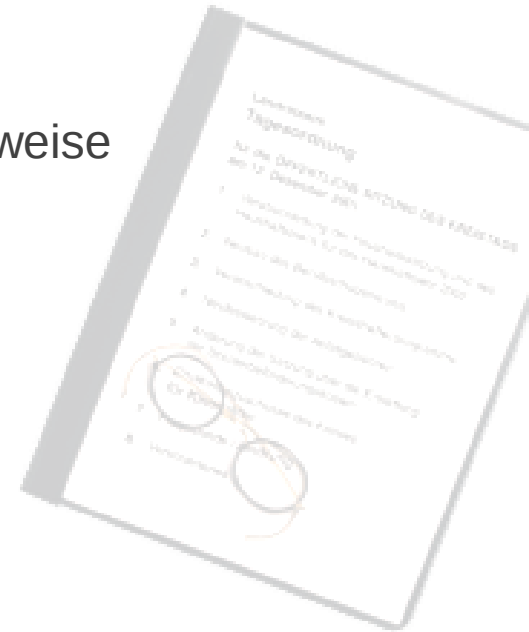


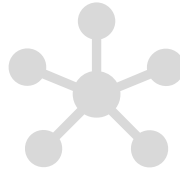


EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT **JEVER** _FORTSCHREIBUNG

*AUSSCHUSS FÜR BAUEN,
STADTENTWICKLUNG, STRAßEN,
UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND
LANDSCHAFT
25. JANUAR 2023*

- 1** Anlass, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise der Fortschreibung
- 2** Analyseergebnisse
- 3** Konzeptionelle Bausteine
- 4** Umsetzung





ANLASS, ZIELSETZUNG UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE DER FORTSCHREIBUNG

Anlass der Untersuchung / Fortschreibung

_Veränderte Rahmenbedingungen

► **Neue bundes- und landesrechtliche Vorgaben**

Novellierung des BauGB 2007, 2011 und 2013 (u. a. Vorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13a; Bebauungspläne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 9 (2a))

Neues Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

► **Verschiedene Urteile**

u. a. zu den Themen Funktionseinheit und Abgrenzung bzw. gerichtliche Kontrolle zentraler Versorgungsbereiche

► **Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet**

- Veränderungen in der Jeverischen Einzelhandelslandschaft
- Planung / Diskussion strukturprägender Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere Lebensmittelmärkte
- Veränderungen der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben
- Aktualisierung der primärstatistischen Daten aus dem Jahr 2016 (Einzelhandelskonzept) sowie Überprüfung der konzeptionellen Ziele, Modelle und Grundsätze notwendig

Ziel der Fortschreibung

Interessenausgleich

(Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im Speziellen der Einzelhandelsstruktur hemmen.

Investitionssicherheit

Für den bestehenden Einzelhandel – den Investoren von gestern sowie den heutigen Investoren – den Bestand von morgen.

Planungssicherheit

Für zukunftsweisende Entscheidungen der Stadtentwicklung stellen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Basis dar.

Rechtssicherheit

Für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Jever.

Untersuchungsaufbau



Standortrelevante Rahmenbedingungen

__Lage und Rolle in der Region

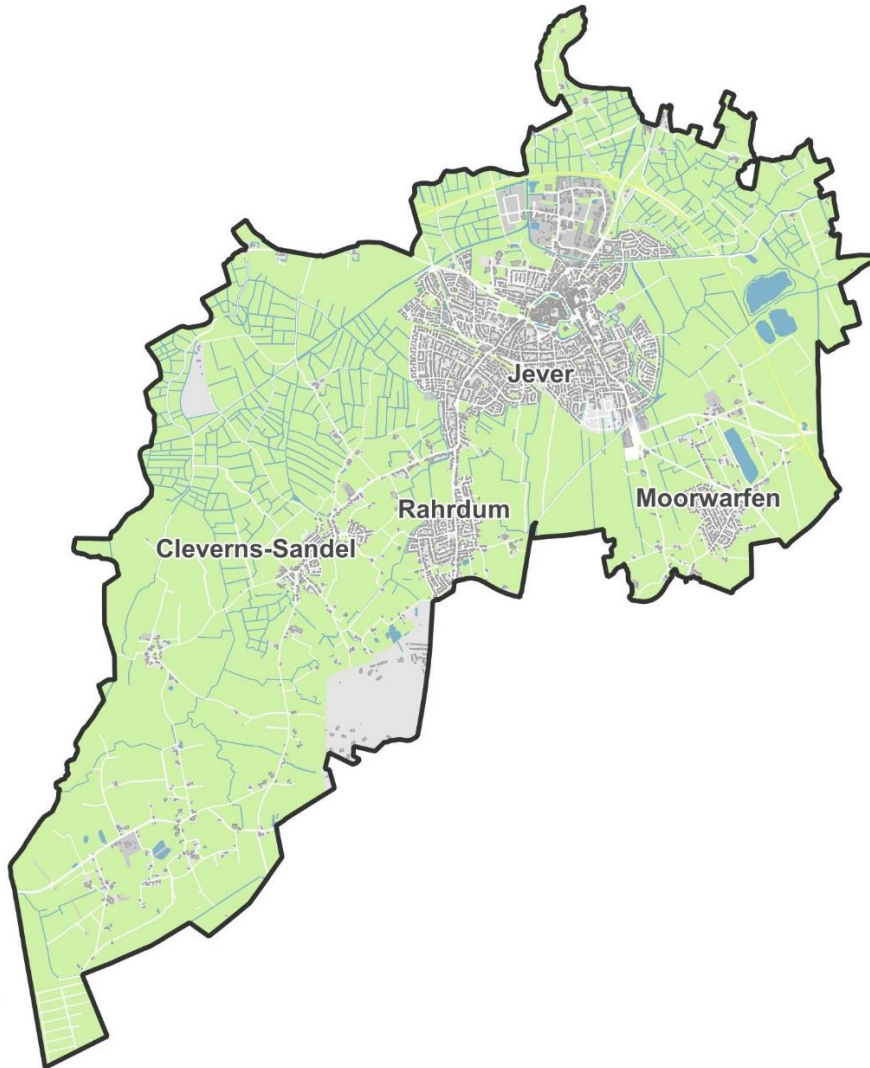
- ▶ Rund 15.000 Einwohner umfassende Stadt im Landkreis Friesland im Norden Niedersachsens
- ▶ Landesplanerische Versorgungsfunktion als Mittelzentrum
- ▶ Nächstgelegenes Oberzentrum Wilhelmshaven
- ▶ Gute regionale verkehrliche Anbindung durch die B 210



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Standortrelevante Rahmenbedingungen

_Siedlungsstruktur



Stadtteil	Einwohner 04/2022
Jever (Hauptort)	11.297
Cleverns-Sandel	1.042
Moorwarfen	1.067
Rahrđum	1.508
Gesamt	14.914

Quelle: Stadt Jever, Stand: 13.04.2022

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen Stadt Jever (2022)

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Jever

_Warengruppenspezifisches Kaufkraftpotenzial

- ▶ Bevölkerung:
rd. 14.900 ↗
2016: rd. 14.200
- ▶ Einzelhandelsrelevante
Kaufkraftkennziffer:
100,61 ↔
2016: 100,52
- ▶ Einzelhandelsrelevantes
Kaufkraftvolumen:
101,9 Mio. Euro ↗
2016: 81,3 Mio. Euro

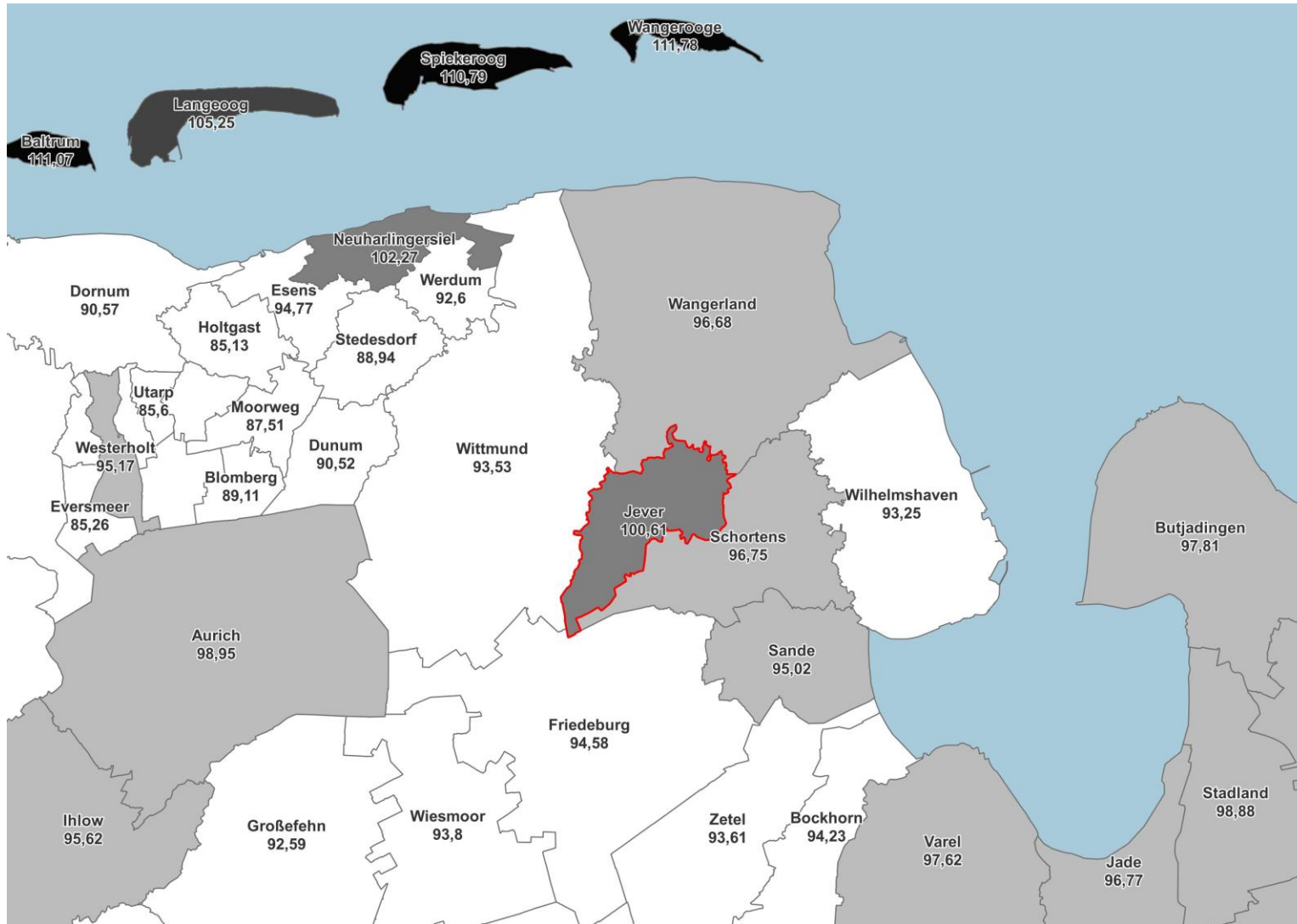
Warengruppe	Pro-Kopf-Kaufkraft	Absolut (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.674	39,9
Blumen (Indoor) / Zoo	126	1,9
Gesundheit und Körperpflege	461	6,9
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	171	2,6
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.431	51,2
Bekleidung	476	7,1
Schuhe / Lederwaren	129	1,9
GPK / Haushaltswaren	116	1,7
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	147	2,2
Sport und Freizeit	222	3,3
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.089	16,2
Wohneinrichtung	172	2,6
Möbel	415	6,2
Elektro / Leuchten	203	3,0
Elektronik / Multimedia	454	6,8
Medizinische und orthopädische Art.	86	1,3
Uhren / Schmuck	74	1,1
Baumarktsortimente	517	7,7
Gartenmarktsortimente	118	1,8
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.040	30,4
Sonstiges	270	4,0
Gesamtsumme	6.831	101,9

Quelle: Stadt+Handel 2016, Fortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever

Quelle: Berechnung Junker + Kruse auf Basis IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln 2021

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Jever

_Regionaler Vergleich



Quelle: Darstellung und Berechnung Junker + Kruse auf Basis IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln 2021 und © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Kernergebnisse der Nachfrage- und Angebotsanalyse

_Zusammenfassung

Nachfrage - Gesamtstadt



14.910 
 Einwohner (EW)
 2016: 14.160



101,9 Mio. Euro 
 Kaufkraft
 2016: 81,3 Mio. Euro



100,6 
 einzelhandelsrelevante
 Kaufkraftkennziffer
 2016: 100,5

Analyse - Gesamtstadt



138 
 Betriebe
 2016: 153



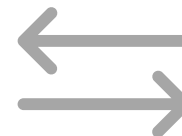
41.950 m² 
 Verkaufsfläche
 2016: 41.050 m²



2,81 m² / EW 
 Ausstattung
 2016: 2,90 m² / EW



118,3 Mio. Euro 
 Umsatz
 2016: 114,5 Mio. Euro



1,16 
 Zentralität
 2016: 1,41

Kernergebnisse der Nachfrage- und Angebotsanalyse

_Zusammenfassung

Analyse - Innenstadt gem. EHK 2016



86 
Betriebe
2016: 100



9.100 m² 
Verkaufsfläche
2016: 10.260 m²



0,61 m² / EW 
Ausstattung
2016: 0,73 m² / EW

Analyse - Nahversorgung



36 
Betriebe
2016: 41



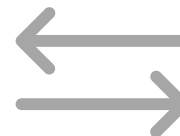
9.050 m² 
Verkaufsfläche
2016: 8.310 m²



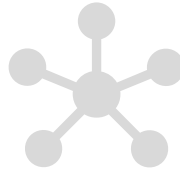
0,61 m² / EW 
Ausstattung
2016: 0,59 m² / EW



43,7 Mio. Euro 
Umsatz
2016: 42,8 Mio. Euro



1,10 
Zentralität
2016: 1,31



ANALYSEERGEBNISSE

Kennwerte des Einzelhandels in Jever

_Vergleich

	Jever 2008		Jever 2016		Jever 2022		J+K Datenbank 10.000 bis <25.000 Einwohner
Gesamtzahl Einzelhandelsbetriebe	170	↘	153	↘	138	↗	114
Gesamtverkaufsfläche	44.210	↘	41.050 m ²	↗	41.950 m ² *	↗	31.980 m ²
☉ Verkaufsfläche je Betrieb	260 m ²	↗	268 m ²	↗	304 m ²	↗	280 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	3,13 m ²	↘	2,90 m ²	↘	2,81 m ²	↗	1,92 m ²

*Ohne rund 8.700 m² Verkaufsfläche eines örtlichen Baustoffhändlers (Freigelände und Kalthalle), der auch bereits bei den Erhebungen 2008 und 2016 existierte. Bei Berücksichtigung würde sich die Gesamtverkaufsfläche auf rund 50.650 m² erhöhen, was hauptsächlich auf methodische Änderungen und nicht auf einen realen Verkaufsflächenzuwachs zurückzuführen wäre.

Quellen:

Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept Jever 2008
 Stadt + Handel, Fortschreibung Einzelhandelskonzept Jever 2016;
 Junker + Kruse, Einzelhandelserhebung Jever 2022;
 Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen; gerundete Werte

Verkaufsflächenausstattung in Jever

Einwohnerbezogene Verkaufsfläche im Vergleich

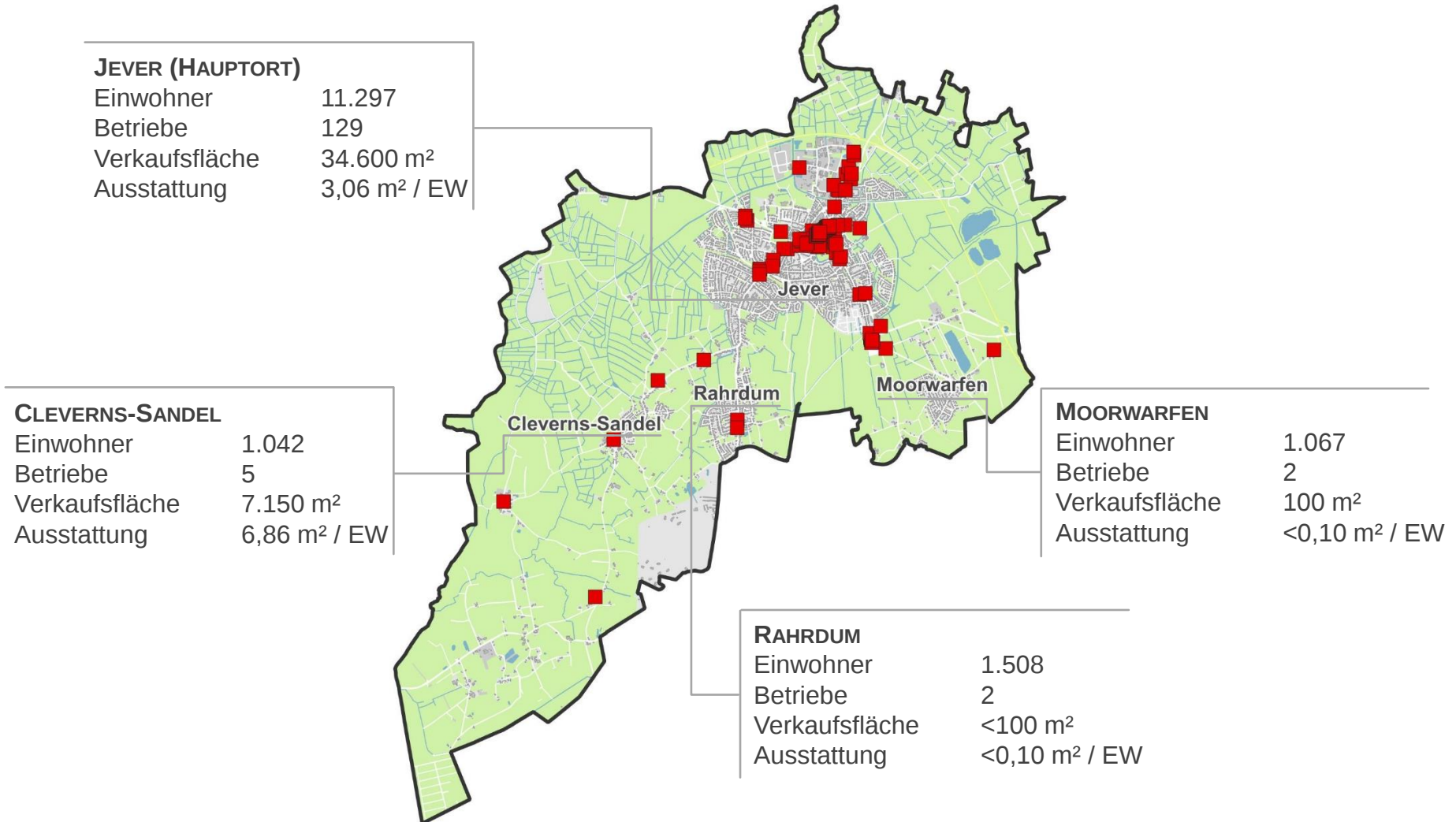
Warengruppe	Jever rd. 15.000 EW	J+K-Datenbank 10.000 - <25.000 EW	
Nahrungs- und Genussmittel	0,61	0,45	↗
Blumen / Zoologische Artikel	0,15	0,05	↗
Gesundheit und Körperpflege	0,13	0,08	↗
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0,07	0,03	↗
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	0,96	0,62	↗
Bekleidung	0,22	0,17	↗
Schuhe / Lederwaren	0,05	0,05	—
GPK / Haushaltswaren	0,07	0,07	—
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	0,07	0,03	↗
Sport und Freizeit	0,06	0,04	↗
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	0,47	0,36	↗
Wohneinrichtung	0,11	0,08	↗
Möbel	0,06	0,30	↘
Elektro / Leuchten	0,08	0,04	↗
Elektronik / Multimedia	0,08	0,03	↗
medizinische und orthopädische Artikel	0,03	0,02	↗
Uhren / Schmuck	0,02	0,01	↗
Bau- und Gartenmarktsortimente	1,01	0,46	↗
Überwiegend langfristiger Bedarf	1,39	0,93	↗
Gesamt	2,81	1,92	↗

↗ überdurchschnittlich
 — durchschnittlich
 ↘ unterdurchschnittlich

Quelle: Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022; Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen; gerundete Werte

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Jever

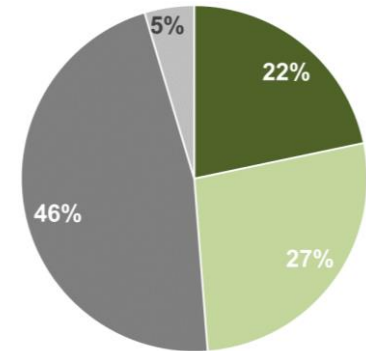
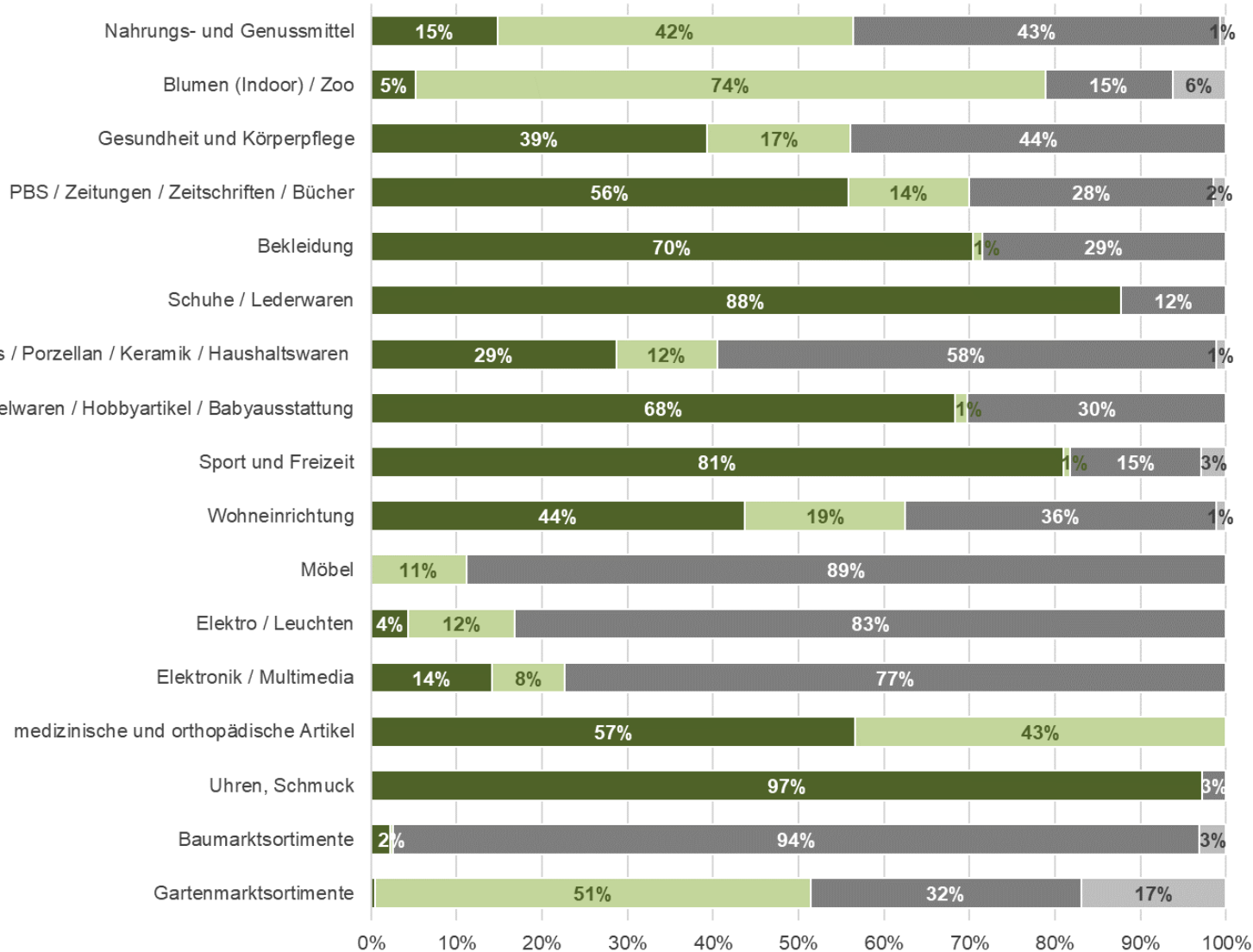
_Nach Stadtteilen



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Stadt Jever (2022)

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Jever

_Nach städtebaulicher Lage

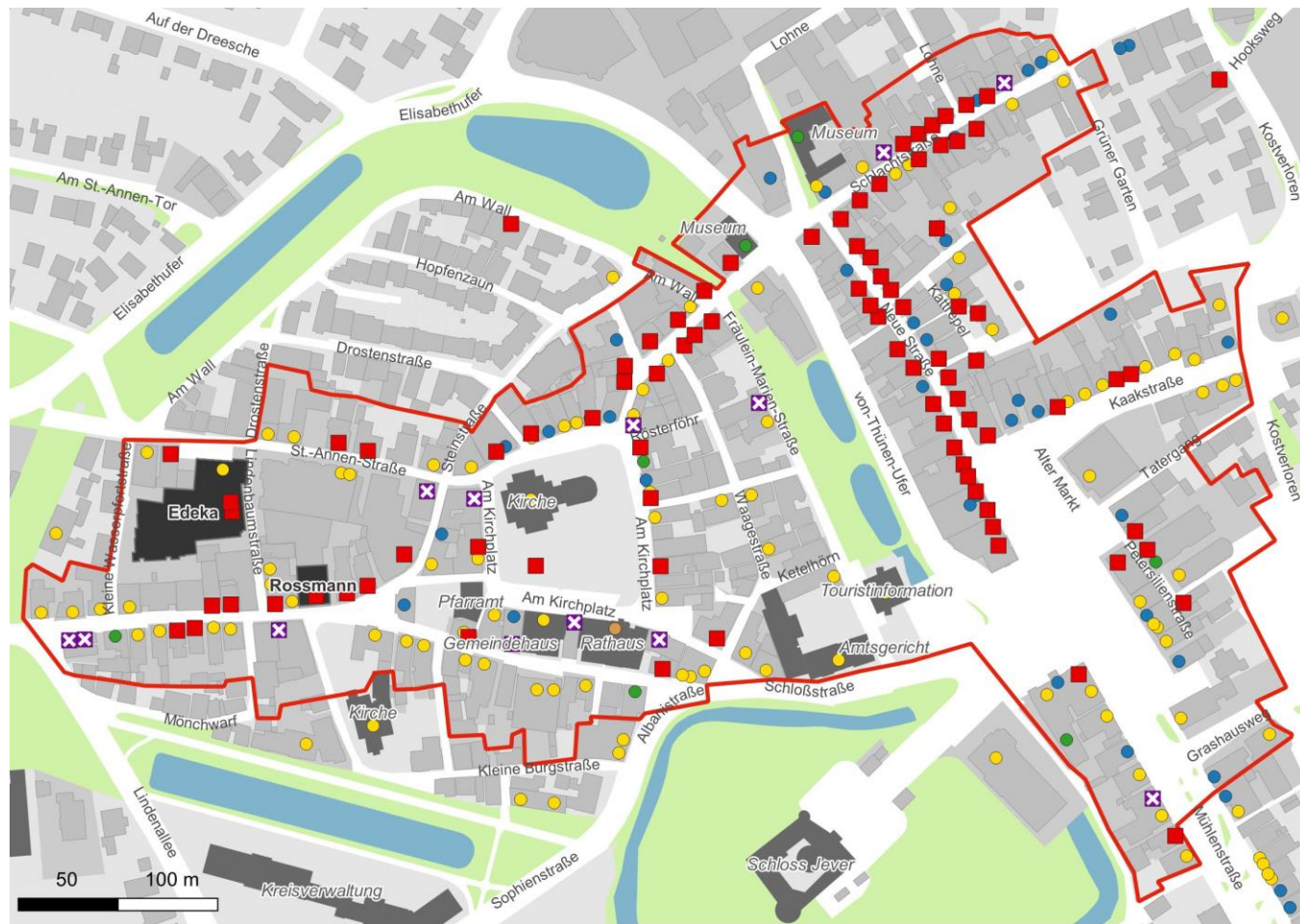


- Zentraler Versorgungsbereich gem. EHK 2016
- Städtebaulich integrierte Lagen
- Sonderstandorte gem. EHK 2016
- Städtebaulich nicht-integrierte Lagen

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022

Räumliche Angebotsschwerpunkte in Jever

„Angebotssituation 2022 im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gem. EHK 2016



- | | | |
|---|---|---|
| Zentraler Versorgungsbereich 2016 | Sonstige EG-Nutzungen | ● Kunst, Kultur, Bildung |
| ■ Einzelhandelsbetrieb | ● Dienstleistung & Handwerk | ● Öffentliche Einrichtung |
| ✕ Leerstand | ● Gastgewerbe | |

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Stadt Jever (2022)



Fotos: Junker + Kruse (Juni 2022)

Räumliche Angebotsschwerpunkte in Jever

_Angebotssituation 2022 im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gem. EHK 2016

Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufs- fläche (in m ²)	Anteil an Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	14	1.350	15 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	100	5 %
Gesundheit und Körperpflege	5	750	39 %
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	5	550	56 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	25	2.750	19 %
Bekleidung	20	2.350	70 %
Schuhe / Lederwaren	4	600	88 %
GPK / Haushaltswaren	2	300	29 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	5	700	68 %
Sport und Freizeit	5	700	81 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	36	4.650	67 %
Wohneinrichtung	13	750	44 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	<100	4 %
Elektronik / Multimedia	3	150	14 %
med. und orthopädische Artikel	4	250	57 %
Uhren / Schmuck	4	300	97 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	1	200	1 %
überwiegend langfristiger Bedarf	25	1.700	8 %
Gesamt (inkl. Sonstiges)	86	9.100	22 %

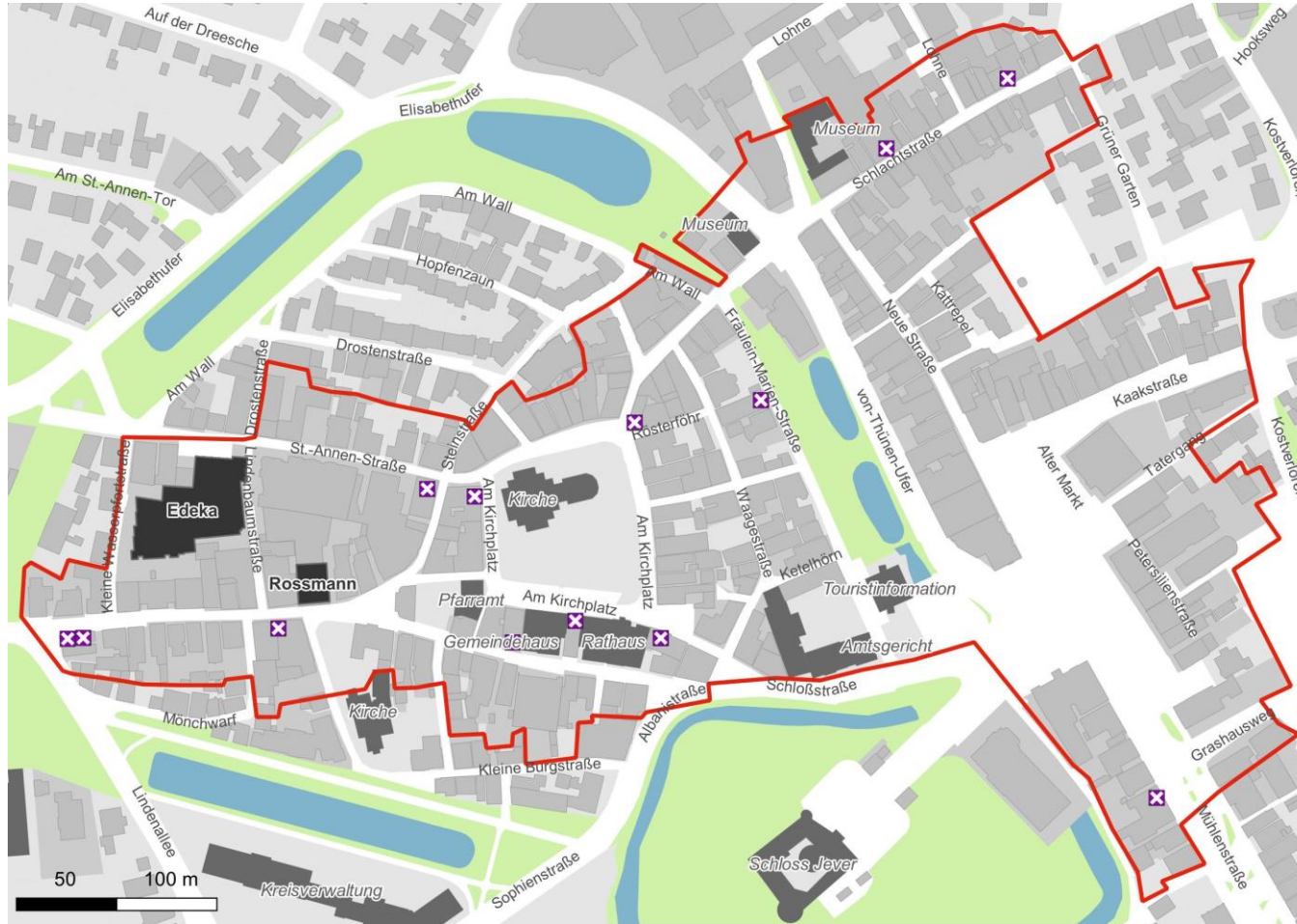


Fotos: Junker + Kruse (Juni 2022)

Quelle: Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022; Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen; gerundete Werte

Räumliche Angebotsschwerpunkte in Jever

_Leerstandssituation 2022 im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gem. EHK 2016



Zentraler Versorgungsbereich 2016 X Leerstand

- 13 Leerstände
(Gesamtstadt: 17)
- Rd. 2.500 m² geschätzte
Leerstandsfläche
(Gesamtstadt: rd. 2.800 m²)
- Leerstandsquote nach
Betrieben: 13 %
(Gesamtstadt: 11 %)
- Leerstandsquote nach
Fläche: 22 %
(Gesamtstadt: 5 %)
- Vier Leerstände mit
geschätzten Flächen
zwischen 300 bis 800 m²,
sonst Leerstände < 300 m²;
durchschnittliche Größe
rd. 193 m²
(Gesamtstadt: 165 m²)

Zentraler Versorgungsbereich in Jever

_Hauptzentrum Innenstadt

Ausgangssituation

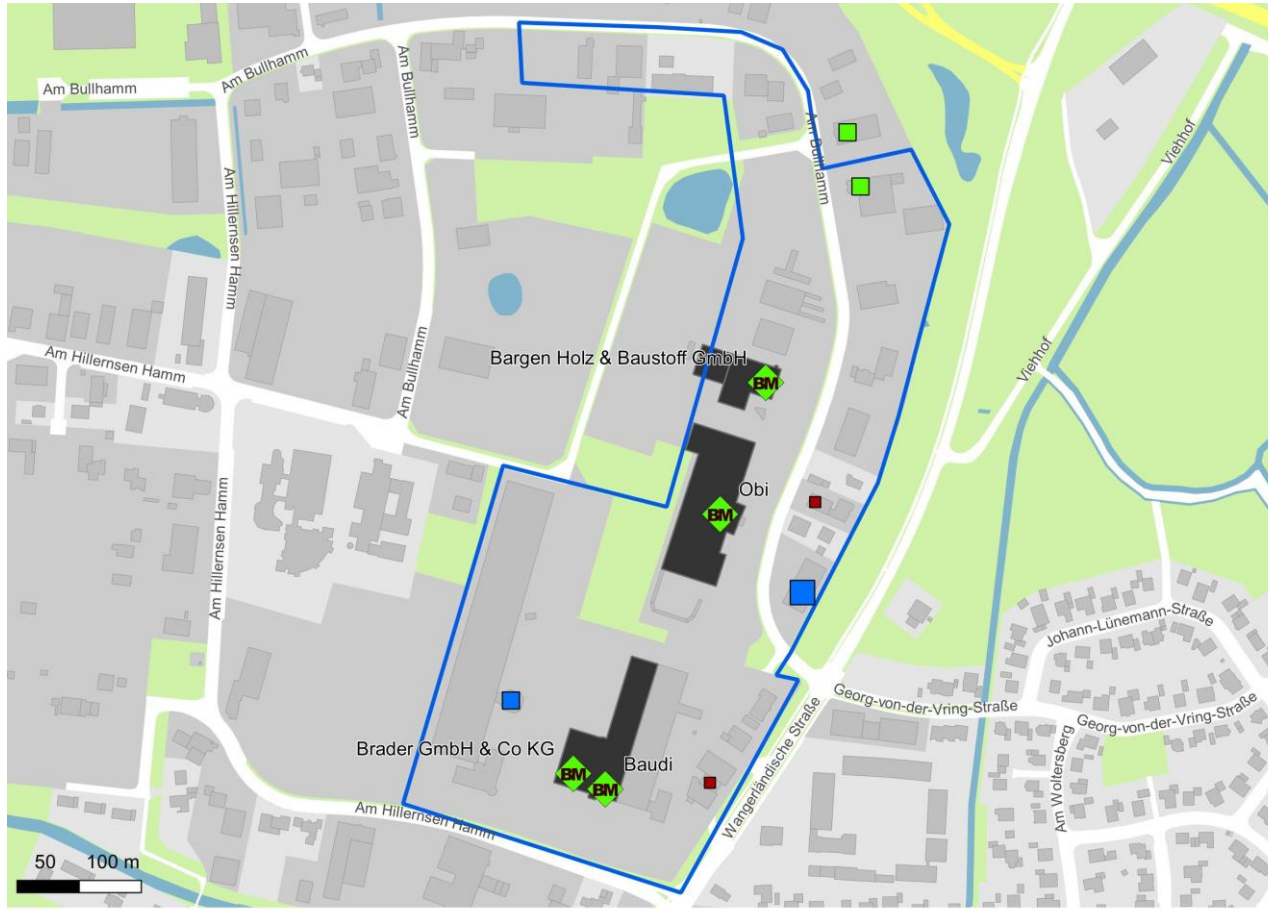
- + Insgesamt derzeit 86 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 9.100 m²
- + Multifunktionale Innenstadt mit historischer Altstadt und Neustadt
- + Attraktiver Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone
- + Gute Aufenthaltsqualität mit Platzsituationen (Alter Markt, Kirchplatz)
- + Inhabergeführter Facheinzelhandel mit zum Teil spezialisiertem Angebot
- + Verkaufsflächenangebot über (fast) alle Bedarfsstufen und Waren-gruppen
- + Wochenmarkt auf dem Kirchplatz (Di. + Fr.) als wichtiger Frequenz-erzeuger
- + Spezialisierte gastronomische Angebote
- + Keine Leerstände in der Hauptlage
- + Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV
- Abnehmender Einzelhandelsbesatz in den Randbereichen
- Funktionsverlust in der St.-Annen-Straße
- Kein großflächiger Anbieter (Ausnahme: Supermarkt)



Fotos: Junker + Kruse (Juni 2022)

Räumliche Angebotsschwerpunkte in Jever

„Angebotssituation 2022 im Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm“



50 100 m

□ Sonderstandort 2016

Großflächiger Einzelhandel (>800 qm)

■ Baumsortimente

Sonstiger Einzelhandel (bis 800 qm) Größenklassen

■ kurzfristige Bedarfsstufe

■ mittelfristige Bedarfsstufe

■ langfristige Bedarfsstufe

□ <100 qm Gesamtverkaufsfläche

□ 100 bis <400 qm Gesamtverkaufsfläche

□ 400 bis 800 qm Gesamtverkaufsfläche

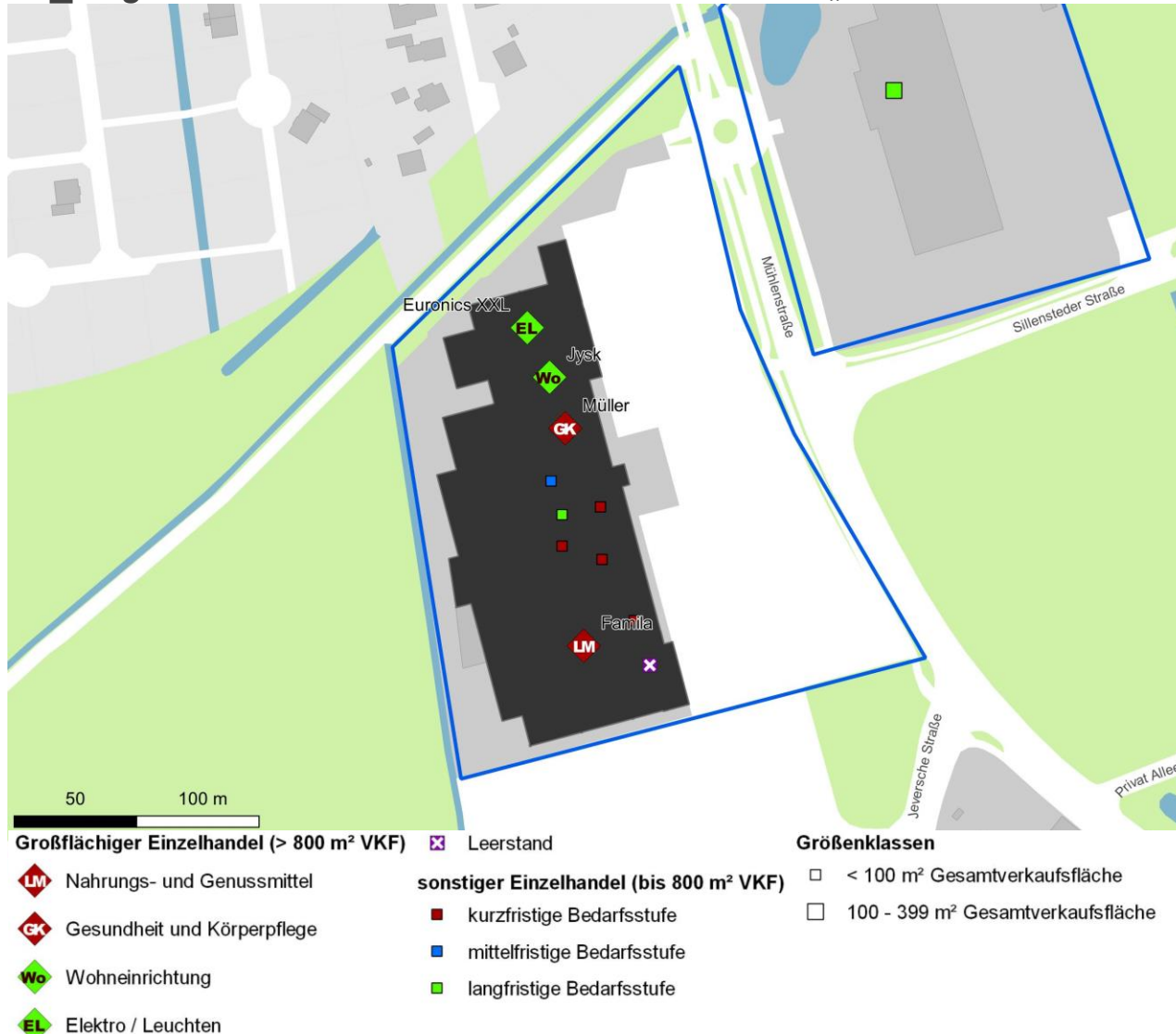


Foto: Junker + Kruse (Juni 2022)

- Stadtteil: Jever
- 9 Einzelhandelsbetriebe
- 10.600 m² Verkaufsfläche
- Angebotsschwerpunkt: Baumarktsortimente
- Größte Anbieter: Obi, Baudi & Brader GmbH & Co KG

Räumliche Angebotsschwerpunkte in Jever

„Angebotssituation 2022 im Sonderstandort „Famila – Mühlenstraße“ gem. EHK 2016



- Stadtteil: Jever
- 10 Einzelhandelsbetriebe
- 8.800 m² Verkaufsfläche
- Angebotsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel
- Größter Anbieter: Famila

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Jever (2022)

Räumliche Angebotsschwerpunkte in Jever

„Angebotssituation 2022 im Sonderstandort „Möbelmarkt – Mühlenstraße“ gem. EHK 2016



- Stadtteil: Jever
- 1 Einzelhandelsbetrieb
- 150 m² Verkaufsfläche
- Angebotsschwerpunkt: Elektronik / Multimedia
- Anbieter: Agando

Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

__Begriffsklärung

Nahversorgung bzw. wohnungsnahe Grundversorgung bezeichnet die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen der kurzfristigen (täglichen) Bedarfsstufe, die in räumlicher (fußläufiger) Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Insb. nahversorgungsrelevante Angebote

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischwaren
- **Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel**
- Getränke
- Schnittblumen
- Tierfutter
- Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Pharmazeutische Artikel / Apothekenwaren
- Schreibwaren, Papier, Zeitschriften, Zeitungen

&

Dienstleistungen

- Post
- Bank
- Ärzte
- Frisör
- Lotto/Toto
- Café
- Gaststätte
- Reinigung
- Reisebüro

Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

__Bewertungskriterien

■ **Quantitative Angebotsausstattung**

- Verkaufsfläche pro Einwohner (Durchschnitt: 0,45 m² / Einwohner)
- Verhältnis Umsatz und Kaufkraft (Zielzentralität: 1; „Vollversorgung“)

■ **Qualitative Angebotsausstattung**

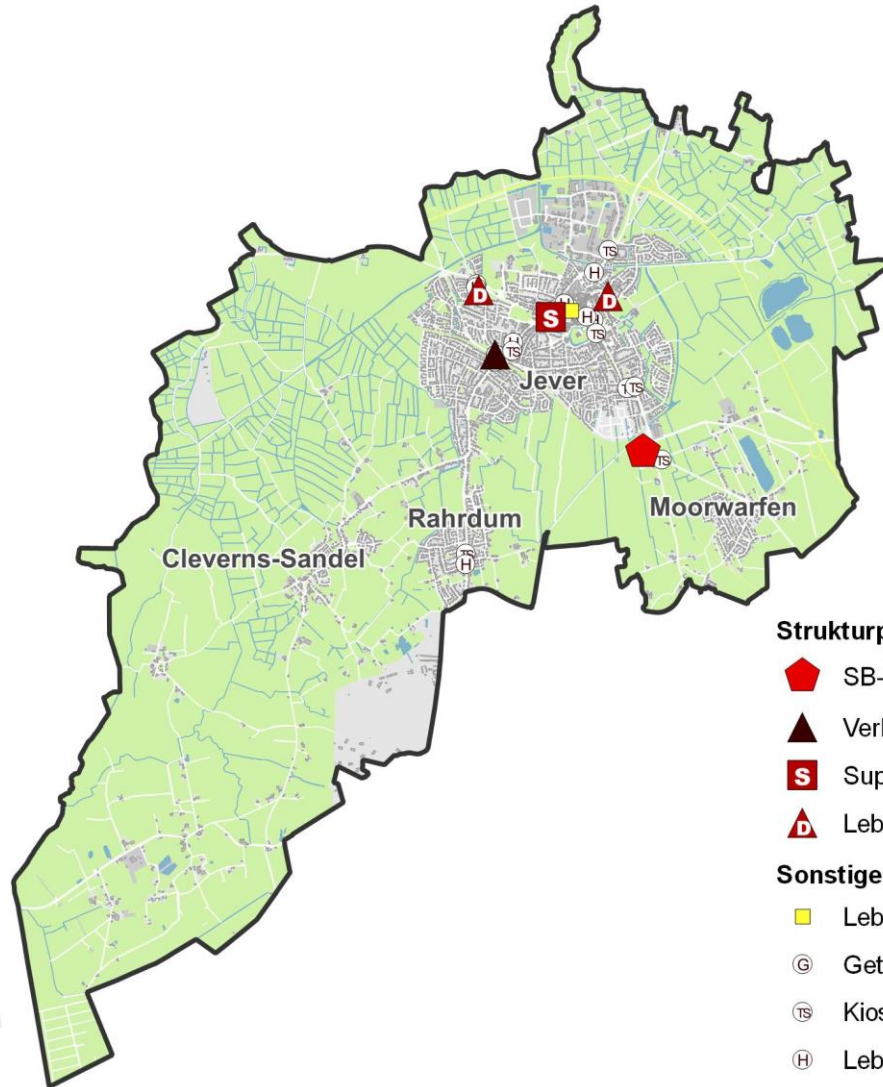
- Angebotsspektrum (Breite und Tiefe des Angebots)
- Mischung unterschiedlicher Betriebsformen (Vollsortimenter, Discounter, Verbrauchermärkte, spezialisierte Fachgeschäfte etc.)

■ **Räumliche Angebotssituation (wohnortnahe Versorgung)**

- Zuordnung der Anbieter zu Wohnsiedlungsbereichen
- fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter (ca. 5-10 min Fußweg)
- flächendeckende Verteilung der Anbieter (räumliche Versorgungsdefizite?)

Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

_Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet



- 36 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels
- Rd. 9.050 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel
- Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner: 0,61 m² (bundesdurchschnittlicher Orientierungswert: 0,45 m²)

Strukturprägende Lebensmittelmärkte

- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm)
- ▲ Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)
- S Supermarkt (>800 - 1.499 qm)
- ▲ D Lebensmitteldiscounter (> 800 qm)

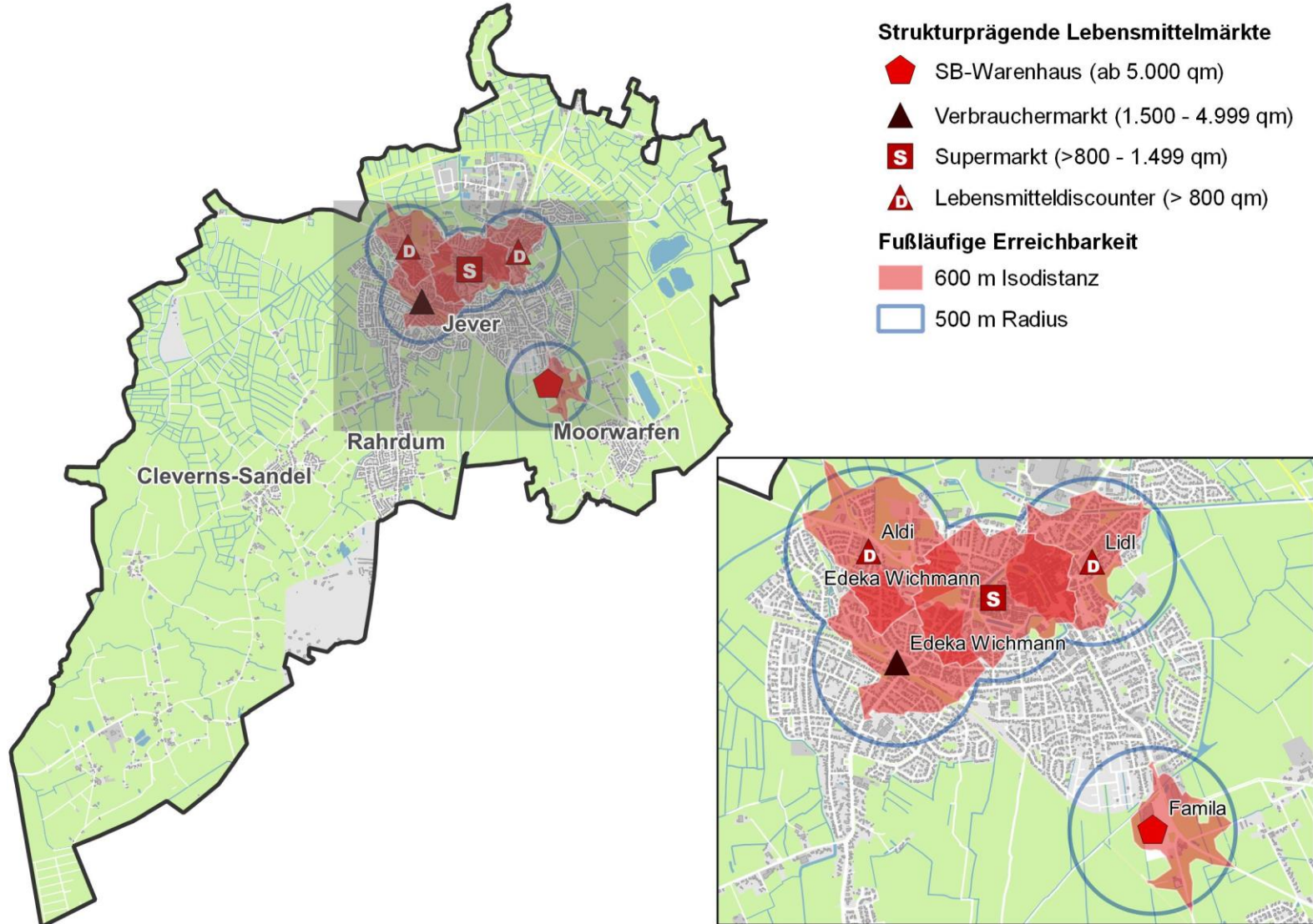
Sonstiges Lebensmittelangebot

- Lebensmittelladen (< 200 qm)
- ⓐ Getränkemarkt
- ⓐ Kiosk / Tankstellenshop
- ⓐ Lebensmittelhandwerk

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Stadt Jever (2022)

Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet mit fußläufiger Erreichbarkeit



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Stadt Jever (2022)

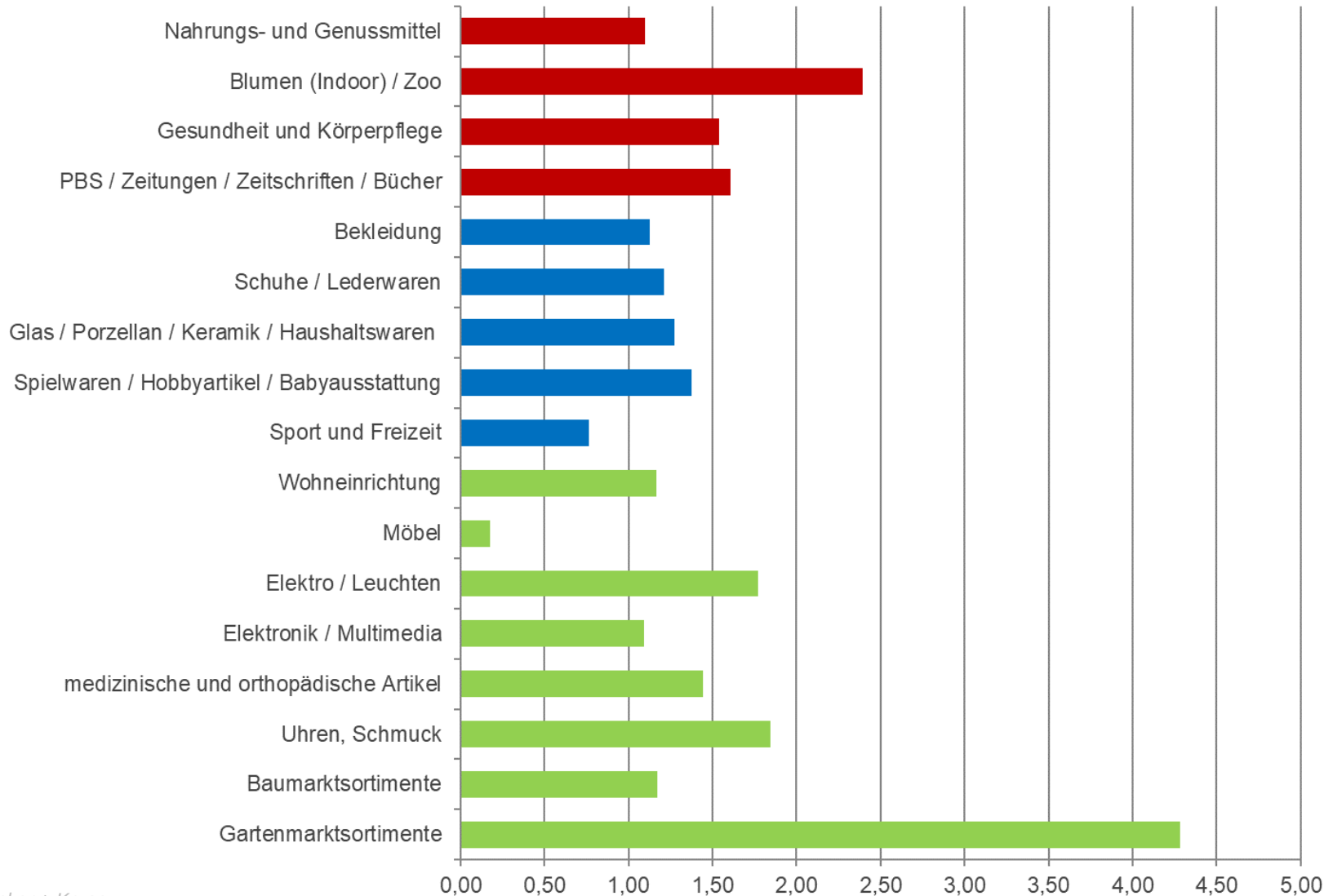
Umsätze und Zentralitäten in Jever

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	43,7	39,9	1,10
Blumen / Zoologische Artikel	4,5	1,9	2,40
Gesundheit- und Körperpflege	10,6	6,9	1,54
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	4,1	2,6	1,61
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	62,9	51,2	1,23
Bekleidung	8,0	7,1	1,13
Schuhe / Lederwaren	2,3	1,9	1,21
GPK / Haushaltswaren	2,2	1,7	1,28
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	3,0	2,2	1,38
Sport und Freizeit	2,5	3,3	0,77
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	18,1	16,2	1,11
Wohneinrichtung	3,0	2,2	1,17
Möbel	1,1	6,2	0,18
Elektro / Leuchten	5,3	3,0	1,77
Elektronik / Multimedia	7,4	6,8	1,09
medizinische und orthopädische Artikel	1,9	1,3	1,44
Uhren / Schmuck	2,0	1,1	1,84
Baumarktsortimente	9,0	7,7	1,17
Gartenmarktsortimente	7,6	1,8	4,28
Überwiegend langfristiger Bedarf	37,3	30,4	1,23
Gesamt	118,3	101,9	1,16

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

Entwicklungsspielräume in Jever

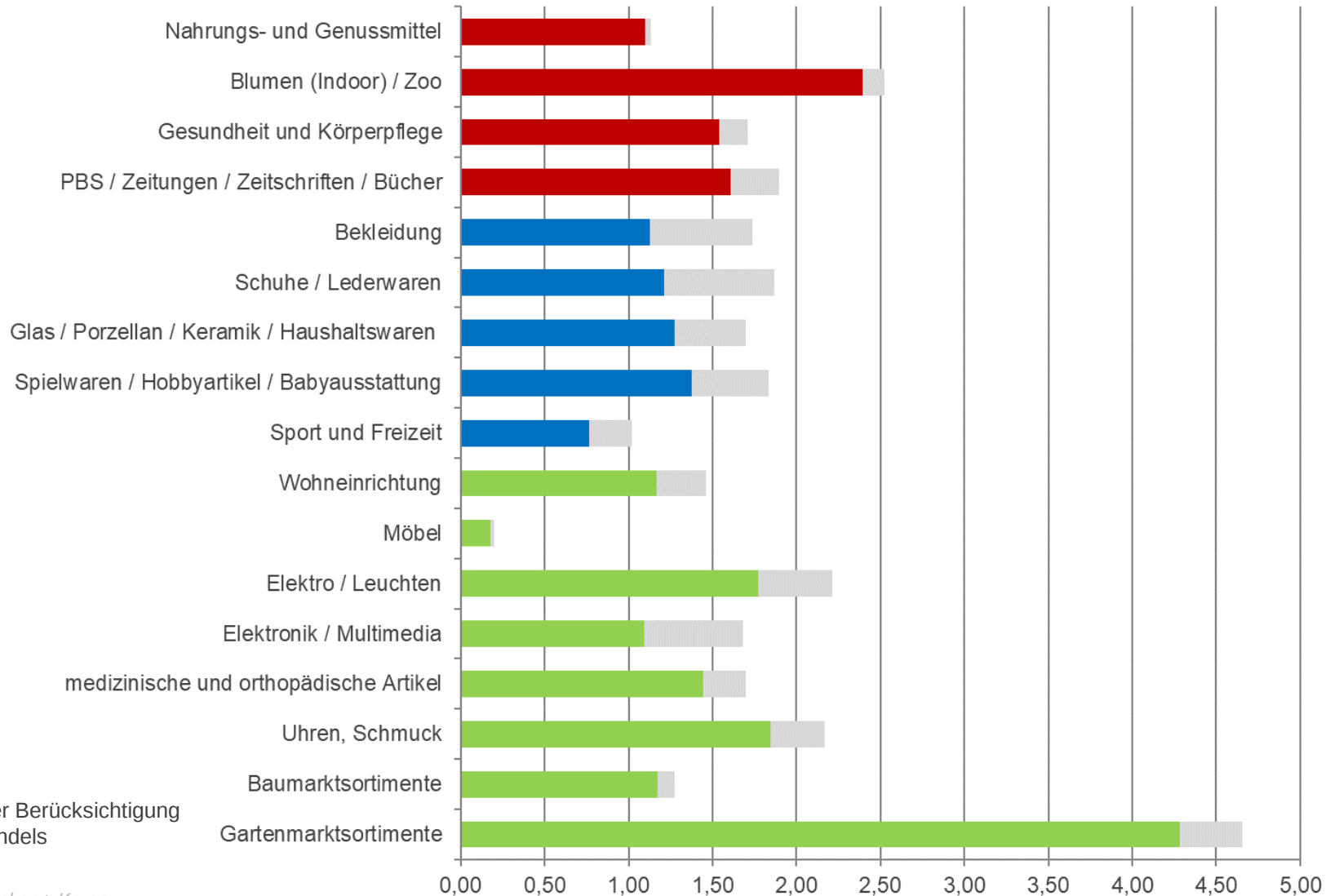
Zentralitäten



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Entwicklungsspielräume in Jever

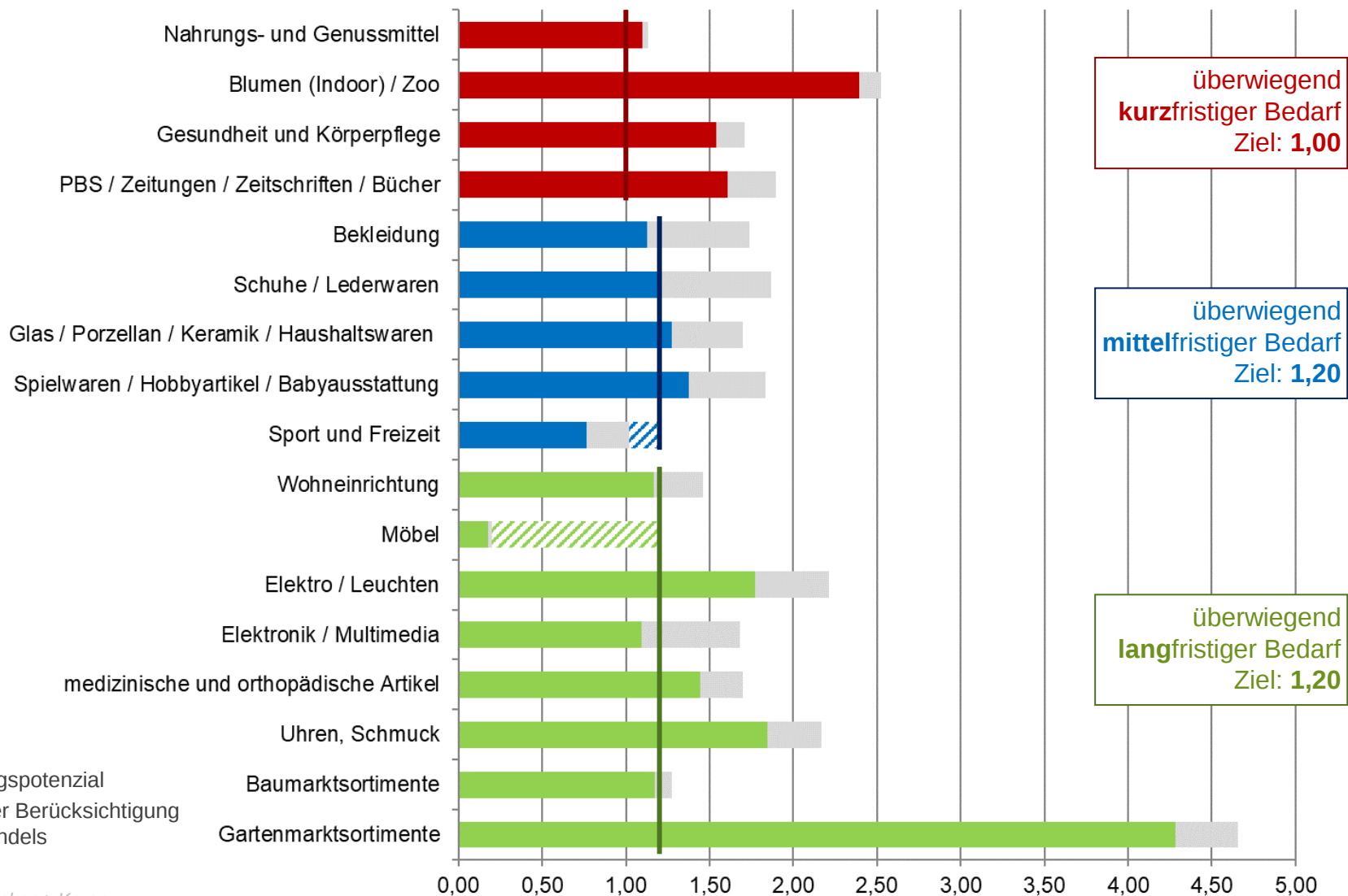
_Zentralitäten in Jever unter Berücksichtigung abfließender Kaufkraft durch den Online-Handel



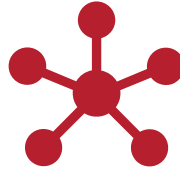
Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Entwicklungsspielräume in Jever

_Ziel-Zentralitäten



Quelle: Darstellung Junker + Kruse



KONZEPTIONELLE BAUSTEINE

Räumliche Standortstruktur in Jever

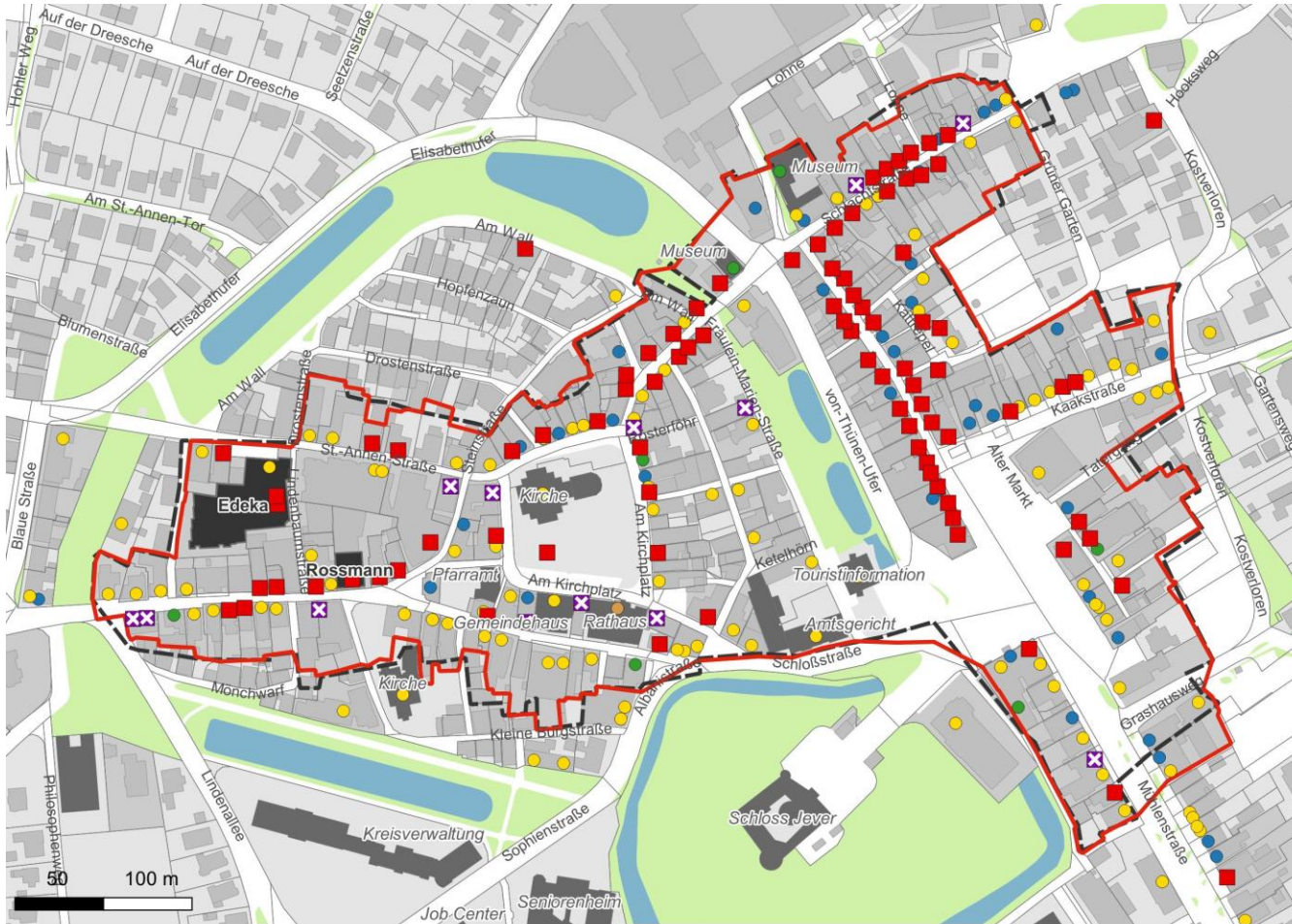
_Standortstrukturmodell



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Zentraler Versorgungsbereich in Jever

_Hauptzentrum Innenstadt



- | | | | |
|---|---|---|--|
| Zentraler Versorgungsbereich 2022 (Vorschlag) | ■ Einzelhandelsbetrieb | Sonstige EG-Nutzungen | ● Kunst, Kultur, Bildung |
| Zentraler Versorgungsbereich 2016 | ✕ Leerstand | ● Dienstleistung & Handwerk | ● Öffentliche Einrichtung |
| | | ● Gastgewerbe | |



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Stadt Jever (2022)

Zentraler Versorgungsbereich in Jever

_Hauptzentrum Innenstadt

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- ▶ Erhalt, Ausbau und Sicherung als Hauptzentrum der Stadt Jever
- ▶ Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels
- ▶ Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im Standard- und höherwertigen Segment)
- ▶ Keine weitere räumliche Ausdehnung, Entwicklung von innen heraus > stärker verdichten und vernetzen
- ▶ Stärkung der Innenstadt durch Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich
- ▶ Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung
- ▶ Aktives Flächenmanagement: Aufzeigen von Handlungsoptionen bei gewerblichen Leerständen
- ▶ Potenzialflächen / Leerstände und Baulücken im Bestand nutzen, Schaffung größerer Potenzialflächen durch Zusammenlegungen?
- ▶ Gestaltungsoffensive Außendarstellung: z. B. durch die Aufwertung von Schaufenstern, Werbeanlagen, Sondernutzungen ...



Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

__Anforderungskriterien

- ▶ Städtebauliche **Integration** in Wohnsiedlungsbereiche
- ▶ (auch) Fußläufige **Erreichbarkeit** des Standorts
(akzeptierte Distanz: ca. 5-10 Minuten Fußweg, d. h. in der Regel ca. eine 600 m-Isodistanz)
- ▶ Einwohnerzahl im **Versorgungsbereich**
(denn: mögliche Kaufkraftabschöpfung durch einzelne Anbieter beträgt in der Regel 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft dieser Bevölkerung)
- ▶ Bestehende Angebotssituation im **Umfeld** des Vorhabenstandorts
(quantitative oder räumliche Angebotsdefizite vorhanden?)
(Lage und Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich?)
- ▶ **Angebotsbreite und -tiefe** bestehender Anbieter / des geplanten Anbieters

Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

__Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

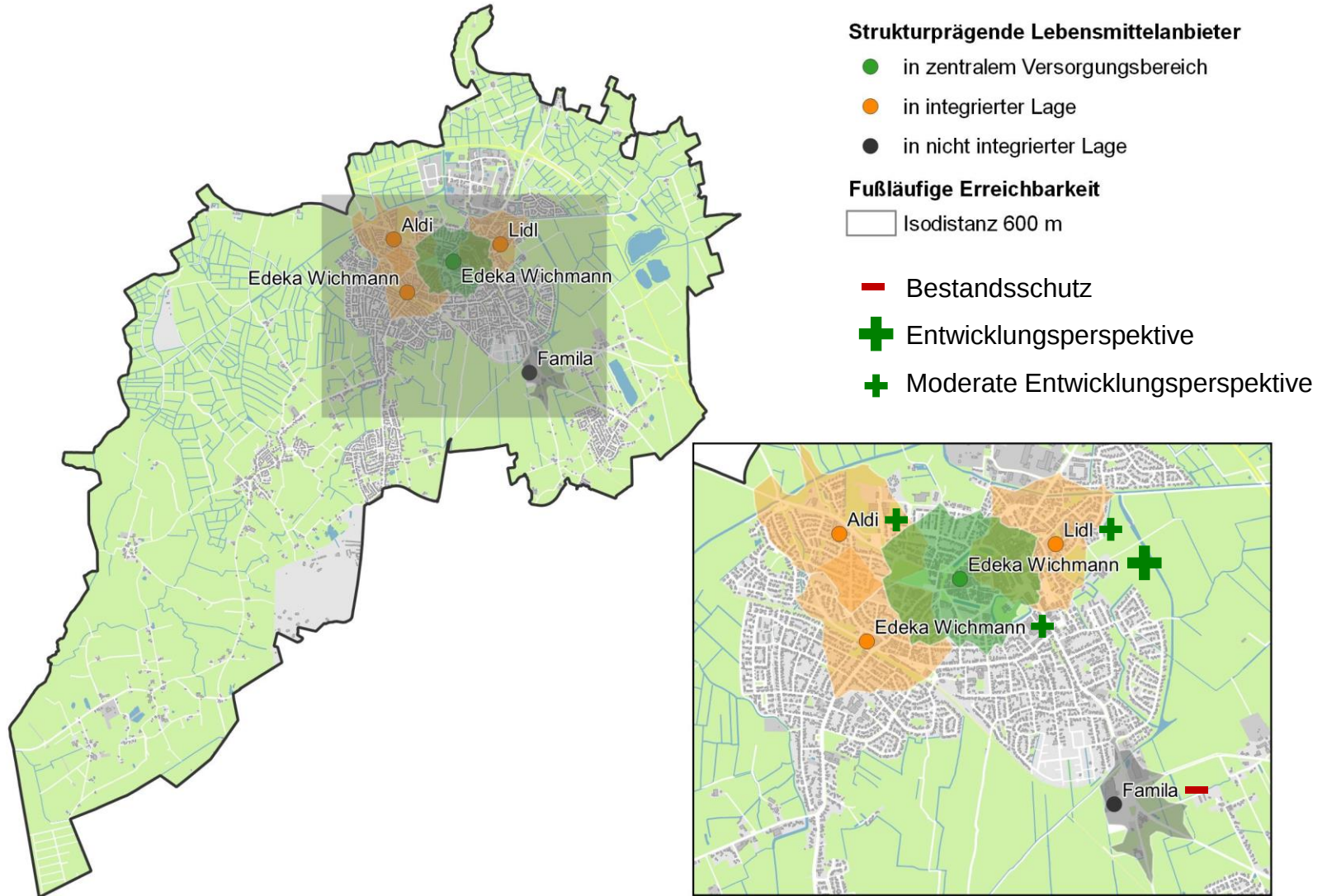
Ziel

Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein funktionsfähiges Zentrum und ergänzende Nahversorgungsstandorte

- ▶ Zulässige (und sinnvolle) Vorhaben im Sinne dieser Zielsetzung: Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im umliegenden Stadtgebiet dienen
> Orientierung an der Nachfrage im jeweiligen Versorgungsgebiet!
- ▶ Bedingung: keine negativen Auswirkungen solcher Vorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung

Wohnortnahe Grundversorgung in Jever

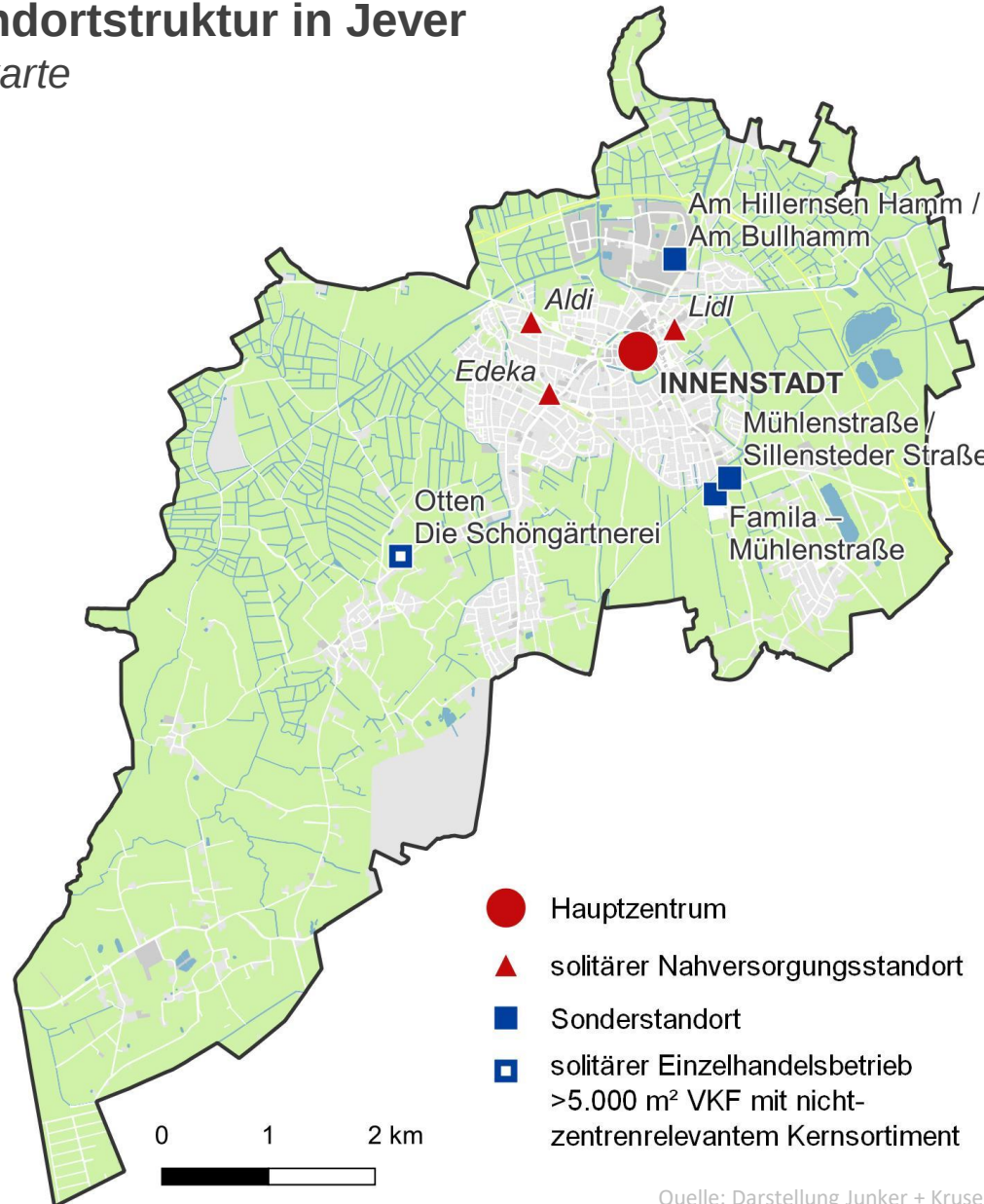
_Perspektiven



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen Jever (2022)

Räumliche Standortstruktur in Jever

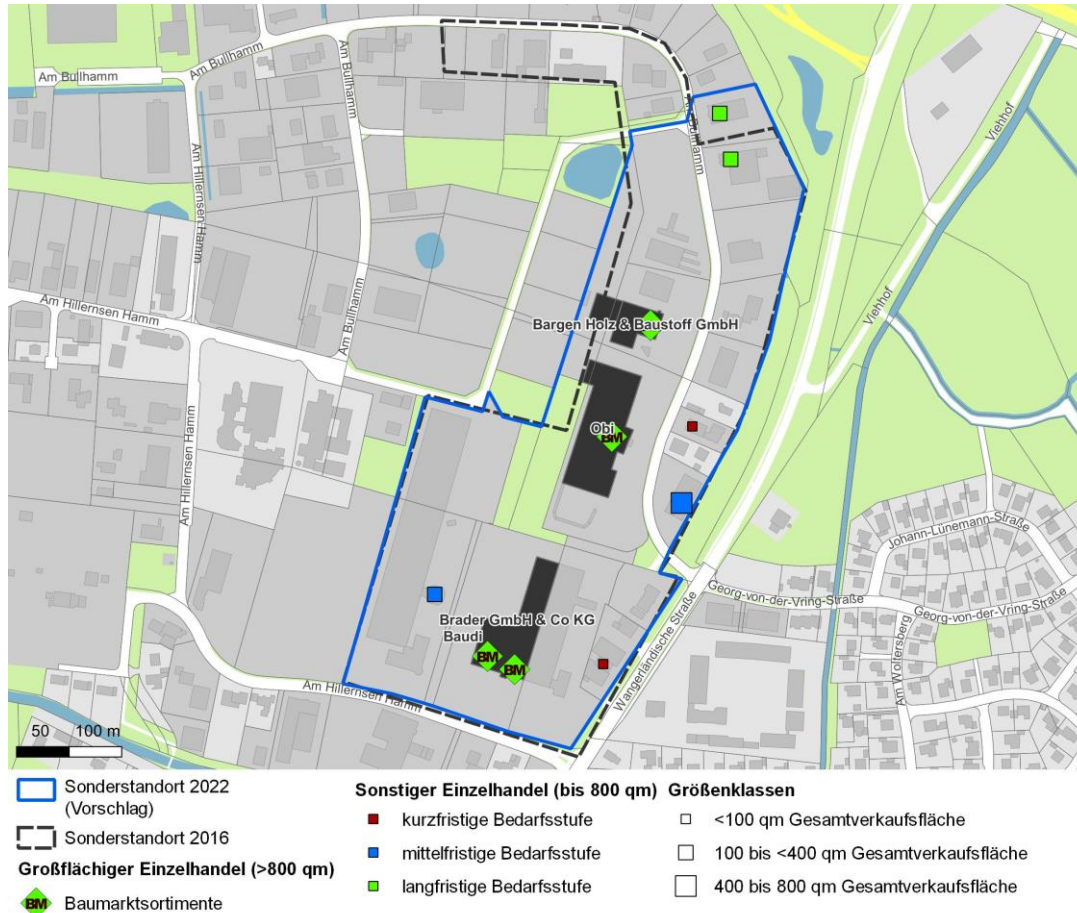
_Standortstrukturkarte



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen Jever (2022)

Sonderstandorte in Jever

„Sonderstandort „Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm“

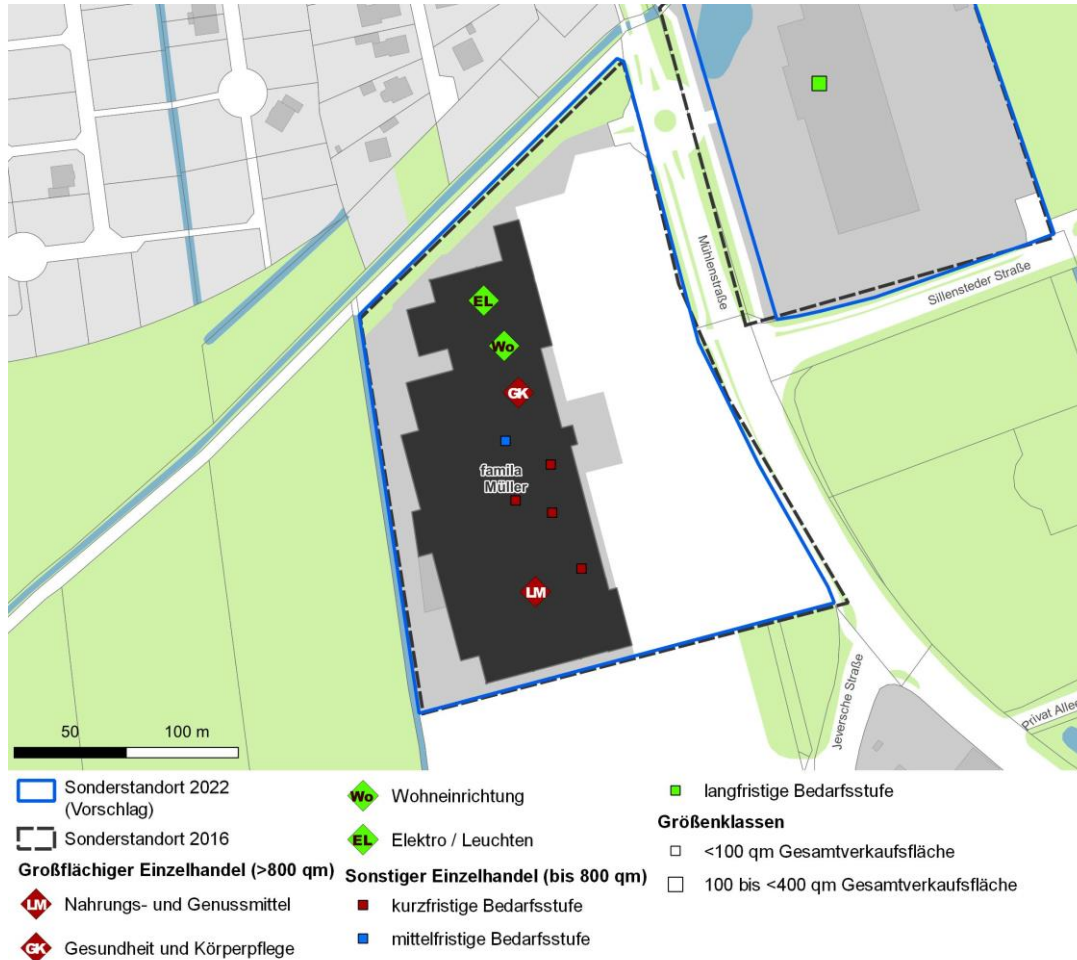


- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Norden der Kernstadt
- Angebotsschwerpunkt: Baumarktsortimente
- Planungsrechtliche Ausweisung:
Obi → SO Baumarkt/Gartencenter
Bargen Holz & Baustoff GmbH → GE
Brader GmbH & Co. KG/Baudi → GE
Takko → GE
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehende Anbieter gilt Bestandsschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgaben Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Jever (2022)

Sonderstandorte in Jever

_Sonderstandort „Familia – Mühlenstraße“



- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Süden der Kernstadt
- Angebotsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel
- Planungsrechtliche Ausweisung: SO Großflächiger Einzelhandel
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehende Anbieter gilt Bestandsschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgaben Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe
- Ziel: langfristige Umstrukturierung des Standortes

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Jever (2022)

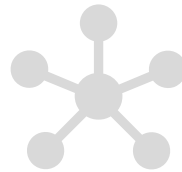
Sonderstandorte in Jever

„Sonderstandort „Mühlenstraße / Sillensteder Straße“ (ehem. „Möbelmarkt - Mühlenstraße“)



- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Süden der Kernstadt gegenüber Familia
- Derzeit nur ein kleinflächiger Anbieter mit Kernsortiment Elektronik / Multimedia
- Planungsrechtliche Ausweisung: SO Fachmarktzentrum
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehenden Anbieter gilt Bestandschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgabe Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Jever 2022 und Kartengrundlagen Jever (2022)



UMSETZUNG

Jeversche Sortimentsliste

_Vorbemerkungen

- ▶ Richterlich anerkanntes räumliches Steuerungsinstrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele!
- ▶ Rückgriff auf allgemeine Listen nicht zulässig!
(Abwägungsfehler → Nichtigkeit von B-Plänen (obergerichtliche Entscheidungen))!
- ▶ Steuerung im Rahmen von Bauleitplanung (unter Bezugnahme auf § 1 (5) und/oder (9) BauNVO) bedeutet Berücksichtigung der konkreten örtlichen (städtebaulichen) Begebenheiten (Einbettung in Konzept erforderlich)
- ▶ Konsequenz: Entwicklung der ortsspezifischen Sortimentsliste unter Berücksichtigung der konkreten und zukünftigen Situation in Jever und räumliche Abgrenzung der Bezugsebenen (zentrale Versorgungsbereiche) zwingend erforderlich!
- ▶ Sortimentsliste berücksichtigt folgende Aspekte:
 - ▶ Ist-Situation (derzeitige Verteilung der Sortimente im Stadtgebiet)
 - ▶ Perspektivüberlegungen (zukünftige städtebauliche Zielvorstellungen)
 - ▶ Landesplanerische Vorgaben des LROP

Jeversche Sortimentsliste

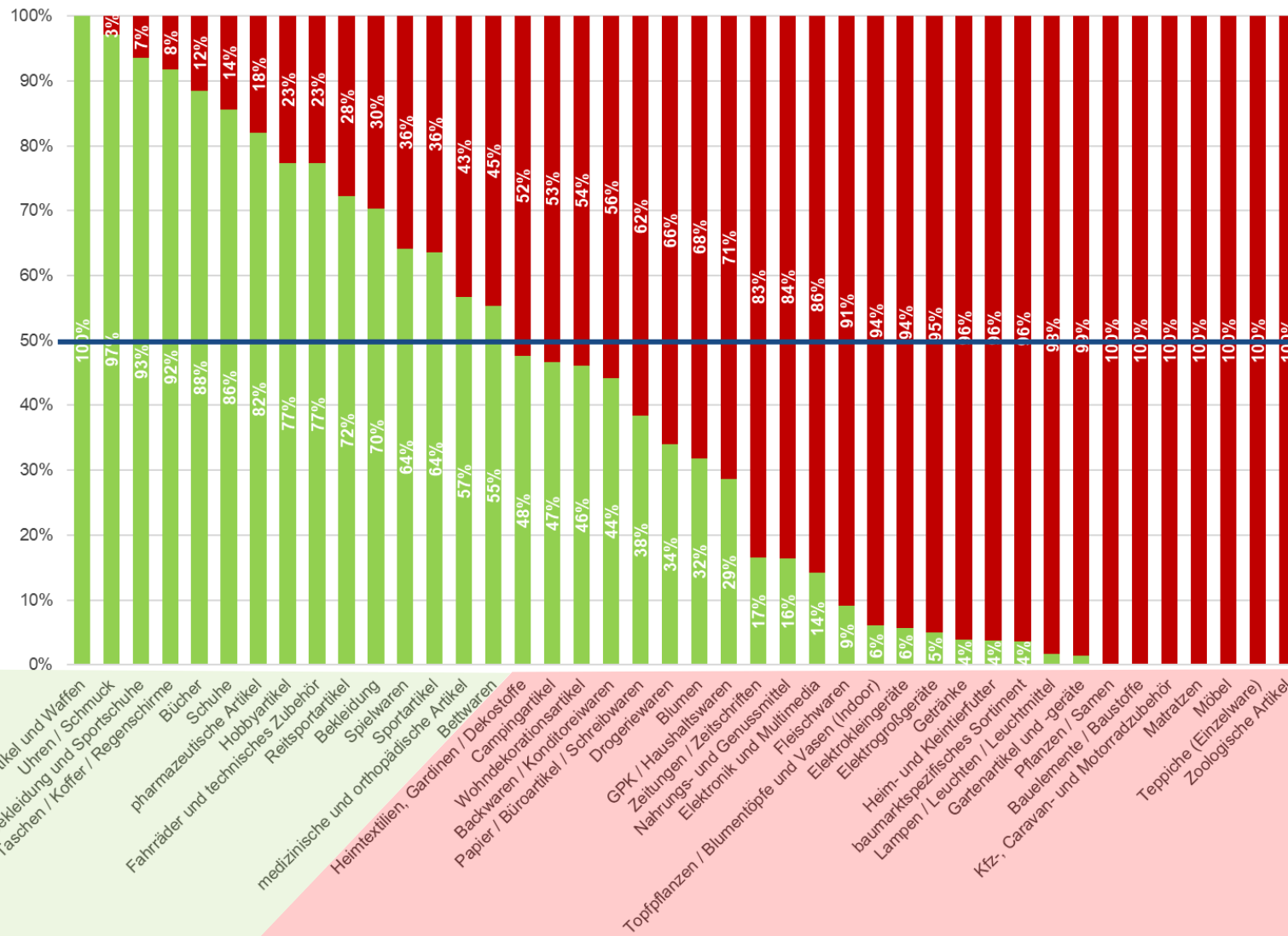
_Zentrenrelevante Sortimente gemäß LROP

Der LROP benennt in einer Liste Sortimente, die i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen sind und von denen je nach ortspezifischer Situation abgewichen werden kann:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf,
- Lampen / Leuchten

Jeversche Sortimentsliste

_Verteilung sortimentsspezifischer Verkaufsflächen



Mehrheitlich **innerhalb** des zentralen Versorgungsbereichs

Mehrheitlich **außerhalb** des zentralen Versorgungsbereichs

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Jeversche Sortimentsliste

_Zentrenrelevante Sortimente

Mehrheitlich innerhalb ZVB

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)

davon **nahversorgungsrelevante** Sortimente:

Backwaren / Konditoreiwaren

Blumen

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel

Fleischwaren

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

Zeitungen / Zeitschriften

Angler- und Jagdartikel, Waffen

Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)

Baby- und Kinderartikel

Bekleidung, Wäsche

Bücher

Büromaschinen

Elektroklein- und -großgeräte

Elektronik und Multimedia¹

Fahrräder und technisches Zubehör

Glaswaren / Porzellan / Keramik, **Haushaltswaren**

Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle

Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe

Hobbyartikel²

Kinderwagen

Kosmetik- / Parfümerieartikel

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel³

Musikinstrumente und Zubehör

Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Reitsportartikel

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel / -kleingeräte

Sportbekleidung

Sportschuhe

Teppiche (Einzelware)

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel, Kunstgegenstände und

Bilderrahmen

rot dargestellt: i. d. R. zentrenrelevantes Sortiment lt. LROP NI 2017 zu Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels:
 Kern an Sortimenten, die i. d. R. als zentrenrelevant einzuordnen sind und daher als Empfehlung zu verstehen sind.

Orange und kursiv dargestellt: Veränderungen zum EHK 2016

¹dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

²dazu gehören u. a.: Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen

³dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

Jeversche Sortimentsliste

_Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Mehrheitlich innerhalb ZVB

Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(nicht abschließende Aufzählung)*

Bettwaren, Matratzen
Bauelemente, Baustoffe, Holz
baumarktspezifisches Sortiment¹
Campingartikel²
Gartenartikel / -geräte
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl.
Kindersitze)
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Möbel (inkl. Küchen)

Pflanzen / Samen
Sportgroßgeräte
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
*Zoologische Artikel (inkl. Heim- und
Kleintierfutter), lebende Tiere*

rot dargestellt: i. d. R. zentrenrelevantes Sortiment lt. LROP NI 2017 zu Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels:
Kern an Sortimenten, die i. d. R. als zentrenrelevant einzuordnen sind und daher als Empfehlung zu verstehen sind.

Orange und kursiv dargestellt: Veränderungen zum EHK 2016

¹dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge

²ohne Bekleidung und Schuhe

Ansiedlungsregeln

Überblick

1

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden nur noch in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten **Nahversorgungsstandorten** in den Ortsteilen sowie Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für **Drogeriemärkte** sollen konsequent nur in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegen.

2

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind nur noch in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt möglich.

3

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und vorrangig an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm, Famila – Mühlenstraße sowie Mühlenstraße / Sillensteder Straße möglich. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.

Ausnahme: Annexhandel

Ausnahmen

__Ansiedlungsregel 1 bis 3

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet („Annexhandel“), wenn...

- ▶ die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- ▶ und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- ▶ die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- ▶ die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- ▶ die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.