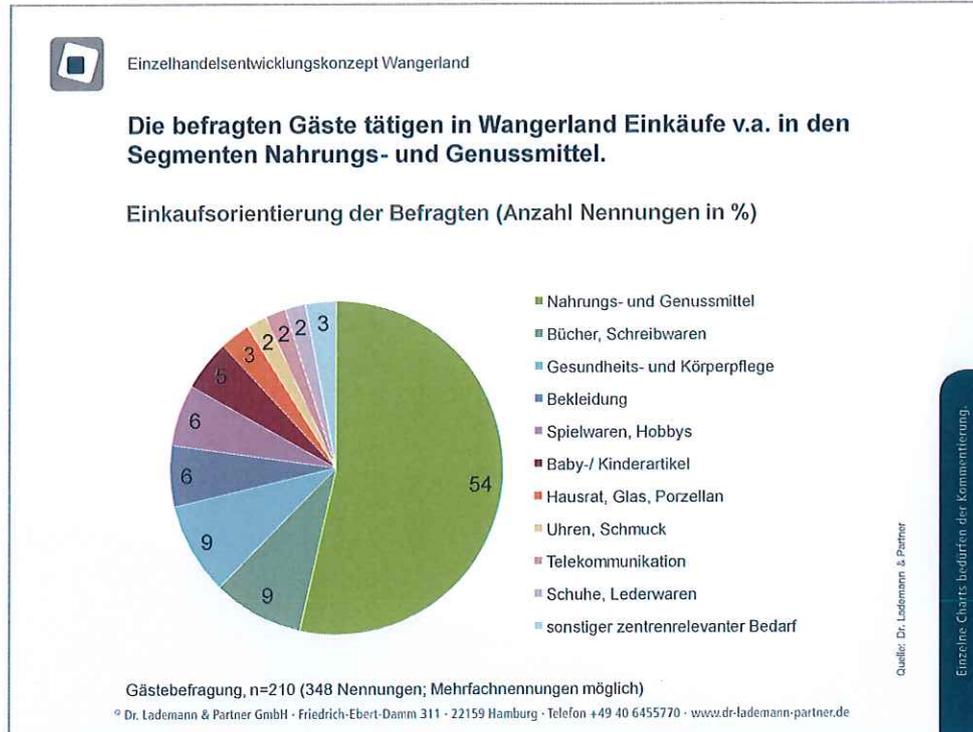


Abbildung 10: Am Tag der Gästebefragung in Wangerland gekaufte Sortimente

Im Mittel bleibt der durch Dr. Lademann & Partner in der Hauptsaison befragte Gast rd. 12 Tage in Wangerland. 99 % der Gäste übernachteten auch innerhalb der Gemeinde. 58 % übernachteten in einer Ferienwohnung, 26 % auf Campingplätzen, 12 % in Hotels und Pensionen sowie lediglich 4 % in privaten Unterkünften. Im Schnitt werden je befragtem Haushalt⁹ rd. 43 € ausgegeben. Bei den Tagesgästen liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz mit rd. 8,2 € tendenziell unter dem Wert der Übernachtungsgäste (rd. 13,3 €). Rund 90 % der befragten Haushalte kaufen während ihres Urlaubs noch in anderen Orten außerhalb von Wangerland ein.

Die befragten Gäste kaufen während ihres Aufenthalts/Urlaubs in Wangerland v.a. Nahrungs- und Genussmittel ein. Wesentliche Wettbewerbsstandorte sind Wilhelmshaven und Jever. Als wichtigste Stärke wird v.a. das vielseitige Angebot gesehen, was grundsätzlich als zufriedenstellend bewertet wird. Gleichwohl sehen die Befragten einen moderaten Ausbau des Angebots als wichtige Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung Wangerlands.

⁹ Im Schnitt 3,4 Personen inkl. der befragten Person.



In dem Marktgebiet des Einzelhandels, das ausschließlich das Gemeindegebiet Wangerlands umfasst, leben derzeit rd. 9.500 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einem Rückgang des Einwohnerpotenzials bis 2025 auf rd. 9.000 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Wangerland		
Bereich	2014	2025
Gemeinde Wangerland	9.518	9.010
Potenzialreserve (48 %)	8.000	8.000
Gesamt	17.518	17.010
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels

Darüber hinaus gehen Dr. Lademann & Partner auf Basis der Haushalts- und Gästebefragung, Analogieschlüsse aus vergleichbaren Projekten und der Tourismusentwicklung in der Region von einer Potenzialreserve von insgesamt 48 % bezogen auf das vorhandene Grundnachfragepotenzial aus. Dies entspricht einem Einwohneräquivalent von rd. 8.000 Personen.

Die Potenzialreserve wird vor allem aus der touristischen Nachfrage inkl. Zweitwohnsitze gespeist. Das Kundenpotenzial wird im Jahr 2025 somit insgesamt etwa 17.000 Personen umfassen.

Sofern es der Gemeinde gelingt die verschiedenen Wohnbaupotenziale noch innerhalb des Prognosehorizonts zu aktivieren, ist davon auszugehen, dass die derzeitige Einwohnerplattform gehalten werden kann.

3.4 Nachfragepotenzial der Gemeinde Wangerland

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2014 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial¹⁰ über alle Sortimente¹¹ innerhalb des Marktgebiets von

¹⁰ Einschließlich der Potenzialreserve.

¹¹ Die Sortimente werden nach nahversorgungsrelevanten (v.a. Lebensmittel), zentrenrelevanten (Sortimente, die für die Zentren von Bedeutung sind) und nicht-zentrenrelevanten (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Branchen gegliedert. Eine Sortimentsaufschlüsselung des Regionalen Einzelhandelskonzepts ist dem Anhang zu entnehmen.



rd. 94 Mio. €.

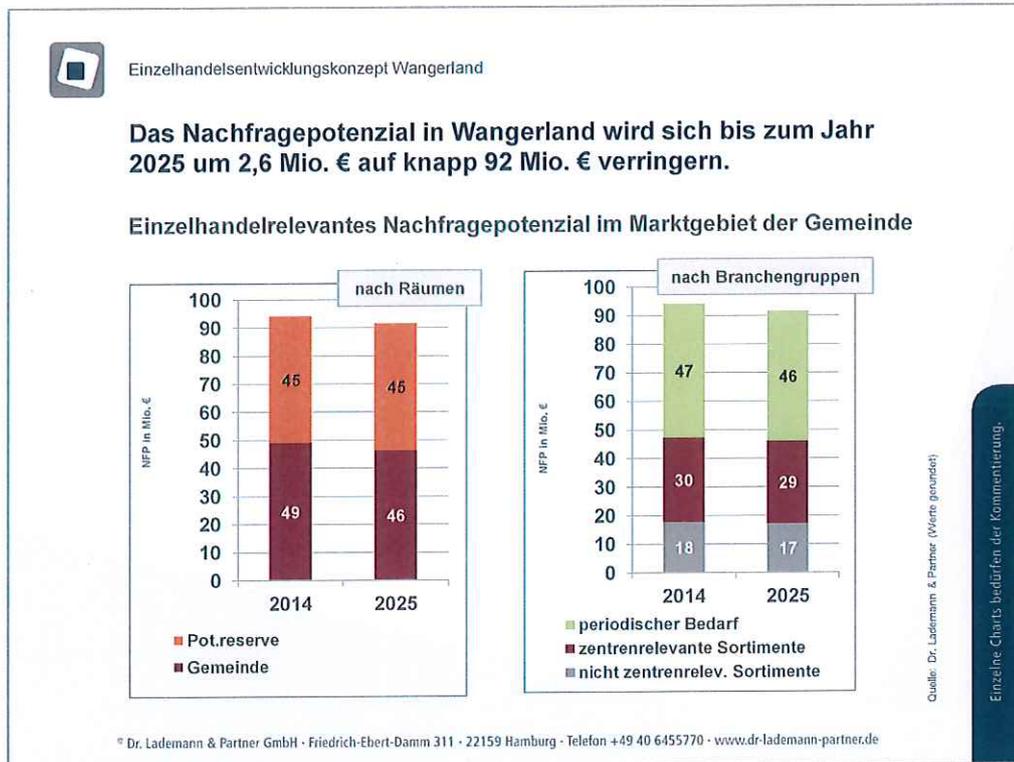


Abbildung 12: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Bevölkerungsplattform in Wangerland ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde einschließlich der auch prospektiv stabilen Potenzialreserve für den Prognosehorizont 2025 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

Knapp 92 Mio. €.

Im Marktgebiet der Gemeinde Wangerland lebten im Jahr 2014 rd. 9.500 Personen. Dazu kommt noch eine Potenzialreserve von rd. 48 %, die v.a. durch den Tourismus induziert wird. Perspektivisch ist mit einem Einwohnerrückgang und damit verbundenen rückläufigen Nachfragepotenzial zu rechnen. Dieses wird bis zum Jahre 2025 um ca. 2,6 Mio. € auf rd. 92 Mio. € (inkl. stabiler tourismusinduzierter Potenzialreserve) sinken, **sofern nicht kurzfristig kompensatorische Maßnahmen (Erschließung der Wohnbaupotenziale) erfolgen.**



- Der Ortsteil Hooksiel ist für die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Wangerland ebenfalls von Bedeutung. An diesem Standort werden rd. 31 % der gemeindlichen Verkaufsfläche vorgehalten. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt der Anteil in Hooksiel rd. 51 % (rd. 1.800 qm). Darüber spielen auch die zentrenrelevanten Sortimente mit einem Anteil von rd. 42 % (rd. 1.400 qm) eine Rolle.

Das Einzelhandelsangebot der Standorte Hohenkirchen, Hooksiel und Horumer-siel ist über alle Sortimente hinweg in der Summe originärer und touristischer Kaufkraft nahezu gleichauf liegen. Dies unterstreicht die Besonderheit in Wangerland, dass nicht nur ein Einzelhandelsschwerpunkt, sondern drei Bereiche mit unterschiedlicher Volatilität in der Nachfrage ausgebildet sind.

4.3 Branchenstruktur

Insgesamt gesehen weist der Wangerländer Einzelhandel eine Branchenstruktur auf, die neben dem Schwerpunkt im periodischen Bedarf auch einen größeren Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten umfasst.

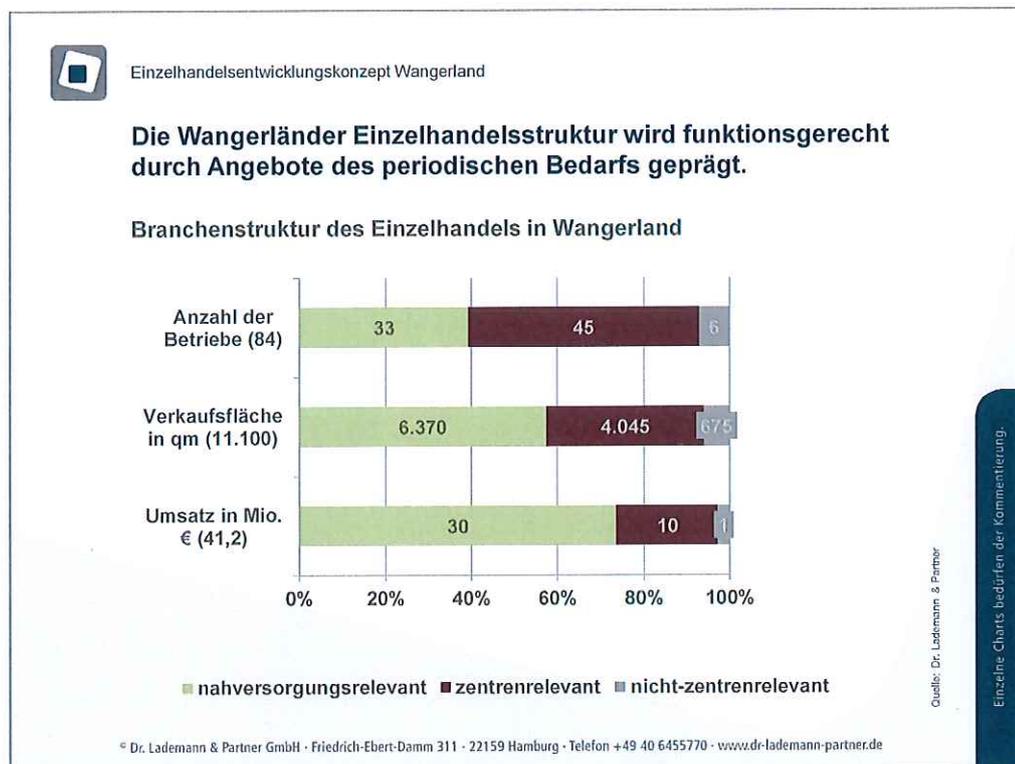


Abbildung 15: Untergliederung des Wangerländer Einzelhandels nach Branchengruppen



Abbildung 18: Leerstand ehemaliger Schlecker-Markt am Standort Goethestraße in Hohenkirchen

Die Leerstandsquote in der Gemeinde Wangerland lag im August 2015 bei rd. 11 % und konzentrierte sich v.a. auf den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2016 bereits einige der Leerstände (z.B. durch Umnutzung) abgebaut werden konnten. Der Umfang an Leerständen liegt damit in einem üblichen Bereich.

4.7 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Wangerland

Am Andelweg 1 im Ortsteil Horumersiel befindet sich ein Edeka-Verbrauchermarkt (derzeit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche). Es liegt ein Erweiterungsvorhaben um rd. 550 qm auf insgesamt 1.650 qm vor. Es existiert bereits ein Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Wangerland für den Bebauungsplan Nr. II / 17. Dies ist bei der Ermittlung zukünftiger Verkaufsflächenspielräume zu beachten.

Darüber hinaus bestehen weitere, bauplanungsrechtlich noch nicht fortgeschrittene Überlegungen, die in Kapitel 9 berücksichtigt sind.



5 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse

5.1 Verkaufsflächendichten in der Gemeinde Wangerland

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. einer Gemeinde. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Gemeinde Wangerland¹⁶ einen Wert von

rd. 1.170 qm je 1.000 Einwohner.

Flächendichte der Gemeinde Wangerland im Vergleich		
Branchen	Flächendichte*	
	Wangerland	Vergleichswerte**
Täglicher Bedarf	669	450-800
Modischer Bedarf	162	150-400
Sonstige Hartwaren	263	150-400
Elektro/Technik/Foto	15	50-150
Einrichtungsbedarf	15	150-600
Heimwerken/Garten	41	150-600
Summe	1.165	1.000-2.500

Quelle: Eigene Berechnungen.
* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.
** Vergleichswerte aus anderen Grundzentren von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 8: Verkaufsflächendichten der Gemeinde Wangerland

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte liegt in Deutschland bei knapp 1.500 qm. Damit liegt die Flächenausstattung in der Gemeinde Wangerland rein rechnerisch - trotz des hohen Touristenanteils am Kundenpotenzial - in einem unterdurchschnittlichen Bereich. Im Vergleich zu anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren liegt die Flächendichte insgesamt eher im unteren bis durchschnittlichen Bereich der Spannweite.

¹⁶ Wie bereits dargestellt ist es (noch) nicht sinnvoll, bei kurzzeitigen Einwohnerschwankungen (insbesondere, wenn durch Zuwanderungswelle induziert), die Versorgungskennziffern anzupassen. Sofern die Einwohnerzahl weiter gesteigert werden kann, wäre mittelfristig der Vergleichswert anzupassen, woraus sodann leicht sinkende Kennziffern resultieren.



hig betreiben zu können. Ein potenzieller Lebensmittelmarkt würde auf das Nachfragepotenzial des gesamten Gemeindegebiets zzgl. der Touristen und Zweitwohnsitze angewiesen sein. Es gilt daher v.a. zu gewährleisten, dass eine Anbindung dieser Ortsteile nach Hohenkirchen gewährleistet ist (z.B. Ringbus-system mit regelmäßiger Andienung der Haltestellen).

In den kleineren Ortsteilen wäre es unter Voraussetzung des Engagement und der Initiative von Eigentümern und Bürgern möglich, Geschäfte zur Nahversorgung zu betreiben (Lebensmittelgeschäft < 400 qm VKF, Lebensmittelhandwerk). So gibt es beispielsweise für den Ortsteil Waddewarden Überlegungen, einen Genossenschaftsladen zu eröffnen. Somit könnte im Gemeindegebiet eine Versorgungslücke geschlossen werden, ohne wesentliche Wirkungen zulasten der umliegenden Orte zu induzieren.

Infolge der Schlecker-Insolvenz (ehemals am Standort Goethestraße in Hohenkirchen) gibt es in der Gemeinde Wangerland aktuell keinen Drogeriemarkt mehr. Demnach werden Drogeriewaren derzeit nur als Nebensortiment angeboten.



Abbildung 20: Strukturprägender Nahversorger (Netto Marken-Discount) in Hohenkirchen



Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Hohenkirchen befinden, sind die Vollsortimenter nur in den touristischen Ortsteilen Hooksiel und Horumersiel angesiedelt, die zugleich durch eine sehr volatile Nachfrage geprägt werden. Zur Abrundung des Angebots zeigt sich insofern für den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen das Potenzial für einen Verbrauchermarkt (durch Neuansiedlung oder durch Umstrukturierung eines bestehenden Anbieters).

Ein Vergleich mit üblichen Betriebsgrößen verdeutlicht zudem, dass derzeit die vollsortimentierten Verkaufsflächen zu kleinteilig aufgestellt sind. Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Markts in Horumersiel könnte eine moderne Verkaufsflächendimensionierung erreicht werden, wodurch eine breitere und tiefere Sortimentsvielfalt, wie regionale Produkte, bereitgestellt werden können. Der Betriebsformenwandel und die saisonalen Nachfragespitzen werden auch prospektiv zu steigenden Flächenansprüchen resp. Erweiterungsbestreben der Bestandsbetriebe führen.

Die stark vom Tourismus geprägte Gemeinde Wangerland verfügt quantitativ für ein Grundzentrum über eine gut ausgebaute Nahversorgungsstruktur, die saisonal stark von Touristen frequentiert wird. Räumliche Versorgungslücken bestehen derzeit in großen Teilen des Gemeindegebiets. In den drei größten Ortsteilen ist fußläufige Versorgung jedoch gesichert. Zwar ist für die Gemeinde Wangerland nach Erweiterung des Edeka-Markts ein annähernd ausgewogenes Verhältnis zwischen Vollversorgern und Discountern zu konstatieren, der grundzentrale Ortsteil Hohenkirchen weist dabei nur discountorientierte Angebote auf.



5.3 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Wangerland

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Umsatzschätzung und des vorhandenen Nachfragepotenzials errechnet sich für Wangerland eine einzelhandelsrelevante Zentralität von rd. 84 %.

Der getätigte Umsatz vor Ort liegt also rd. 16 % unter der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dieser Zentralitätswert zeigt, dass der örtliche Einzelhandel – trotz des hohen Tourismusaufkommens - auf Grund des intensiven interkommunalen Wettbewerbs insbesondere mit den Mittelzentren Jever und Wittmund sowie dem Oberzentrum Wilhelmshaven nicht dazu in der Lage ist, die vor Ort vorhandene Nachfrage zu halten. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass Grundzentren naturgemäß von Nachfrageabflüssen gekennzeichnet sind (z.B. in Grundzentren fehlende Betriebstypen, wie Bau- und Gartenmärkte und Warenhäuser, die i.d.R. in Mittel- und Oberzentren ansässig sind), da das Nachfragepotenzial nicht ausreicht um ein vollumfassendes Angebot bereitzustellen.

Die einzelnen Branchenzentralitäten geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Wangerland sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation und zeigen dabei folgendes Bild:

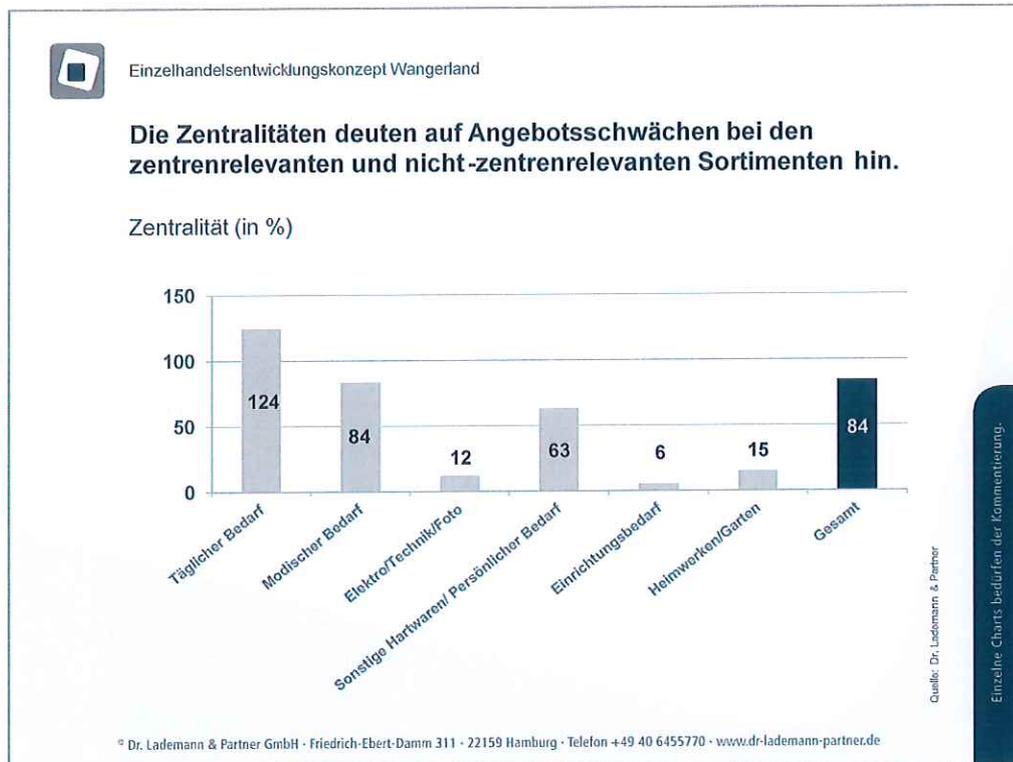


Abbildung 22: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde Wangerland

- Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten/täglichen Bedarf weist die Branchenzentralität von rd. 124 % auf eine hohe Nachfragebindung in der Gemeinde Wangerland und zugleich auf die Attraktivität des Angebots für die Bewohner und insbesondere für die Touristen hin. Insbesondere für Camping-Urlauber, Urlauber in Ferienhäusern und -wohnungen und Einwohner durch Zweitwohnsitze spielt das nahversorgungsrelevante Angebot eine große Rolle. Nachfrageabflüsse sind umgekehrt vor allem in Richtung von SB-Warenhäusern und Drogeriefachmärkten vorhanden.
- Der Zentralitätswert der zentrenrelevanten Sortimente liegt mit rd. 63 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Dieses wird v.a. durch Touristen induziert. Bei allen Sortimenten bestehen moderate Ausbaupotenziale (z.B. Fachgeschäfte mit Mode, Elektro, Bücher/Schreibwaren, Souvenirs).
- Vor allem bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegt die einzelhandelsseitige Zentralität aufgrund des geringen Bestands auf einem signifikant unterdurchschnittlichen Niveau von rd. 13 %. Hier bestehen ebenfalls noch Ausbaupotenziale. Allerdings handelt es sich hierbei um Sortimente, die wenig touristenaffin sind und sich somit weitgehend über die lokale Bevölke-



... rung tragen müssten. Nachfragezuflüsse sind **allerdings** nur bedingt realisierbar und zugleich **regionalplanerisch nicht erwünscht**. Als **unterbesetzte Angebote** sind z.B. Heimtextilen und Wohneinrichtung zu nennen. Darüber hinaus geht es um die **Abrundung bestehender Angebote** (wie z.B. Kiebitz-Markt).

Per saldo fließen dem Einzelhandel in Wangerland rd. 16 % der örtlichen Nachfrage ab. Dies weist auf Nachfrageabflüsse in das Umland hin. Unter Berücksichtigung der saisonalen touristischen Nachfrage sind in den meisten Sortimenten relative Zentralitätsdefizite zu erkennen.

5.4 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Wangerland in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung, der Zentralitätsanalyse sowie den Befragungen aufbaut, liegt die Nachfragebindung in der Gemeinde Wangerland über alle Sortimente bei ca. 44 %, sodass die Abflüsse rd. 28 Mio. € p.a. betragen.

Die gesamtstädtische Bindungsquote resultiert aus einer Nachfragebindung von 71 % im periodischen Bedarf, da nahversorgungsrelevante Einkäufe in der Regel wohnortnah getätigt werden. Deutliche Abflüsse liegen aufgrund von Angebotslücken vor (kein SB-Warenhaus und kein Drogeriemarkt vorhanden). Bei den aperiodischen Sortimenten liegt die Nachfragebindung deutlich niedriger.

Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt etwa 20 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Potenzialreserve, die primär durch Touristen sowie sekundär durch Zweitwohnsitze, sonstigen Besuchern, Gelegenheitskunden oder Pendlern induziert wird und umfasst v.a. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente.



5.5 SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Wangerland

In die Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken sind neben den gutachterlichen Einschätzungen auch die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen und Befragungen eingeflossen. Die wesentlichen Stärken bzw. Chancen des Einzelhandelsstandorts Wangerland lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Gemeinde Wangerland verfügt über ein ausgeprägtes Tourismuspotenzial, von dem auch der Einzelhandel profitiert. So werden im Schnitt 50 % des örtlichen Einzelhandelsumsatzes durch die touristische Nachfrage generiert. Die deutlich positive Tourismusedwicklung induziert zudem weitere Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel in der Gemeinde. Entwicklungschancen liegen daher vor allem in tourismusaffinen Branchen und Warengruppen bzw. bei beratungsintensiveren und fachgeschäftsorientierten Anbietern.
- Nach Erweiterung des Edeka-Markts ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vollversorgern und Discountern in der Gemeinde gegeben, gleichwohl innerhalb der Flächengemeinde die Discounter allesamt auf Hohenkirchen konzentriert sind.
- Im Bereich des touristischen Bedarfs, der sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch zahlreiche zentrenrelevante Sortimente umfasst, ist für die Gemeindegroße ein nennenswertes Warenangebot vorhanden. Dennoch erscheint eine maßvolle Zentralitätserhöhung als möglich und zielführend, um die verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum zu sichern und v.a. Horumersiel und Hooksiel ganzjährig/saisonverlängernd als Tourismus- und Einzelhandelsstandort zu entwickeln.
- Insbesondere die Ortskerne von Horumersiel und Hooksiel verfügen über ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild sowie hohe Aufenthaltsqualität. Es herrscht zudem eine ansprechende und individuelle Atmosphäre.
- Die Einzelhandelsstandorte verfügen durch die Verteilung auf die drei einwohnerstärksten Ortsteile über eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Flächengemeinde.

Die wesentlichen Schwächen bzw. Risiken des Einzelhandels in Wangerland lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Die restriktiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (v.a. Einwohnerrückgang in der Gemeinde, demografischer Wandel, negatives Pendlersaldo, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau) wirken sich negativ auf das Nachfragepotenzial im Gemeindegebiet aus. Zudem ist auf die Sai-



6 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland

6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025

6.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Wangerland als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in der Gemeinde Wangerland insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Rahmengebende Wachstumskräfte (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik, Tourismusentwicklung);
- Defizitfaktoren des Einzelhandelsstandorts (unzureichende Zentralitätswerte, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Wangerland heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Wangerland werden, der Prognose des Statistischen Landesamts folgend, auch perspektivisch rückläufig sein. Hieraus können also keine Impulse für die Einzelhandelsentwicklung erwartet werden. Unter Verweis auf das Gemeindeentwicklungskonzept und die Bauflächenplanung kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerentwicklung sich positiver entwickeln wird. Die demografische Entwicklung bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer wohngebietsorientierten und im modal split (mit allen Verkehrsmitteln) gut erreichbaren Nahversorgung.
- Von der Kaufkraftentwicklung bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist



nochmals auf die steigende Bedeutung des Onlinehandels hinzuweisen, der ein stärkeres Bewusstsein in der Händlerschaft erfordert (Beratung/Service).

- Die Betriebstypendynamik ist auch für die Gemeinde Wangerland zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen¹⁷ Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Durch die Tourismusentwicklung werden saisonal weiterhin deutliche Potenziale induziert werden. Gelingt es die hohen Übernachtungs- und Tagesgästepotenziale aufrecht zu erhalten und durch saisonverlängernde Angebote auszubauen, werden daraus künftig noch weitere Umsatzpotenziale und damit Verkaufsflächenpotenziale für den Einzelhandel resultieren.
- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich mit rd. 84 % auf einem z.T. noch unterdurchschnittlichen Niveau. In nahezu allen Sortimentsbereichen gibt es Nachfrageabflüsse/Zentralitätsdefizite, die entsprechend des grundzentralen Versorgungsauftrags und der touristischen Potenziale abgebaut werden sollten. **Es besteht die Chance, u.a. durch eine optimierte Mobilität die Nachfragebindung vor Ort zu erhöhen.**
- Die Flächenausstattung liegt in den meisten Branchen innerhalb der unteren Spannweite vergleichbarer Grundzentren. Eine maßvolle Intensivierung der Nachfragebindungsquoten (z.B. durch gezielte Ausweitung des Angebots und Attraktivitätssteigerung der Ortskerne) erscheint möglich und auch erforderlich.
- Darüber hinaus ist auf strukturelle Defizite in der Gemeinde Wangerland zu verweisen (u.a. Leerstands- und Discountprägung in Hohenkirchen, Angebots- und Sortimentslücken, v.a. bei Drogeriewaren und zu wenig mittelgroße Betriebe mit Magnetfunktion).
- Zum Teil sind räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt, sodass die bestehenden Betriebe zu stärken und zu sichern sind.

¹⁷ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.



6.1.2 Expansionspielräume

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für die Gemeinde Wangerland ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2025 von insgesamt rd. 2.500 bis 2.900 qm Verkaufsfläche.¹⁸

Der Expansionsrahmen für die Gemeinde Wangerland entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

Faktoren	Nahvers. Sort.	Zentrenrel. Sort.	Nicht-zent. Sort.	Summe
VKF-Bestand in qm	6.400	4.000	700	11.100
+ Potenziale aus Erhöhung der Nachfragebindung und Tourismus	1.300	600	600	2.500
+ Stabile Einwohnerentwicklung	200	200	0	400
Summe 2025 in qm	7.700 – 7.900	4.600 – 4.800	1.300	13.600 – 14.000

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner
* Werte gerundet

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 25: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

¹⁸ Die kleinere Zahl geht von einer rückläufigen Einwohnerentwicklung aus. Die höhere Zahl berücksichtigt dabei, dass das Nachfragevolumen in Wangerland konstant bleibt. Gelingt es die Einwohnerzahlen in Wangerland gegenüber dem Einwohnerstand von 2014 um ein weiteres auszubauen, ergeben sich zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale von 200 bis 300 qm. Insofern ist der o.g. Expansionsrahmen als Orientierungsrahmen und nicht als Zielwert zu interpretieren.



10 Zusammenfassung

Der Gemeinde Wangerland ist die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Potenziale für die weitere Einzelhandelsentwicklung ergeben sich insbesondere durch die hohe Tourismusbedeutung. Wangerland steht allerdings in einem intensiven interkommunalen Wettbewerb mit Wilhelmshaven und Jever.

Die Gemeinde Wangerland verfügt aktuell über rd. 11.000 qm Verkaufsfläche, die sich annähernd gleichbedeutend auf drei Ortsteile verteilt. Die Einzelhandelszentralität liegt bei rd. 84 %. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergeben sich damit unterdurchschnittliche Werte in der Nachfragebindung (im Mittel 44 % resp. Kaufrafftabfluss von knapp 28 Mio. €), die v.a. im Bereich grundzentraler Angebote noch steigerbar ist.

In dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept wurden erstmals drei zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 BauGB abgegrenzt, die komplementär durch Ergänzungsbereiche der Nah- bzw. Grundversorgung ergänzt werden.

Das in dem grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen verortete Angebot umfasst etwa 4.000 qm Verkaufsfläche. Am Ortseingang sind drei größerflächige Lebensmitteldiscounter verortet. Hinsichtlich der Angebotsstruktur bestehen jedoch quantitative und qualitative Defizite (kein Vollsortimenter und Drogeriemarkt vorhanden). Der Ortsteil sollte durch eine ortskernverträgliche Arrondierung des Angebots mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt werden.

In Horumersiel/Schillig und Hooksiel sind jeweils rd. 3.500 qm Verkaufsfläche verortet. Das Angebot ist auf die saisonale, touristische Nachfrage ausgerichtet.

Für das Grundzentrum Wangerland errechnet sich bis zum Jahr 2025 ein tragfähiger Entwicklungsrahmen von bis zu 2.900 qm Verkaufsfläche. Der Expansionsrahmen sollte im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich (v.a. Drogeriewaren) konsequent zur weiteren Stärkung der Ortskerne und zur Absicherung der bipolaren Grund- und Nahversorgungsstandorte genutzt werden.

Hamburg, November 2015

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH