



Wyk auf Föhr

Einzelhandelskonzept 2020

Entwurf

Wyk auf Föhr Einzelhandelskonzept 2020

im Auftrag der Stadt Wyk auf Föhr

Bearbeitung und Konzeption

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 0231 - 557858-0

Fax 0231 - 557858-50

E-Mail: info@junker-kruse.de

www.junker-kruse.de

Projektbetreuung / Ansprechpartner

Hans-Ulrich Hess, Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr

Tim Koblun, Tel. 04681 - 5004 823



Bau- und Planungsamt

Bauleitplanung

Hafenstraße 23

25938 Wyk auf Föhr

www.amtfa.de

Fassung Oktober 2020

Entwurf

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr (unter Berücksichtigung der übrigen Gemeinden auf Föhr) als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Corona-Pandemie

Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat Mitte März 2020 per Landesverordnung zur Bekämpfung des Coronavirus SARS-CoV-2 eine Reihe von Maßnahmen zur Bewältigung der Corona-Pandemie ergriffen. Das Kontaktverbot und die Schließung von Kindertageseinrichtungen, Schulen, Verkaufsstellen, der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes stellen einen deutlichen Einschnitt in das tägliche Leben und vor allem auch in der lokalen Wirtschaft dar. Durch Schließungen besonders betroffen war im Zuge eines Lock-Downs dabei auch der Einzelhandel (Ausnahme: Lebensmitteleinzelhandel). Teilweise konnte der Onlinehandel von der Situation profitieren. Zum anderen wurde jedoch bewusster eingekauft, wobei die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität und vor allem auch Standorte mit Nahversorgungsfunktion besonders wertgeschätzt wurden. Während Innenstädte ohne oder mit deutlich eingeschränkter Nahversorgungsfunktion sehr deutliche Frequenz- und damit verbunden auch Umsatzrückgänge zu verzeichnen hatten.

Seit Anfang Mai werden die Maßnahmen schrittweise gelockert, der Einzelhandel sowie auch die meisten Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe wurden unter Auflagen (Hygienemaßnahmen) schrittweise wieder geöffnet. Dabei gehen einschlägige Prognosen für das Jahr 2020 teilweise von erheblichen Umsatzeinbußen im Einzelhandel aus, die auch mit Geschäftsaufgaben einhergehen können. Die BBE Gruppe prognostiziert derzeit für drei Segmente eine positive Entwicklung für 2020 und 2021. Dazu zählen der Fahrradhandel (bis + 9 %), Garten- und Baumärkte (bis + 5 %) sowie der Lebensmittel- und Drogeriehandel (bis + 5 %). Besonders starke Einbrüche sind laut der Einschätzung der Experten bis Ende 2021 im stationären Schuh- (bis -17 %) und modeorientierten Textilhandel (bis -22 %) zu erwarten. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel und die Einzelhandelslandschaft im Allgemeinen wie auch auf die Situation auf der Insel Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr wird sich daher erst nach abschließender Beendigung der Maßnahmen vornehmen lassen, wobei bundesweit gesehen eine Erholung der Situation erst nach 2021 erwartet wird. Möglicherweise werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf der Insel Föhr bzw. in Wyk auf Föhr aufgrund der touristischen Bedeutung nicht so stark ausgeprägt sein. Der derzeit vor allem auf Destinationen in Deutschland ausgerichtete Tourismus kann einen positiven Impuls für die Insel bzw. den vorhandenen Einzelhandel mit sich bringen. Dieser könnte sich beispielsweise auch darin zeigen, dass sich die Nachfrage in der Nebensaison oder auch in den Wintermonaten erhöht. Die Situation vor Ort sollte dahingehend beobachtet werden, ob aufgrund einschneidender Veränderungen der Einzelhandelssituation (z. B. in Form von einer deutlichen Zunahme von Leerständen oder der Schließung von funktionstragenden Betrieben) eine Aktualisierung und Neubewertung der Datenbasis vorzunehmen ist.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes mit einem Fokus auf die Zentrenentwicklung sowie vor allem auch eine weitreichende Grundversorgung voraussichtlich nicht verändern wird. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Einzelhandelskonzeptes und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine hervorzuhebende Bedeutung.

Inhalt

Inhalt 7

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung	10
2	Übergeordnete Zielaussagen	11
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	16
2.3	Flächennutzungsplan	18
2.4	Städtebauliche Rahmenplanungen	18
3	Methodische Vorgehensweise	19
3.1	Angebotsanalyse	19
3.2	Nachfrageanalyse	24
3.3	Städtebauliche Analyse	26
3.4	Prozessbegleitung	27
3.5	Untersuchungsaufbau	27
4	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	29
5	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen	38
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	38
5.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung	39
5.3	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung ...	41
5.4	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	42
5.5	Touristisches Kaufkraftpotenzial	45
5.6	Bürgerbefragung	46
6	Einzelhandelsangebot	50
6.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern	50
6.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandels	57
6.3	Großflächiger Einzelhandel	60
6.4	Räumliche Angebotsschwerpunkte	62
6.4.1	Zentraler Bereich Innenstadt	62
6.4.2	Westlicher Hafenbereich	66
6.5	Ergebnisse der Recherche zum Onlinehandel in der Innenstadt	68
6.6	Wohnungsnaher Grundversorgung in Wyk auf Föhr und in Föhr Land	72
6.6.1	Quantitative Angebotsausstattung	73

6.6.2	Qualitative Angebotsausstattung	73
6.6.3	Räumliche Angebotsausstattung	75
7	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Wyk auf Föhr	77
8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Wyk auf Föhr	86
8.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild.....	86
8.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung.....	88
8.3	Räumliches Standortstrukturmodell.....	92
8.3.1	Zentraler Versorgungsbereich	94
8.3.2	Nahversorgungsstandorte	96
8.3.3	Funktionaler Ergänzungsstandort (Nahrungs- und Genussmittel).....	97
8.3.4	Standorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	97
9	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Wyk auf Föhr	98
9.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	98
9.2	Nahversorgungsstandorte.....	102
9.3	Sonstige Standorte des großflächigen Einzelhandels	103
10	Wyker Sortimentsliste	104
11	Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.....	113
11.1	Herleitung einer „Bagatellgrenze“	114
11.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	115
11.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	117
11.4	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	120
11.5	Sonstige Steuerungsregeln	121
12	Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes.....	124
13	Aktualisierung und Fortschreibung.....	126
14	Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.....	128
14.1	Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO.....	128

14.2	Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO	129
14.3	Anwendung des § 15 BauNVO	129
14.4	Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB	129
14.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.....	130
14.5.1	Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“	131
14.5.2	Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels	131
14.5.3	Festsetzungsinhalte	132
14.5.4	Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung	133
15	Abkürzungen	134
16	Verzeichnisse	135
Anhang 137		
A1	Legende.....	137
A2	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	138
A3	Fragebögen Bewohnerbefragung	145
A4	Erläuterungen zur Recherche Onlinepräsenz/ -tätigkeit	149

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Auf der Insel Föhr leben in zwölf Gemeinden rund 8.500 Einwohner. Etwa die Hälfte davon wohnen in der Stadt Wyk auf Föhr. Der Tourismus stellt den wichtigsten Wirtschaftsfaktor auf der nordfriesischen Insel dar. Auch bildet er einen städtebaulichen Faktor, der sich auch in der Einzelhandelsstruktur niederschlägt. Denn nicht zuletzt aufgrund des zufließenden touristischen Kaufkraftpotenzials übersteigt das vorhandene Einzelhandelsangebot, das von Städten vergleichbarer Größenordnung auf dem Festland in vielen Branchen signifikant. Allerdings unterliegt dieses touristische Kaufkraftpotenzial jahreszeitlichen Schwankungen, konzentrieren sich doch die hohen Übernachtungs- und Besucherzahlen auf die Urlaubssaison und damit auf einige Monate im Verlaufe eines Kalenderjahres.

Wie in vielen anderen Gemeinden und Städten auch werden Einzelhandelsstandorte – und hier insbesondere die vorhandenen (Lebensmittel)Filialisten – einer regelmäßigen konzerneigenen Prüfung und Bewertung unterzogen. Dabei geht es neben der grundsätzlichen Eignung eines Mikrostandortes auch regelmäßig um eine mögliche Anpassung der vorhandenen betrieblichen Verkaufsflächen. Gleichzeitig sind Standorte mit „besonderen Standortrahmenbedingungen“ wie in der Stadt Wyk auf Föhr immer auch im Fokus neuer Betriebe und Betreiber.

Vor diesem Hintergrund soll das vorliegende Einzelhandelskonzept - unter Berücksichtigung der Einzelhandelsituation auf der gesamten Insel - eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen (Verlagerungen, Erweiterungen, Veränderungen, Neuansiedlungen) in der Stadt Wyk auf Föhr darstellen. Es erleichtert Stadtverwaltung und Politik, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet bzw. auf der gesamten Insel einzuschätzen und bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich durch die Umsetzung eines solchen Konzeptes in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes auch im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“¹.

Eine wesentliche Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das

¹ Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

empirische Grundgerüst des Konzepts. Dabei unterliegen nicht nur die Situation vor Ort, sondern auch die übergeordneten Rahmenbedingungen einem fortschreitenden Wandel. Dazu zählen der allgemeine Strukturwandel im Handel (u. a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Onlinehandel, Globalisierung) sowie Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landes- oder Regionalebene. Dabei ist insbesondere der am 4. Oktober 2010 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getretene (Amtsbl. Schl.-H. S. 719) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein mit seinen einschlägigen Zielen und Grundsätzen (Kapitel 2.8 Einzelhandels) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nicht zuletzt ist es darüber hinaus unabdingbar auch die einschlägige Rechtsprechung u. a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen.²

Auf Basis der Einzelhandelsanalyse soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandelsentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in Wyk auf Föhr unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sind übergeordnete, städtebauliche Zielvorstellungen der Wyk auf Föhr wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept umfasst zunächst eine Analyse des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie der nachfrageseitigen Daten. Auf dieser Basis geschieht eine Bewertung der abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Wyk auf Föhr. Darauf aufbauend werden konzeptionelle Bausteine (Ziele, Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) formuliert.

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Schleswig-Holstein stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung sowie im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der am 4. Oktober 2010 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getretene (Amtsbl. Schl.-H. S. 719) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Schleswig-Holstein. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten.

„Mit dem Landesentwicklungsplan wurden 2010 wichtige Voraussetzungen für mehr Wirtschaftswachstum, den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und die Sicherung der

² Zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Daseinsvorsorge in Schleswig-Holstein geschaffen, aber auch für mehr kommunale Eigenverantwortung und interkommunale Zusammenarbeit. Dabei geht es um die Themen wie

- Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur (Kapitel 1),
- Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (Kapitel 2),
- Wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur (Kapitel 3),
- Entwicklung der Daseinsvorsorge (Kapitel 4) sowie
- Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung (Kapitel 5).³

Ausgehend von einem 8-stufigen zentralörtlichen System (LEP SH, Kapitel 2.2) befasst sich der LEP SH in seinem Kapitel 2.8 mit vorgezogenen Regelungen zum Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten ist. Das Angebot soll ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen aufweisen. **Die Schwerpunkte der Einzelhandelseinrichtungen sollen in Bezug auf Sortimente und Größenordnungen auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Orten ausgerichtet sein.** (LEP SH Kapitel 2.8, 1 G) In allen Gemeinden soll eine ausreichende, wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) angestrebt werden.

Die Stadt Wyk auf Föhr wird als **Unterzentrum** eingestuft, in diesem Sinne stellt sie für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher (LEP SH Kapitel 2.2). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden der Insel Föhr gemäß Ziffer 3.7.1 als **Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung** eingestuft sind.

Der LEP SH stellt vor allem auf folgende Ziele ab:

- das **Zentralitätsgebot**: großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind nur in zentralen Orten vorzusehen. (LEP SH Kapitel 2.2, 3 Z)
- das **Beeinträchtungsverbot**: von der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde bzw. in benachbarten Zentralen Orten ausgehen. (LEP SH Kapitel 2.2, 4 Z)
- das **Kongruenzgebot**: Art und Umfang von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. (LEP SH Kapitel 2.2, 5 Z)
- das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot**: großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur in baulich zusammenhängenden

³ siehe dazu: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/PlanenBauenWohnen/Landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan.html>, Zugriff September 2020

Siedlungsgebieten der Standortgemeinde zulässig. (LEP SH Kapitel 2.2, 6 Z)

- das **städtebauliche Integrationsgebot**: großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. (LEP SH Kapitel 2.2, 6 Z)

Damit werden klare Vorgaben zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. Mit Blick auf bestehende Einzelhandelsagglomeration an nicht integrierten Standorten besteht darüber hinaus die Zielsetzung Bebauungspläne aufzustellen, um vorhandene Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen. (LEP SH Kapitel 2.2, 12 Z)

Folgende Ziele und Grundsätze mit besonderem Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP SH im Kapitel 2.2 festgelegt:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom Oktober 2010 (LEP 2010)

2.8 Einzelhandel

Grundsätze und Ziele der Raumordnung

- 1 G** Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.
- 2 G** In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den Zentralen Orten (→2.2) verschiedener Stufen vorbehalten.
- 3 Z** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten (→2.2) vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.
- 4 Z** Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).
- 5 Z** Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).

Dementsprechend vorbehalten sind

Oberzentren

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),
- Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig. Sie sind in die vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren.

Mittelzentren

- mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort,
- mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.

Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums

- mit mehr als 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich über die Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs hinaus in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben,
- mit bis zu 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich über die Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs hinaus in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 6.500 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

Unterzentren

- mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.
- mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums

- den Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums entsprechende Einkaufseinrichtungen.

Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

Stadtrandkernen I. Ordnung

- den Unterzentren entsprechende Einkaufseinrichtungen. Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches.

Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmungen mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

Ländlichen Zentralorten

- mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben,
- mit bis zu 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 1.500 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

Stadtrandkernen II. Ordnung

- den ländlichen Zentralorten entsprechende Einkaufseinrichtungen. Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches.

Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung

- Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 Quadratmetern ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (→2.3 Absatz 2).

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden.

- 6 Z** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortiments-spezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.

- 7 Z** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (→2.2 Absatz 2) des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

- 8 Z** In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.

- 9 Z** Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 Quadratmetern negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden. Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln.

- 10 Z** Lebensmitteldiscountmärkte gemäß Absatz 9 sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage nach Maßgabe von Absatz 6 anzusiedeln.
- 11 Z** Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.
- 12 Z** Für bestehende **Einzelhandelsagglomerationen** an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.
- 13 G** Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.
- 14 G** Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 10 kann auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) (→2.9) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.
- 15 G** Insbesondere in den Städten und Gemeinden, bei denen das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet (→2.2. Absatz 2) des Zentralen Ortes die kommunale Grenze überschreitet, sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des Zentralen Ortes selbst maßgeblich. Insoweit kann von den landesplanerischen Vorgaben für eine differenzierte räumliche Verteilung von Einkaufseinrichtungen nur einvernehmlich abgewichen werden.
- 16 G** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Der LEP SH wird derzeit fortgeschrieben. Am 27.11.2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Daran schloss sich ein öffentliches Beteiligungsverfahren an. Anregungen wurden ausgewertet und eingearbeitet. Im Herbst 2020 soll ein neuer Entwurf vorliegen, zu dem es dann ein weiteres Beteiligungsverfahren geben wird. Im Rahmen der Fortschreibung einzelne Kapitel aktualisiert, die Struktur und der Aufbau des LEP SH (2010) bleiben weitgehend erhalten. Bezüglich der räumlichen Steuerung des **großflächigen Einzelhandels** wird das bestehende Zielsystem flexibilisiert und an die geltende Rechtsprechung angepasst.

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

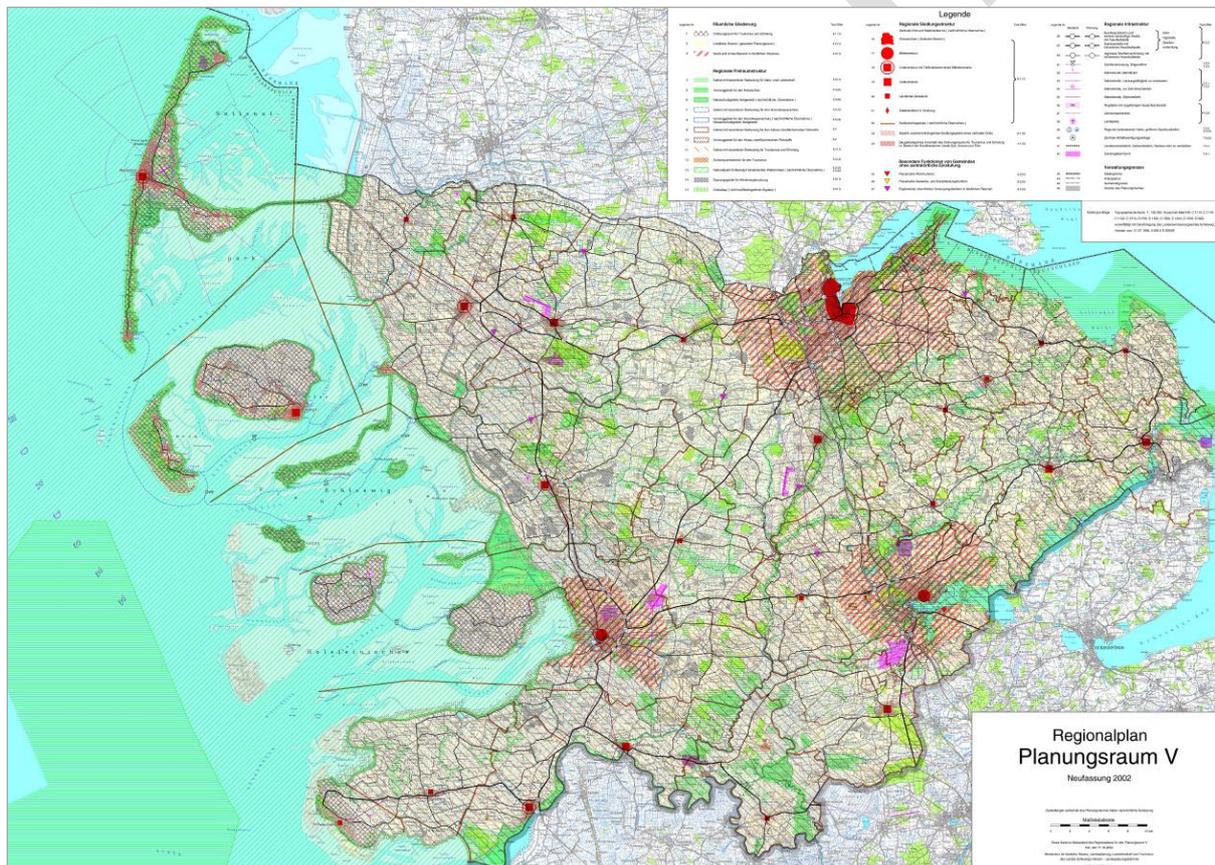
Im Regionalplan für den Planungsraum V, Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holsteine – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung der kreisfreien Stadt Flensburg und der Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg festgelegt. Er ist 2002 in Kraft getreten.

Grundlagen für die Erarbeitung des Regionalplans waren der Landesraumordnungsplan 1998, der Landschaftsrahmenplan, der parallel zum Regionalplan erstellt wurde, das Tourismuskonzept des Kreises Nordfriesland von 1997 und das Regionale Entwicklungskonzept für die Region Flensburg von 1999. Der Regionalplan entstand unter Mitwirkung der Verwaltungen der beiden Kreise und der kreisfreien Stadt.

Eine Neuaufstellung des gesamten Regionalplans wird in den nächsten Jahren erfolgen. Nach dem neuen Landesplanungsgesetz wird dies der Regionalplan für den neuen Planungsraum I.

Die Stadt Wyk auf Föhr sowie die übrigen Gemeinden auf Föhr gehören dem Kreis Nordfriesland an. Für das Einzelhandelskonzept einschlägige Aussagen, Ziele und Grundsätze finden sich vor allem im Kapitel 6 Regionale Siedlungsstrukturen des Regionalplans. Darin wird ausgeführt, dass zum **Nahbereich Wyk auf Föhr** als Unterzentrum mit Nebel (Amrum) die Inselgemeinden auf Föhr und Amrum mit zusammen über 11.100 Menschen gehören, davon leben rund 4.550 Bürgerinnen und Bürger in der Stadt selbst leben. Der Tourismus lässt in den Sommermonaten die Zahl der auf den Inseln wohnenden Personen erheblich anwachsen. Auf der Insel Föhr ergibt sich vergleichsweise ein etwas größerer Spielraum zugunsten der Stadt Wyk [...]. Hierzu bedarf es jedoch einer weitgehenden Abstimmung der Stadt mit den Umlandgemeinden, um den besonderen Gesamtcharakter der Insel Föhr zu erhalten. Dies gilt in vergleichbarem Maße auch für die **erforderliche Abstimmung der Einzelhandelsnutzungen auf der Insel einschließlich der Nahversorgungseinrichtungen in den Gemeinden.**⁴

Karte 1: Regionalplan Planungsraum V, Hauptkarte, Neufassung 2002



Quelle: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/Downloads/regionalpläne/planungsraum5/karte_regionalplan_planungsraum5.pdf?__blob=publicationFile&v=1; Zugriff September 2020

⁴ Vgl. dazu: Regionalplan für den Planungsraum V, Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holsteine – Kreisfries Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, 2002, Kapitel 6.4.2

2.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wyk auf Föhr**⁵ stellt für das Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen
3. gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Möbel oder Bau- und Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung des zentraler Versorgungsbereiches kann künftig in den FNP aufgenommen werden.

2.4 Städtebauliche Rahmenplanungen

Neben der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist die Erarbeitung weiterer städtebaulicher Rahmenpläne als informelle Planungen der Stadt angestoßen worden. Wenngleich sie unterschiedliche Fachbereiche behandeln ist es ein wichtiges Ziel im Zuge der Bearbeitung wesentliche Eckpunkte der einzelnen Konzepte aufeinander abzustimmen bzw. in der künftigen Umsetzung zu verzahnen. Insgesamt wird mit Beschluss der Konzepte der Stadt Wyk auf Föhr ein umfassender und gesamtstädtisch getragener Handlungsrahmen für die künftige Stadtentwicklung vorliegen.

Folgende Konzepte wurden bzw. werden neben dem Einzelhandelskonzept erarbeitet:

- Tourismuskonzept Insel Föhr
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept der Insel Föhr
- Ortskernentwicklungskonzept Stadt Wyk auf Föhr

Diese Rahmen- oder Entwicklungskonzepte haben keine rechtliche Bindungswirkung sondern dienen vor allem der Entscheidungsvorbereitung. Sie sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

⁵ siehe dazu: https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/87d04a8a1ca2c75ad04587faa555bb16147581/wyk_f.pdf; Zugriff September 2020

3 Methodische Vorgehensweise

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) auf der Insel Föhr sowie die Erhebung ergänzender Nutzungen (insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie) im zentralen Bereich (Wyk auf Föhr). Ergänzend wird eine **Bewohnerbefragung** auf Föhr zum Einkaufsverhalten vorgenommen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wird auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Wyk auf Föhr gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete **Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Wyk auf Föhr sowie Föhr Land (= Föhrer Gemeinde ohne Wyk auf Föhr) ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wird im Oktober 2019 eine flächendeckende **Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in allen Gemeinden auf der Insel Föhr** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung / Befahrung des gesamten Inselgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung des Einzelhandels i. e. S.⁶ (inkl. Lebensmittelhandwerk). Im Rahmen der Vollerhebung wird die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin werden mit der Kartierung die Adresse und die Einordnung der städtebaulichen Lage des jeweiligen Standortes aufgenommen. Für jeden einzelnen Anbieter werden dabei außerdem die jeweils geführten Sortimente und dazugehörigen Verkaufsflächen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben.

⁶ Einzelhandel i. e. S. = Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zu Grunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich.

- Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.
- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraumes (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung unabdingbar. So müssen vor allem auch relevante Randsortimente erfasst werden, die nicht zuletzt neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, werden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Sortimente den in der folgenden Tabelle 1 dargestellten 19 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel

Warengruppe	Sortimente
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	Hobbyartikel Musikinstrumente und Zubehör Spielwaren Babyausstattung
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen Campingartikel Fahrräder und technisches Zubehör Sportartikel Reitsportartikel Sportbekleidung und Sportschuhe Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren Matratzen Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe Teppiche (Einzelware) Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
medizinische u. orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe Baumarktspezifisches Sortiment
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte Pflanzen / Samen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Aktionswaren Erotikartikel Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandels auf der Insel Föhr stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, (sonstige) städtebaulich integrierte Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentraler Versorgungsbereich</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Zum einen weisen sie eine städtebaulich integrierte Lage auf und zum anderen besitzen sie eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Innenstadt, Große Straße</p> 
<p>Sonstige städtebaulich integrierte Lage</p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Wyk auf Föhr bzw. die Gemeinden in Föhr Land städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. In denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten an zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie beispielsweise Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.</p>	<p>Beispiel: Osterstraße</p> 
<p>Städtebaulich nicht integrierte Lage</p> <p>Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierte Standorte (z. B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Hemkweg, westlicher Hafenbereich</p> 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Auf Basis der sortimentspezifischen Verkaufsflächen sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Lagezuordnung der Betriebe können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 10).

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Einzelhandels auf Föhr werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen vor allem die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen auf Föhr bzw. in Wyk auf Föhr. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition des Begriffs Nahversorgung

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation eines Raumes bzw. einer Stadt vorrangig die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die Ausstattung an Betrieben und entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab bezogen auf eine wohnortnahe Versorgung vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Wyk auf Föhr (sowie auch in Föhr Land) wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert und den Analysen zu Grunde gelegt.

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einer Stadt oder einzelner Teilbereiche derselben einnehmen.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft in Tabelle 3) als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung auf der Insel Föhr sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln Bereinigungen (z. B. bezüglich rezeptpflichtiger Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß des Sortimentschlüssel, Tabelle 1) vorgenommen.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Untersuchungseinheit / Gemeinde stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Retail Consultants GmbH, Köln) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Wyk auf Föhr und bildet die Situation sehr realitätsnah ab. Ein Wert von 100 würde bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Wyk auf Föhr. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Befragung zur Stadtentwicklung

Da die Erarbeitung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes, des Ortskernentwicklungskonzeptes sowie des Einzelhandelskonzeptes teilweise parallel laufen wird eine gemeinsame Befragung der Bürgerinnen und Bürger der Insel Föhr zum Einkaufsverhalten, Mobilitätsverhalten und zur Ortskernentwicklung durchgeführt. Der Fragebogen wird bei einer Einwohnerversammlung der Stadt Wyk auf Föhr am Donnerstag, den 30.01.2020 vorgestellt. Es besteht die Möglichkeit diesen in Papierform sowie alternativ online auszufüllen. Insgesamt gingen 236 ausgefüllte Fragebögen ein.

Im Rahmen der Befragung zum Einkaufsverhalten geht es zum einen darum wo bestimmte Waren gekauft werden und welches einzelhandelsrelevante Angebot die Befragten in Wyk auf Föhr vermissen. Die Ergebnisse lassen Rückschlüsse auf die Kundenbindung und die Qualität des lokalen Angebots zu.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Analyse liegt auf dem zentralen Versorgungsbereich. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches geschieht anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix; dies auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage im Stadtkern einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte⁷
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr. Sie liefert eine wesentliche Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund der einschlägigen

⁷ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Rechtsprechung⁸ keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird von Seiten der Stadt Wyk auf Föhr als auch des Gutachters ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr wird neben einer Berichterstattung im **Bau- und Planungsausschusses** der Stadt Wyk auf Föhr am 24.06.2020 am 09.12.2019 ein **Fachgespräch** durchgeführt, in dem ein Austausch der Sachstände zu den parallel zum Einzelhandelskonzept erarbeiteten Konzepten (Ortskernentwicklungskonzept für die Stadt Wyk auf Föhr, Verkehrs- und Mobilitätskonzept Insel Föhr, Fortschreibung des Tourismuskonzeptes) stattfindet. Vor allem um die Umsetzbarkeit der jeweiligen Ergebnisse gewährleisten zu können, ist eine verwaltungsinterne wie auch auf politischer Ebene angelegte Abstimmung der Konzeptinhalte von zentraler Bedeutung.

Darüber hinaus werden die Bewohner der Insel Föhr in den Erarbeitungsprozess eingebunden, neben einer Einwohnerbefragung (siehe dazu Kapitel 3.2) findet am 31.01.2020 eine **Einwohnerversammlung** statt, in der erste Ergebnisse und Zielsetzungen der einzelnen Konzepte vorgestellt werden und in der Anregungen zu einzelnen Aspekten gegeben werden, die in den Abwägungsprozess zur Erarbeitung der Konzepte einfließen. Die Bürgerbeteiligung findet einen großen Zuspruch.

Für die zahlreichen Hinweise, Anregungen und konstruktiven Gespräche sei allen Mitwirkenden an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt.

3.5 Untersuchungsaufbau

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1): Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite auf der Insel Föhr zum Status quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie das Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung durch die Stadtvertretung. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene

⁸ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandelskonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

4 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird.

Wesentliche Trends, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur im Allgemeinen haben und direkt oder indirekt auch die Situation in Wyk auf Föhr beeinflussen, werden nachfolgend skizziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der sich im Zuge der Bearbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes eingestellten **Corona-Pandemie** (siehe dazu Hinweise Seite 6), zu beobachten ist, dass sich im Allgemeinen einige Trends verstärkt darstellen. Der stationäre Einzelhandel wird in einzelnen Branchen von massiven Umsatzeinbrüchen getroffen, während der Onlinehandel weiter profitiert. Nicht zuletzt aufgrund zu erwartender Betriebsschließungen / Insolvenzen wird ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebe erwartet. Im Sommer 2020 prognostiziert der HDE bis zu 50.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie und korrigierte das erwartete Umsatzwachstum im Einzelhandel für das Jahr 2020 von + 2,5 % auf + 1,5 %.⁹ Der Hauptgeschäftsführer des Handelsverbandes Deutschland (HDE), Stefan Genth verweist darauf, dass voraussichtlich erst 2022 wieder das Umsatzniveau des Vorkrisenjahres 2019 erreicht wird. „Der Einzelhandel wird sich erholen, aber es wird eine langsame Erholung sein, nicht das schnelle Aufleben des Konsums.“ Auf der Insel Föhr bzw. in Wyk auf Föhr werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie voraussichtlich nicht so stark ausgeprägt sein. Es herrschen zwar aufgrund der notwendigen Hygienemaßnahmen Einschränkungen für den Einzelhandel (sowie auch für Gastronomie und Dienstleistungen), jedoch ist zu erwarten, dass der derzeit vor allem auf Destinationen in Deutschland ausgerichtete Tourismus einen positiven Impuls für die Insel bzw. den vorhandenen Einzelhandel mit sich bringt. Dieser könnte sich beispielsweise auch darin zeigen, dass sich die Nachfrage in der Nebensaison oder auch in den Wintermonaten erhöht.

Demografischer Wandel

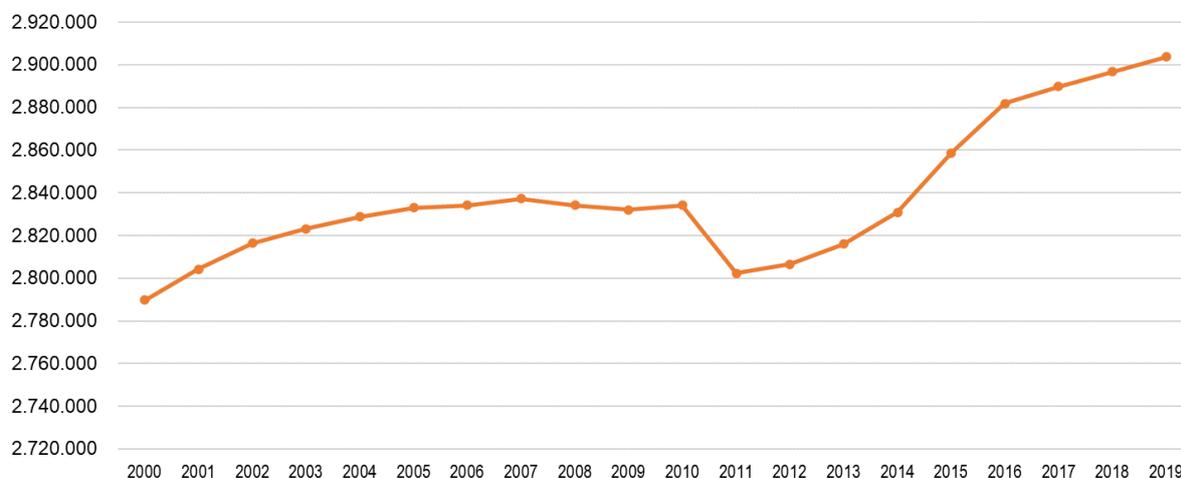
„Die Alterung der Bevölkerung, deren wachsende Heterogenität und das Nebeneinander von Wachstum und Bevölkerungsverlust einzelner Regionen sind die zentralen Merkmale des demografischen Wandels in Deutschland. Seine Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität.“¹⁰ Das heißt insbesondere: Wir werden älter, multikultureller, wir leben immer häufiger alleine und für die Vorausberechnung der tatsächlichen Einwohnerschaft am schwierigsten vorhersehbar: wir siedeln um. Zum Ende des Jahres 2019 lebten 83,2 Millionen Menschen in Deutschland. Das sind rund zwei Millionen Einwohner mehr als fünf Jahre zuvor. In Schleswig-Holstein lebten Ende 2019 rund 2,9 Millionen Menschen (siehe dazu Abbildung 2), davon rund 166.000 in Nordfriesland. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahrzehnten im Trend stark gewachsen, wird aber voraussichtlich zukünftig schrumpfen. Allein seit 1990 hat das nördlichste Bundesland fast 280.000 neue Einwohner gewonnen. Das bedeutet eine Zunahme um 11 %. Dabei wächst die Bevölkerung allein durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund ist hier mit 18 % der niedrigste in

⁹ Herbstpressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE), Berlin, 22. September 2020

¹⁰ Quelle: <https://www.demografie-portal.de>, (Zugriff im September 2020)

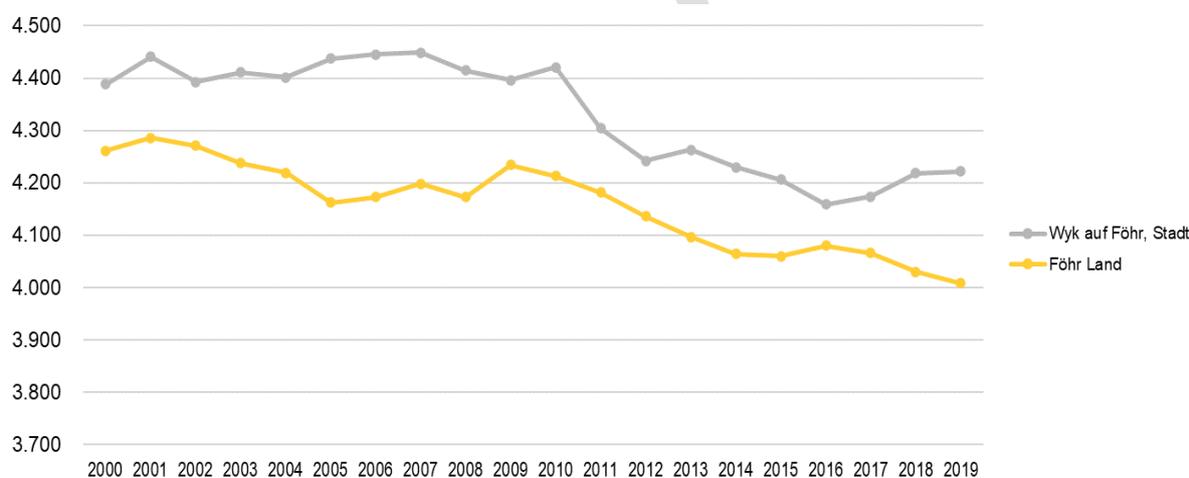
Westdeutschland. Mittel- bis langfristig wird die Bevölkerungszahl aber wahrscheinlich sowohl bundesweit wie auch im Land Schleswig-Holstein zurückgehen.¹¹

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein 2000-2025



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wyk auf Föhr und Föhr Land 2000-2025



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Auch auf der Insel Föhr bzw. in Wyk auf Föhr sind Veränderungen zu beobachten. Dabei ist im Vergleich zum Bundesland Schleswig-Holstein ein eher gegenläufiger Trend festzustellen. Seit 2000 nimmt nämlich die Bevölkerung tendenziell leicht ab, dabei zeichnet sich seit 2016 für Wyk auf Föhr eine Zunahme und für Föhr Land eine Abnahme der Bevölkerung ab. Das statistische Amt prognostiziert tendenziell einen weiteren leichten Rückgang der Bevölkerung bis 2025.

Im Hinblick auf die Altersstruktur ist festzuhalten, dass der Jugendquotient (Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre) auf der Insel Föhr seit dem Jahr 2000 im Jahre 2019 von 19,5 % auf 13,6 % gesunken ist und damit unter dem landesweiten Wert von 16,3 % (2019) rangiert. Demgegenüber weist der Altenquotient als Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahre und älter eine Zunahme von

¹¹ Quelle: <https://www.demografie-portal.de>, (Zugriff im September 2020)

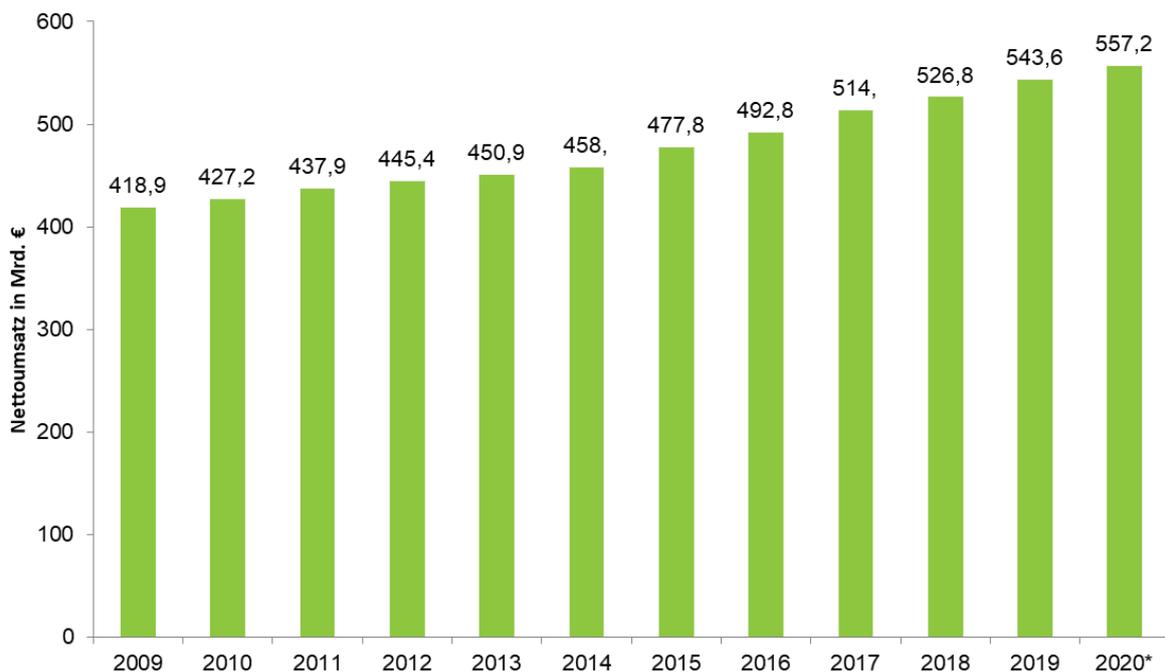
18,5 % im Jahr 2000 auf 27,1% im Jahr 2019 auf (Vergleichswert Schleswig-Holstein 2019: 23,2 %). Auf der Insel sind dabei unterschiedliche Entwicklungen in der Stadt Wyk auf Föhr und den übrigen Gemeinden in Föhr Land zu verzeichnen. Während in Föhr Land 2019 der Jugendquotient mit 14,6 % höher ausfällt als in der Stadt Wyk auf Föhr (11,9 %), fällt (erwartungsgemäß) der Altenquotient in der Stadt Wyk auf Föhr mit 28,8 % höher aus als in Föhr Land (23,7 %). Dieses Altersgefälle wird auch anhand der Kennziffern des Durchschnittalters deutlich. Im Jahre 2019 liegt dieses in Föhr Land bei 46,7 und in der Stadt Wyk auf Föhr bei 50,1 (zum Vergleich: Durchschnittalter in Schleswig-Holstein: 45,4).

Insgesamt gewinnen insbesondere auch in der Stadt Wyk auf Föhr ältere Menschen für den Handel weiter an Bedeutung. Konzepte, wie auf diese Zielgruppen stärker, besser bzw. gezielter einzugehen ist, müssen vielfach noch umgesetzt oder gelebt werden. Der Faktor Tourismus nimmt diesbezüglich einen zusätzlichen, teilweise anders ausgerichteten Stellenwert ein.

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: zwischen den Jahren 2010 und 2018 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 122 Mio. um ca. 3 % auf rund 125 Mio. Quadratmeter an¹². Gleichwohl sind die jährlichen Zuwachsraten in den letzten Jahren gesunken.

Abbildung 4: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2020*)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2020* (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken)

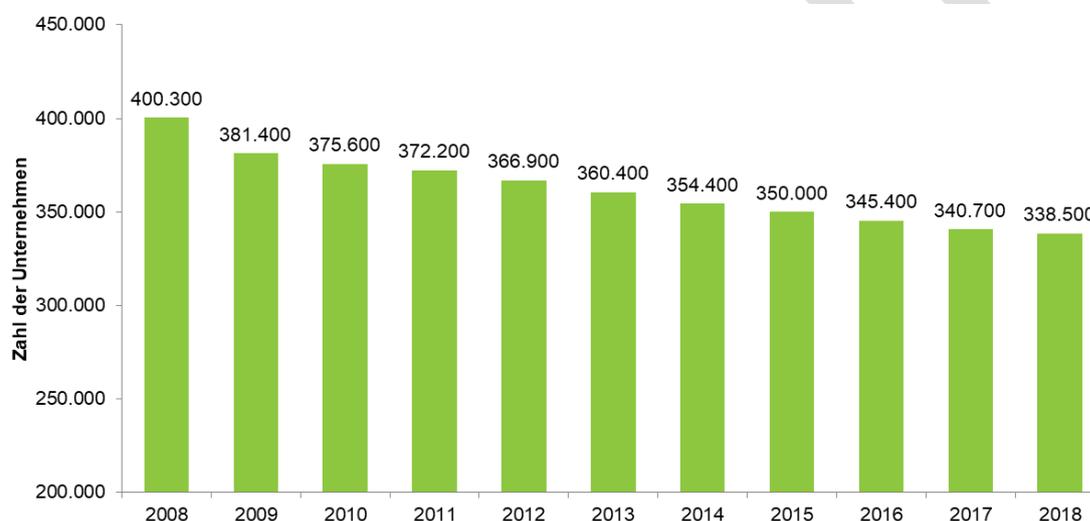
* Prognose (Stand Januar 2020); Prognose Stand September 2020: 551,8 Mrd. Euro

¹² Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2018 (in Millionen Quadratmetern), Abruf unter www.statista.de (Zugriff im März 2020)

- Auch der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von fast 544 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Für das Jahr 2020 wird vor der Corona-Pandemie ein weiterer Umsatzzuwachs um rund 2,5 % auf rund 557 Mrd. Euro prognostiziert.¹³ Dieser wird seitens des HDE im September 2020 auf rund 1,5 % bzw. rund 552 Mrd. Euro nach unten korrigiert.¹⁴

Die positiven Umsatzentwicklungen sind vor allem auf einzelne Branchen zurückzuführen, dazu gehören der Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel. In typischen Sortimentsbereichen, die in den städtischen Zentren / Innenstädten angeboten werden (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sinken relativ gesehen und besonders spürbar in Klein- und Mittelstädten die Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Onlinehandel.

Abbildung 5: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2008-2018



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2018, veröffentlicht im März 2020

- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2018 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 375.600 um etwa 10 % auf rund 338.500¹⁵. Diese gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2008 noch einen Marktanteil von 24,4 % einnahm, lag dieser 2018 nur

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019 (in Milliarden Euro) mit Prognose für 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff im März 2020)

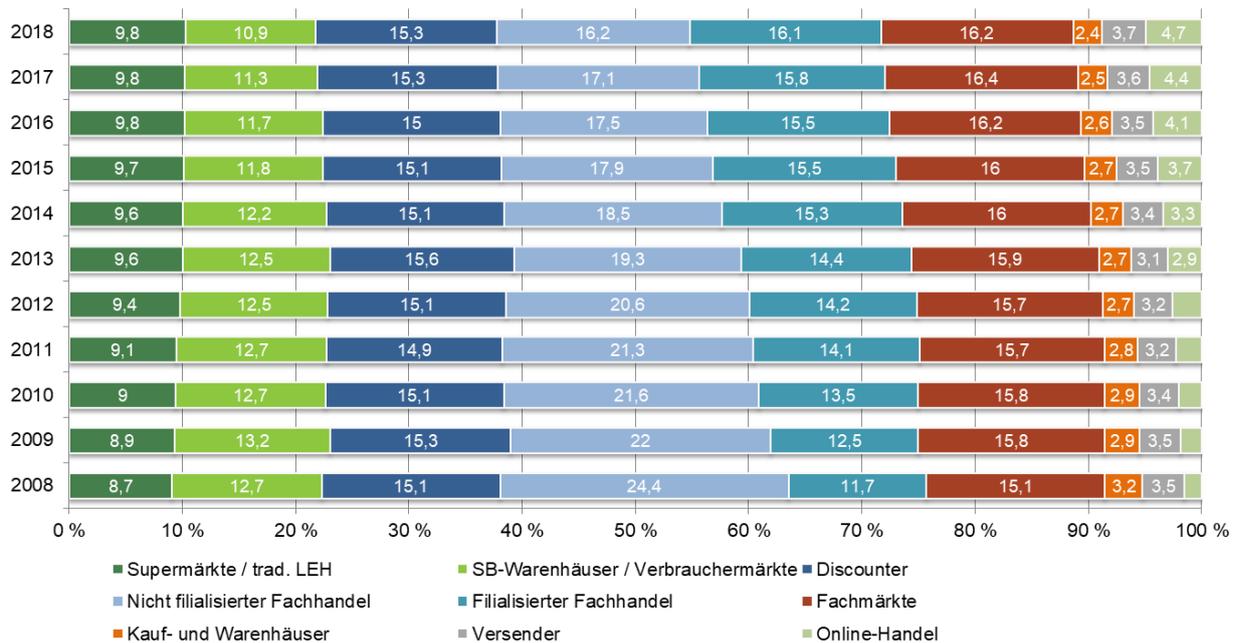
¹⁴ Herbstpressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE), Berlin, 22. September 2020

¹⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2018, veröffentlicht März 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff im März 2020)

noch bei 16,2 %¹⁶. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit sowie zur Zeit der Corona-Pandemie zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden Warenhauskrise, die in zahlreichen Schließungen von Galeria Karstadt Kaufhof im Sommer 2020 gipfelte, ist dies vor allem auch in Insolvenzen (bzw. Schutzschirmverfahren zu Zeiten der Corona-Pandemie) ehemals namhafter Filialisten (u. a. Esprit, Tom Tailor, Gina Tricot, Woolworth, Wehmer, Schlecker) ablesbar.

Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2008 – 2018



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2018; Abruf unter www.statista.de (Zugriff im März 2020); LEH = Lebensmitteleinzelhandel

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, waren es im Jahr 2018 schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. Quadratmetern¹⁷. Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

¹⁶ Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter www.statista.de (Zugriff im Juli 2019)

¹⁷ Quelle: EHI Retail Institute, Anzahl der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2018, Gesamtfläche der Shopping-Center in Deutschland (1965-2019), Abruf unter www.statista.de und www.handelsdaten.de (Zugriff im Juli 2019)

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäres Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.
Auch für **Factory-Outlet-Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.
- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „neue“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

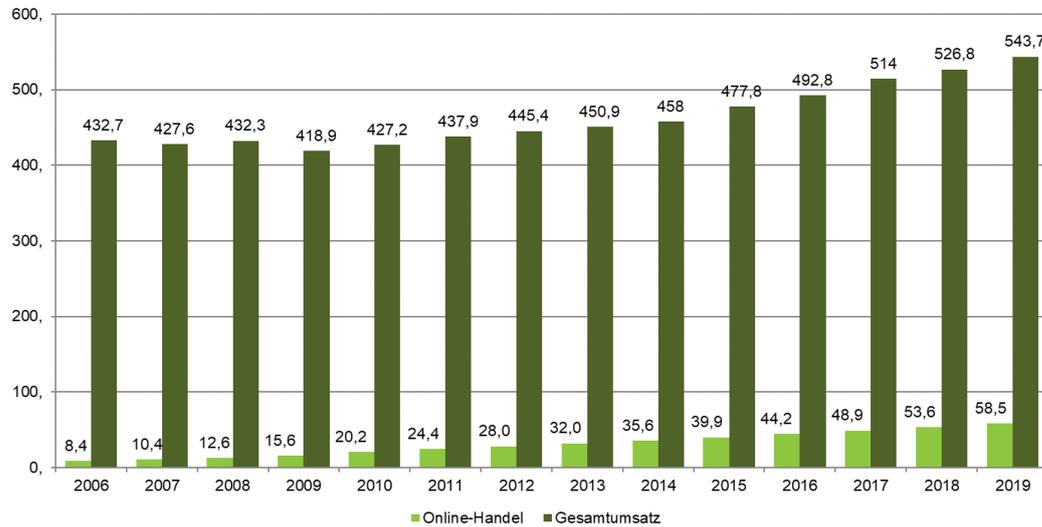
Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Onlinehandel)¹⁸

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen alternative Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Onlinehandel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr

¹⁸ „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff im März 2020)

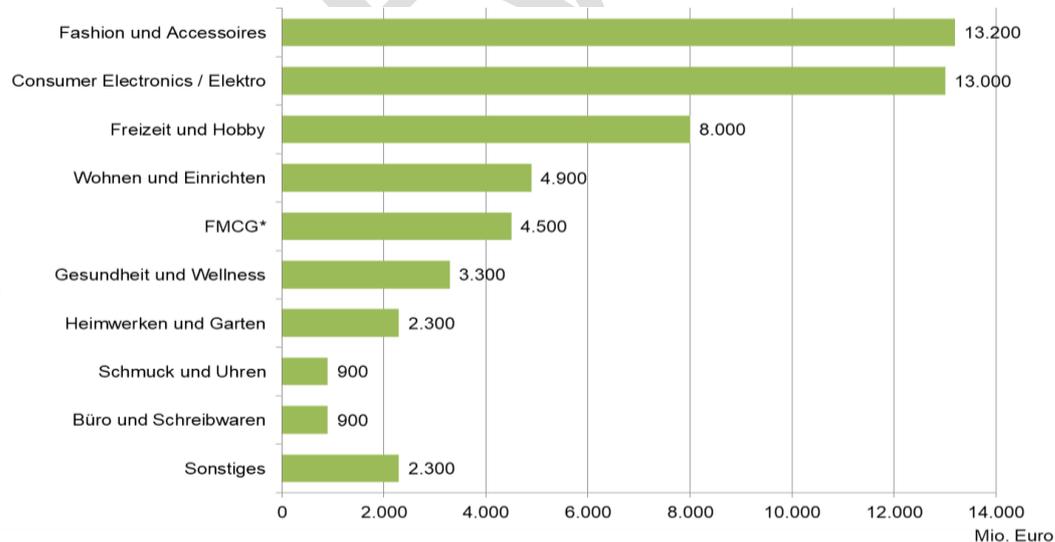
2000 auf rund 73 Mrd. Euro im Jahr 2019 an.¹⁹ Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert aktuell einem relativen Umsatzanteil von rund 13 %²⁰.

Abbildung 7: Marktentwicklung des Onlinehandels sowie des Einzelhandels insgesamt in Deutschland 2006-2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, 2019 (2019: Prognose); eigene Darstellung

Abbildung 8: Größte Warengruppen im Onlinehandel 2018 (nach Umsatz)



Quelle: HDE 2018, eigene Darstellung

*FMCG = Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden (z. B. Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte))

¹⁹ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Umsatz im Onlinehandel mit Waren in Deutschland (2000-2018), Abruf unter www.statista.de (Zugriff im März 2020)

²⁰ Eigene Berechnung auf Grundlage von: HDE; Statistisches Bundesamt: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019, Abruf unter www.statista.de (Zugriff im März 2020)

Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung hat die üblicherweise als zentrenrelevant eingestufte Warengruppen Bekleidung / Accessoires mit 13,2 Mrd. Euro im Jahr 2018, gefolgt von Elektronikartikeln & Telekommunikation mit 13,0 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 8).

Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins Stationärgeschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Onlinehandel.
- Vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen steigen auf der anderen Seite die Marktzutrittsgrößen bzw. es werden entsprechende große Flächen von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt. Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Internethandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie auch die Stadt Wyk auf Föhr im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in gewachsenen, städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen

Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

Diese Entwicklung ist auch in Wyk auf Föhr zu beobachten; so waren großflächige Anbieter, z. B. Lebensmittelmärkte, nicht in die historische Innenstadtstrukturen zu integrieren und wurden daher außerhalb der zentralen Lage im westlichen Hafengebiet angesiedelt.

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb, vor allem aber auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es die nahversorgungsrelevanten und speziell auch die zentrenrelevanten Warenangebote an dezentralen Standorten, die Beeinträchtigungen für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren mit sich bringen können. Auf der Insel Föhr zeigt sich diesbezüglich eine entsprechend ausgeprägte Wettbewerbssituation beispielsweise aufgrund der Einzelhandelsansiedlungen im Gewerbegebiet im westlichen Hafengebiet.
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer nicht zuletzt damit verbundenen, sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Vor allem kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten außerhalb der Zentren ausgesetzt. So stellen (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehenden Brachflächen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der (Innen-)Städte.
- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und der Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft im Allgemeinen nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadtteile in größeren Städten. Dabei ist hinsichtlich der Nahversorgungssituation auf der Insel Föhr festzuhalten, dass es hier - auch vor dem Hintergrund der marktseitigen Veränderungen - weitgehend gelungen ist, bei guter quantitativer und struktureller Ausstattung weitreichend eine wohnungsnah und fußläufig erreichbare Versorgung mit Lebensmittelmärkten bereitzustellen. Neben einem größeren Lebensmittelsupermarkt und ergänzenden Fachgeschäften in der Innenstadt von Wyk auf Föhr finden sich kleinteilige Angebote auch in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. Lebensmittelmarkt am Südstrand) in Wyk auf Föhr wie auch in Föhr Land (z. B. Lebensmittelmärkte in Nieblum, Oldsum oder Utersum). Der Lebensmitteldiscounter sowie der Lebensmittelsupermarkt im westlichen Hafengebiet nehmen eine Ergänzungsfunktion zu der übrigen Versorgungsstruktur ein, wobei herauszustellen ist, dass sich die Tragfähigkeit dieses umfassenden Angebotes nicht zuletzt auch aufgrund des touristischen Potenzials ergibt.

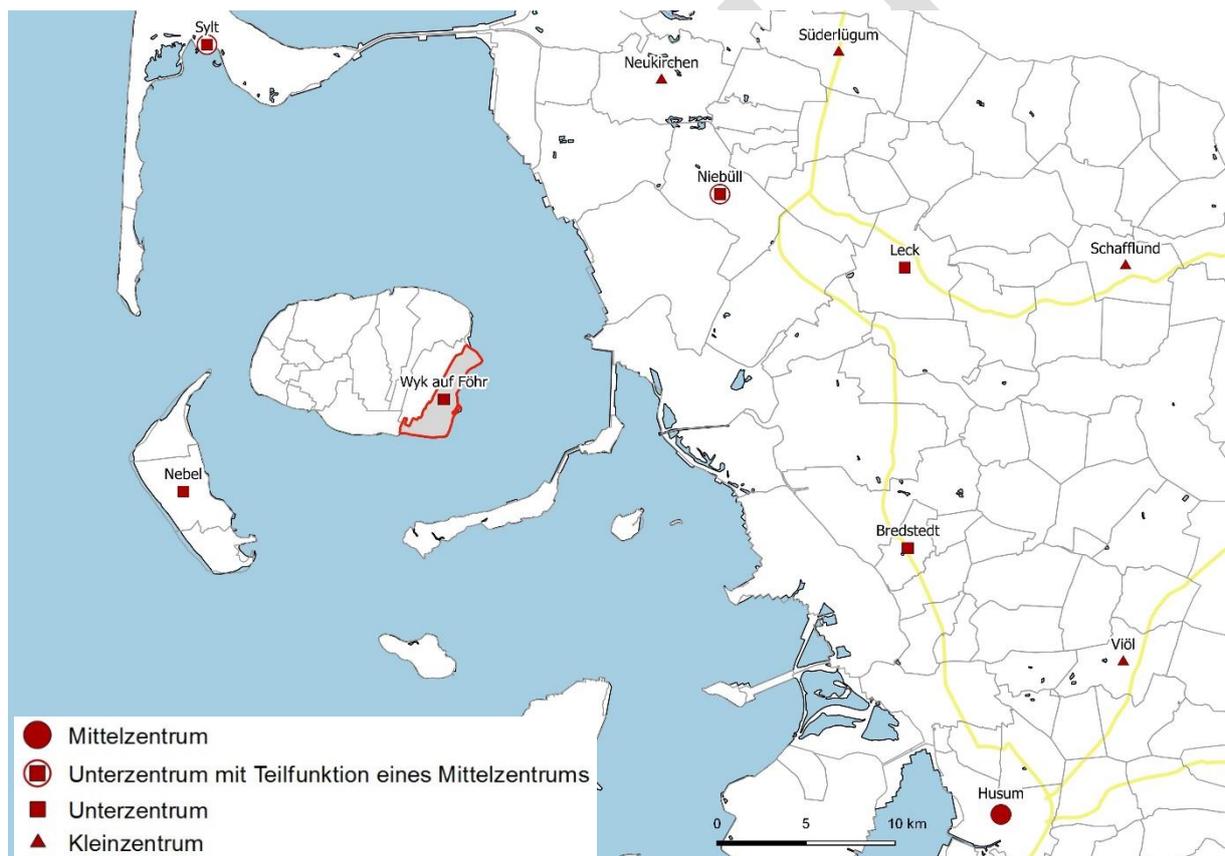
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Wyk auf Föhr auswirken können. Berücksichtigt werden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen werden nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Wyk auf Föhr ist ein Nordseeheilbad im Bundesland Schleswig-Holstein und eines der ältesten Seebäder Deutschlands. Sie gehört zum Kreis Nordfriesland und liegt im äußersten Südosten der Insel Föhr, die neben der Stadt Wyk auf Föhr elf weitere Gemeinden (Föhr Land) aufweist. Dazu gehören Alkersum, Borgsum, Dunsum, Midlum, Nieblum, Oevenum, Oldsum, Süderende, Utersum, Witsum und Wrixum (siehe dazu auch Karte 3).

Karte 2: Lage der Stadt Wyk auf Föhr in der Region



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Insel Föhr gehört zu den nordfriesischen Inseln, welche vor der Westküste Schleswig-Holsteins im nordfriesischen Wattenmeer, einem Teil der Nordsee, liegen. Nördlich befindet sich die Insel Sylt, westlich die Insel Amrum und südlich die Inseln Pellworm und Nordstrand. Daneben

ist sie umgeben von den kleineren Halligen, die in der Regel nicht mit Deichen vor Hochwasser geschützt sind und deren Bebauung auf Warften steht.

Die Stadt hat als Unterzentrum eine zentralörtliche Funktion für die Inseln Föhr und Amrum (u. a. Fracht- und Fährhafen, Einzelhandel, Fachärzte, Krankenhaus, Gymnasium, Stadtbücherei) und ist Sitz des Amtes Föhr-Amrum und des Sozialzentrums für die Inseln Föhr und Amrum. Die nächstgelegenen höherrangigen zentralen Orte sind Sylt (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) sowie Niebüll (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) und Husum (Mittelzentrum) mit Sitz der Kreisverwaltung.

Autofähren der Wyker Dampfschiffs-Reederei Föhr-Amrum GmbH (W.D.R.) mit Sitz in Wyk auf Föhr verbinden den Hafen Dagebüll auf dem Festland mit den Inseln Föhr (Hafen Wyk) und Amrum (Hafen Wittdün). Vom Fährhafen Wyk aus verkehren mehrmals am Tag – unabhängig von der Tide – neben Fähren zum Festlandshafen Dagebüll auch nach Wittdün auf der Nachbarinsel Amrum. Dagebüll Mole wird von der A 23 aus Richtung Hamburg über Heide und Husum der B 5 folgend und über Bundes- und Landstraßen aus Richtung Dänemark, Flensburg, Rendsburg und Neumünster erreicht. Die Bahn fährt über Hamburg mit dem IC oder Regionalbahnen (an Niebüll mit der Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH) tagsüber etwa im Stundentakt.

Von Wyk auf Föhr aus bestehen Busverbindungen als Ringlinie mit oder gegen den Uhrzeigersinn in alle Dörfer der Insel Föhr. Die Insel ist darüber hinaus über den Verkehrslandeplatz Wyk per Flugzeug zu erreichen. Von diesem Flugplatz aus starten wetterabhängig täglich mehrere Rundflüge über das Wattenmeer, die Nachbarinseln und das nordfriesische Festland. Für die Einwohner Föhrs und insbesondere auch Bewohner der Gemeinden in Föhr Land stellt das Kfz ein wesentliches Verkehrsmittel dar, sich auf der Insel zu bewegen bzw. Einkäufe zu erledigen. Darüber hinaus wird häufig das Fahrrad genutzt. Touristen legen ihre Wege auf der Insel bzw. in Wyk auf Föhr vor allem zu Fuß oder mit dem Fahrrad / E-Bike zurück.

Aufgrund der Insellage ist die einzelhandelsrelevante Wettbewerbssituation eine Besondere. Seit jeher werden Waren, die auf der Insel nicht oder nur schwer zu bekommen sind auf dem Festland bestellt und geliefert. Einkaufsfahrten in das Mittelzentrum Husum sind dabei immer mit einem größeren (zeitlichen) Aufwand verbunden, dauert doch schon die Überfahrt von Wyk auf Föhr nach Dagebüll rund 50 Minuten.

5.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Auf der rund 83 km² umfassenden Insel Föhr leben 8.230 Einwohner²¹. Der Siedlungsschwerpunkt der Insel befindet sich in der am südöstlichen Rand gelegenen Stadt Wyk auf Föhr, mit einer Einwohnerzahl von rund 4.220. Die übrige Insel ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Hier besteht eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit geringer Siedlungsdichte. Während im Stadtgebiet rund 8 km² umfassenden Stadtgebiet die Bevölkerungsdichte bei 528 Personen je km² liegt, beträgt sie in Föhr Land lediglich 54 Personen beträgt²².

²¹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020, Stand: 31.12.2019

²² <https://de.wikipedia.org/wiki/Föhr>; Zugriff September 2020;

Karte 3: Siedlungs- und Stadtstruktur auf der Insel Föhr



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Tabelle 4: Bevölkerung auf der Insel Föhr

Gemeinde	Einwohner	Anteil
Wyk auf Föhr, Stadt	4.222	51 %
Alkersum	391	5 %
Borgsum	336	4 %
Dunsum	65	1 %
Midlum	427	5 %
Nieblum	569	7 %
Oevenum	473	6 %
Oldsum	505	6 %
Süderende	188	2 %
Utersum	398	5 %
Witsum	48	1 %
Wrixum	608	7 %
Föhr Land (Zwischensumme)	4.008	49 %
gesamt	8.230	100 %

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020, Stand: 31.12.2019

Der Siedlungsschwerpunkt liegt in der Stadt Wyk auf Föhr, wo 51 % der Gesamtbevölkerung der Insel bzw. rund 4.220 Einwohner leben. Die übrige Bevölkerung verteilt sich auf Föhr Land

mit den elf weiteren Gemeinden Alkersum, Borgsum, Dunsum, Midlum, Nieblum, Oevenum, Oldsum, Süderende, Utersum, Witsum und Wrixum, die jeweils ein Bevölkerungspotenzial von rund 50 bis 600 Einwohnern aufweisen (vgl. Tabelle 4).

5.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Wyker Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in einer Gemeinde vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Tabelle 5 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Stadt Wyk auf Föhr im **regionalen Vergleich** im unteren Bereich zu den Nachbarkommunen bewegt. Höhere Kaufkraftkennziffern sind in Föhr Land in den Gemeinden Dunsum, Midlum, Nieblum, Utersum und Witsum sowie vor allem auch auf Sylt und Amrum zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Alkersum, Borgsum, Oevenum, Oldsum, Süderende und Wrixum sowie Dagebüll auf einem niedrigeren Niveau als in Wyk auf Föhr liegt. Für die Insel Föhr insgesamt ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,1, die damit nahezu dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) entspricht.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Wyk auf Föhr bzw. der Insel Föhr wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Die entsprechenden Kennwerte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

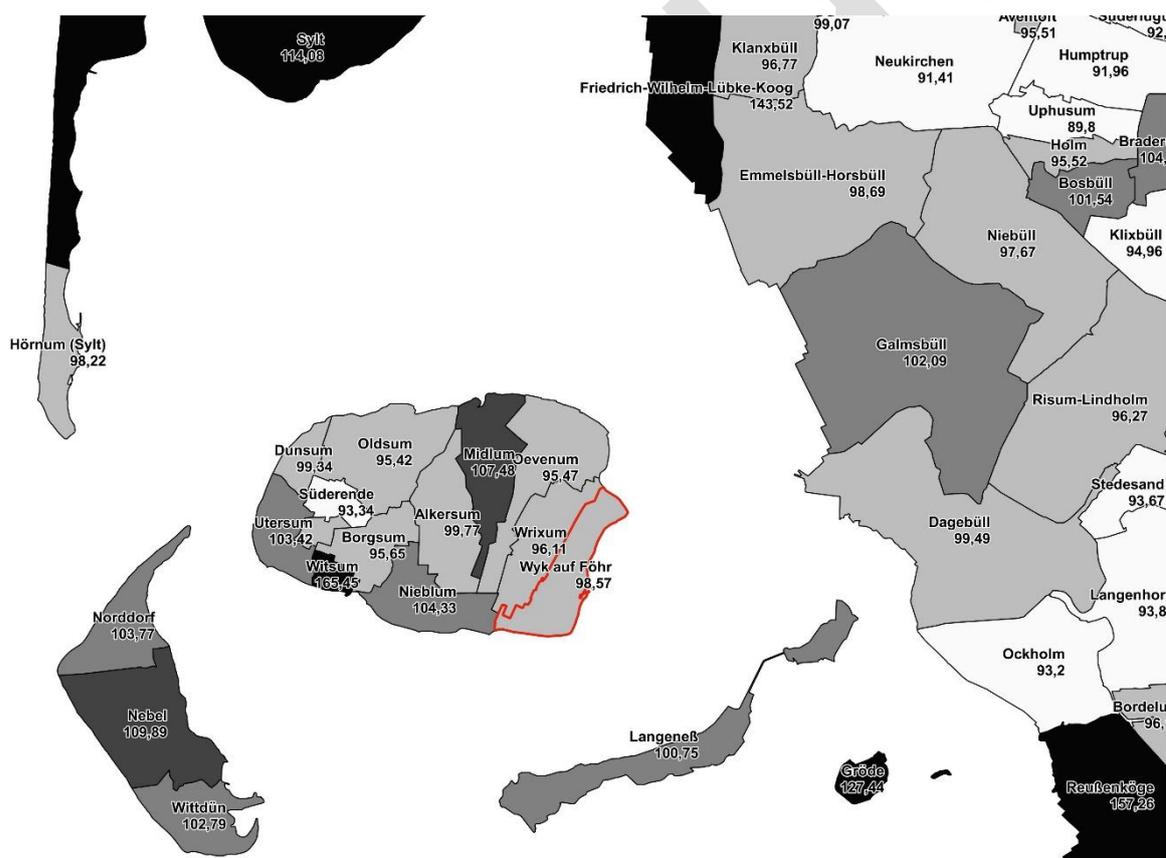
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der Nachbarkommunen (2019)

Kommune	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einwohner (gerundet)	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	
Wyk auf Föhr	Unterzentrum	4.222	98,6	26,8	
Föhr Land	Alkersum	*	391	99,8	2,5
	Borgsum	*	336	95,7	2,1
	Dunsum	*	65	99,3	0,4
	Midlum	*	427	107,5	3,0
	Nieblum	*	569	104,3	3,9
	Oevenum	*	473	95,5	2,9
	Oldsum	*	505	95,4	3,1
	Süderende	*	188	93,3	1,1
	Utersum	*	398	103,4	2,7
	Witsum	*	48	165,5	0,5
	Wrixum	*	608	96,1	3,8
Föhr Land	-	4.008	100,1	25,9	

Kommune	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einwohner (gerundet)	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	
Föhr gesamt*	-	8.230	99,4	52,8	
Dagebüll	*	884	99,5	5,7	
Sylt	Sylt	Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums	13.689	114,1	102,5
	Wennigstedt-Braderup	*	1.582	118,5	12,4
	Hörnum	*	893	98,2	5,6
Amrum	Nebel	Unterzentrum	905	109,9	6,5
	Norddorf	*	788	102,8	5,2
	Wittdün	*	570	103,8	3,8

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019; (Index = 100); Föhr gesamt = Wyk auf Föhr + Föhr Land; Abweichungen in Summen rundungsbedingt

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Der Siedlungsschwerpunkt der Insel Föhr liegt im Bereich der Stadt Wyk auf Föhr. Die übrigen Gemeinden in Föhr Land weisen dabei nur ein vergleichsweise geringes Einwohner- bzw.

Kaufkraftpotenzial ab. Mit Blick auf bestehende Verflechtungsbeziehungen wird Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen für die Stadt Wyk auf Föhr sowie Föhr Land wird in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Wyk auf Föhr und Föhr Land

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial pro Jahr			
	Stadt Wyk auf Föhr		Föhr Land	
	pro Kopf (in Euro)	gesamt (in Mio. Euro)	pro Kopf (in Euro)	gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.433	10,3	2.469	9,9
Blumen (Indoor) / Zoo	114	0,5	115	0,5
Gesundheit und Körperpflege	430	1,8	436	1,7
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	167	0,7	171	0,7
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.143	13,3	3.190	12,8
Bekleidung / Textilien	520	2,2	532	2,1
Schuhe / Lederwaren	150	0,6	154	0,6
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	108	0,5	111	0,4
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	137	0,6	140	0,6
Sport und Freizeit	151	0,6	155	0,6
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.066	4,5	1.092	4,4
Wohneinrichtung	170	0,7	173	0,7
Möbel	380	1,6	389	1,6
Elektro / Leuchten	177	0,7	181	0,7
Elektronik / Multimedia	405	1,7	414	1,7
medizinische u. orthopädische Artikel	83	0,4	85	0,3
Uhren / Schmuck	70	0,3	73	0,3
Baumarktsortimente	499	2,1	501	2,0
Gartenmarktsortimente	107	0,5	109	0,4
überwiegend langfristiger Bedarf	1.892	8,0	1.925	7,7
Sonstiges	251	1,1	257	1,0
gesamt	6.353	26,8	6.464	25,9

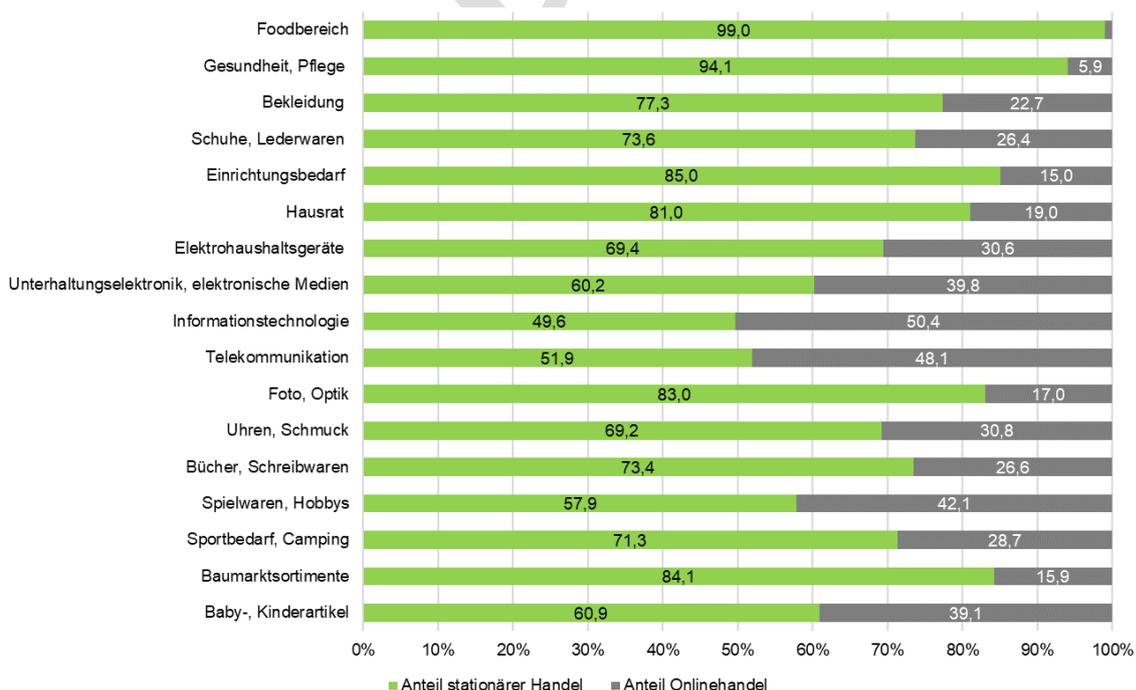
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

Dem monetären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Wyk auf Föhr und von Föhr Land zu Grunde, welches durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer abgebildet wird.

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial auf der Insel Föhr 52,7 Mio. Euro (2019)**, davon entfallen 26,8 Mio. Euro bzw. 51 % auf die Stadt Wyk auf Föhr. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. 38 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel das entspricht rund 20,2 Mio. Euro auf der Insel Föhr bzw. 10,3 Mio. Euro in der Stadt Wyk auf Föhr. Hervorzuhebende, größere Anteile weisen die Warengruppen Bekleidung (rund 4,3 Mio. Euro auf der Insel Föhr sowie 2,2 Mio. Euro in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. 8 %), Baumarktsortimente (rund 4,1 Mio. Euro auf der Insel Föhr sowie 2,1 Mio. Euro in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. 8 %) sowie Gesundheit und Körperpflege (rund 3,6 Mio. Euro auf der Insel Föhr sowie 1,8 Mio. Euro in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. 7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Elektronik / Multimedia und Möbel.

Aufgrund der wachsenden Onlineaffinität der Verbraucher ist festzuhalten, dass mit zunehmender **Bedeutung des Onlinehandels** auch auf der Insel Föhr das ausgewiesene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nicht uneingeschränkt dem stationären Einzelhandel zufließt, sondern in wachsendem Maße auch dem Onlinehandel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sortimentspezifische und auch regionale Unterschiede hinsichtlich der Aufteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf den Onlinehandel bzw. den stationären Einzelhandel gibt. Gemäß den ausgewiesenen bundesweiten Werten der GfK, Nürnberg (2019) zeigen sich besonders hohe Anteile, die in den Onlinehandel fließen für die Bereiche Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Sportbedarf, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren Uhren und Schmuck, die in besonderem Maße das innerstädtische Angebot, auch in Wyk auf Föhr prägen (siehe dazu Abbildung 9). Die bundesweiten Anteile des Onlinehandels können nur als Orientierungswerte herangezogen werden. Voraussichtlich werden diese auf der Insel Föhr, nicht zuletzt aufgrund der spezifischen Situation (Ausstattung und Versorgungssituation der Insel) teilweise zumindest teilweise überschritten (siehe dazu auch Kapitel 5.6).

Abbildung 9: Sortimentsspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft – Anteile des Online- und stationären Handels



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage GfK, Nürnberg 2019

5.5 Touristisches Kaufkraftpotenzial

Neben der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr lebenden Bevölkerung schöpft sich ein wesentlicher Anteil des in Wyk auf Föhr gebundenen Einzelhandelsumsatzes aus der **touristischen Kaufkraft** (Tagesbesucher und Übernachtungsgäste). Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der touristischen Ausgaben im Bereich der **kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung** konzentriert, also vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren sowie Sport und Freizeit.

Es ist festzuhalten, dass diese zusätzliche Nachfrage nach Angeboten des Wyker bzw. Föhrer Einzelhandels sehr deutliche saisonale Unterschiede aufweist. Im Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober) ist regelmäßig das Gros der Gästeankünfte zu verzeichnen, wobei die Hochsaison regelmäßig in den Monaten Juli und August liegt, in der die Personenzahl auf der Insel ein Mehrfaches der Einwohnerzahl erreicht. Die Übernachtungszahlen in der Vor- und Nebensaison von April bis Juni und September bis Oktober bewegen sich erwartungsgemäß deutlich unterhalb der Werte der Hauptsaison. In den Wintermonaten nimmt der Tourismus auf Föhr eine nur geringe Bedeutung ein, zumal viele Beherbergungsbetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe vorübergehend geschlossen werden. Mit Blick auf einen nicht unwesentlichen Anteil von Gästen in Ferienwohnungen und -häusern ist zu berücksichtigen das sich viele Besucher z. T. auch selbst versorgen, so dass insbesondere der **Lebensmitteleinzelhandel** von der erhöhten Nachfrage profitiert. Entsprechend der Statistik der Stadt Wyk auf Föhr belief sich die Anzahl der Übernachtungen auf der Insel Föhr im Jahr 2018 auf rund **1.863.000 Übernachtungsgäste** (davon 731.451 in Föhr Land und 1.132.500 in Wyk auf Föhr). Dabei ist in den letzten Jahren ein stetiger Anstieg der Übernachtungen in der Stadt Wyk auf Föhr zu beobachten. **Tagegäste** werden auf Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr nicht empirisch erhoben. Dennoch tragen diese ebenfalls nennenswert zum Einzelhandelsumsatz auf der Insel bzw. insbesondere auch in Wyk auf Föhr bei. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Wert der Tagegäste in der Tabelle 7 um einen Schätzwert handelt. Dieser wurde auf Basis der Angaben zur Relation eines Tages- und Übernachtungsgastes ermittelt.

Basierend auf den Angaben der Stadt Wyk auf Föhr zum Tourismus sowie unter Berücksichtigung der Untersuchung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) zum Thema „Wirtschaftsfaktor Tourismus“²³ bzw. „Tagesreisen der Deutschen“²⁴ sowie dem Sparkassen Tourismusbarometer Schleswig-Holstein 2018 ergibt sich für Föhr das folgende, überschlägig ermittelte, touristische Kaufkraftpotenzial:

²³ Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2012): Wirtschaftsfaktor Tourismus Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche. Berlin.

²⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Tagesreisen der Deutschen. Berlin

Tabelle 7: Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial auf der Insel Föhr (2019)

	Gäste	Ausgaben pro Tag	davon Ausgaben im Einzelhandel	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial
	absolut, gerundet	in Euro	in Euro	in Mio. Euro
Übernachtungen Insel Föhr	1.863.950	92,10	17,70	32,9
davon Wyk auf Föhr	1.132.500	92,10	17,70	20,0
davon Föhr Land	731.450	92,10	17,70	12,9
Tagesgäste*	3.136.700	26,20	7,30	22,8
davon Wyk auf Föhr	1.905.800	26,20	7,30	13,9
davon Föhr Land	1.230.900	26,20	7,30	9,0
gesamt	5.000.700	-	-	55,8

Quellen: eigene Berechnungen, Angaben der Stadt Wyk auf Föhr, 2018; Sparkassen Tourismusbarometer Schleswig-Holstein 2018

* Anzahl der Tagesgäste als Schätzwert gemäß Verhältnisangabe zwischen Tagesgästen und Übernachtungsgästen;
Abweichungen in den Summen rundungsbedingt

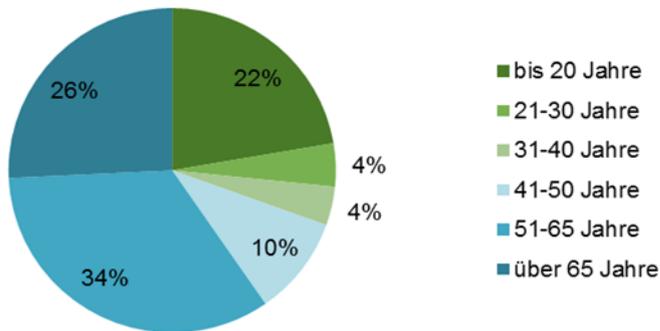
Es zeigt sich, dass dem Einzelhandel in Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr pro Jahr zusätzlich ein **touristisches Kaufkraftpotenzial** von rund **55,8 Mio. Euro** zur Verfügung steht. Dies ist mehr als das Doppelte der vorhandenen lokalen Kaufkraft. Der Tourismus stellt damit für den Wyker Einzelhandel eine wesentliche Umsatzquelle dar, was insbesondere bei der Bewertung der gesamtgemeindlichen und warengruppenspezifischen Zentralitäten zu berücksichtigen ist.

5.6 Bürgerbefragung

Im Januar und Februar 2020 wurde eine Bürgerbefragung zur Stadtentwicklung auf der Insel Föhr durchgeführt. Der Fragebogen wurde zum einen auf der Internetseite des Amtes Föhr-Ammrum bereitgestellt sowie im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 30.01.2020 ausgelegt. Der Rücklauf geschah in der Bürgerversammlung, per Post, Fax und E-Mail sowie vor allem durch Abgabe im Rathaus. Insgesamt liegen 236 ausgefüllte Fragebögen vor. Im Mittelpunkt des Interesses der einzelhandelsrelevanten Fragestellungen steht das räumliche Einkaufsverhalten der Befragten sowie Angaben zu vermissten Angeboten (siehe dazu auch Anhang A3). Die Ergebnisse der Befragung werden nachfolgend dargestellt.

Soziodemografische Daten

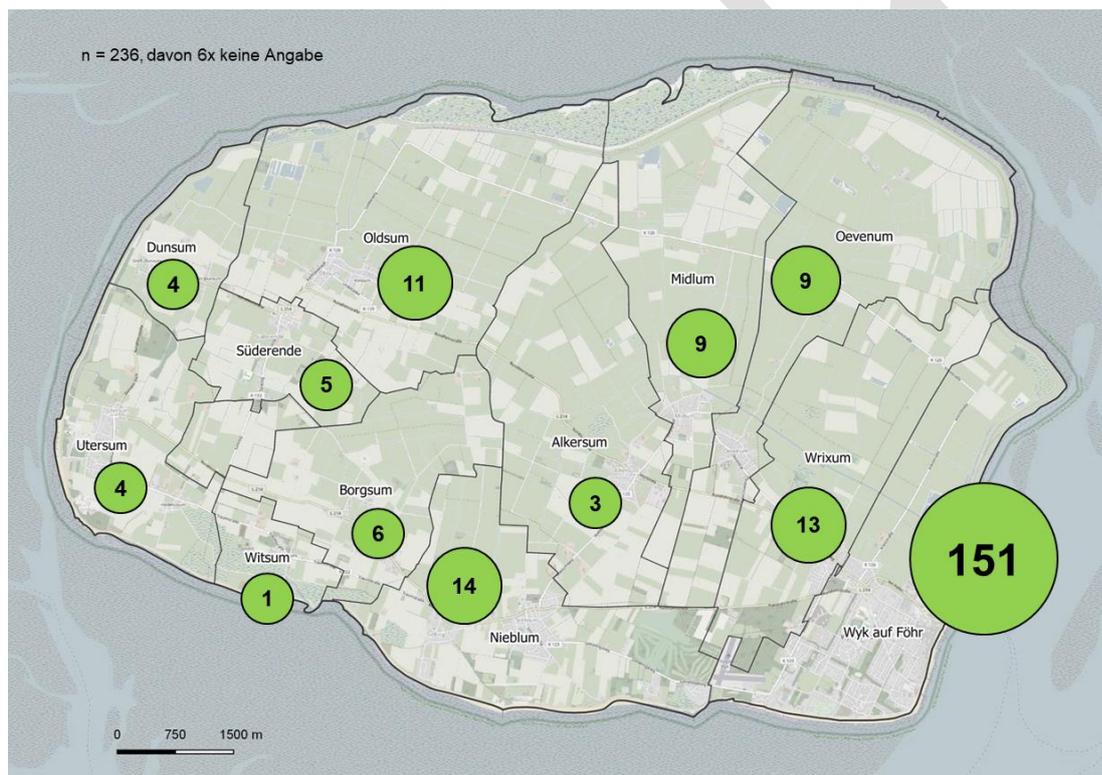
Abbildung 10: Alter der befragten Personen



Quelle: Einwohnerbefragung im Auftrag des Amtes Föhr-Amrum im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr, Januar – Februar 2020

An der Befragung haben Vertreter aller Altersgruppen teilgenommen. Das Gros der befragten Personen (rund 60 %) weist dabei ein Alter von mehr als 50 Jahren auf.

Abbildung 11: Wohnort der befragten Personen



Quelle: Einwohnerbefragung im Auftrag des Amtes Föhr-Amrum im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr, Januar – Februar 2020; Kartengrundlagen: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Rund zwei Drittel der Befragten wohnt in der Stadt Wyk auf Föhr, während die übrigen Teilnehmenden aus den Gemeinden in Föhr Land stammen. Es ist festzuhalten, dass jede der Gemeinden auf der Insel Föhr repräsentiert wird.

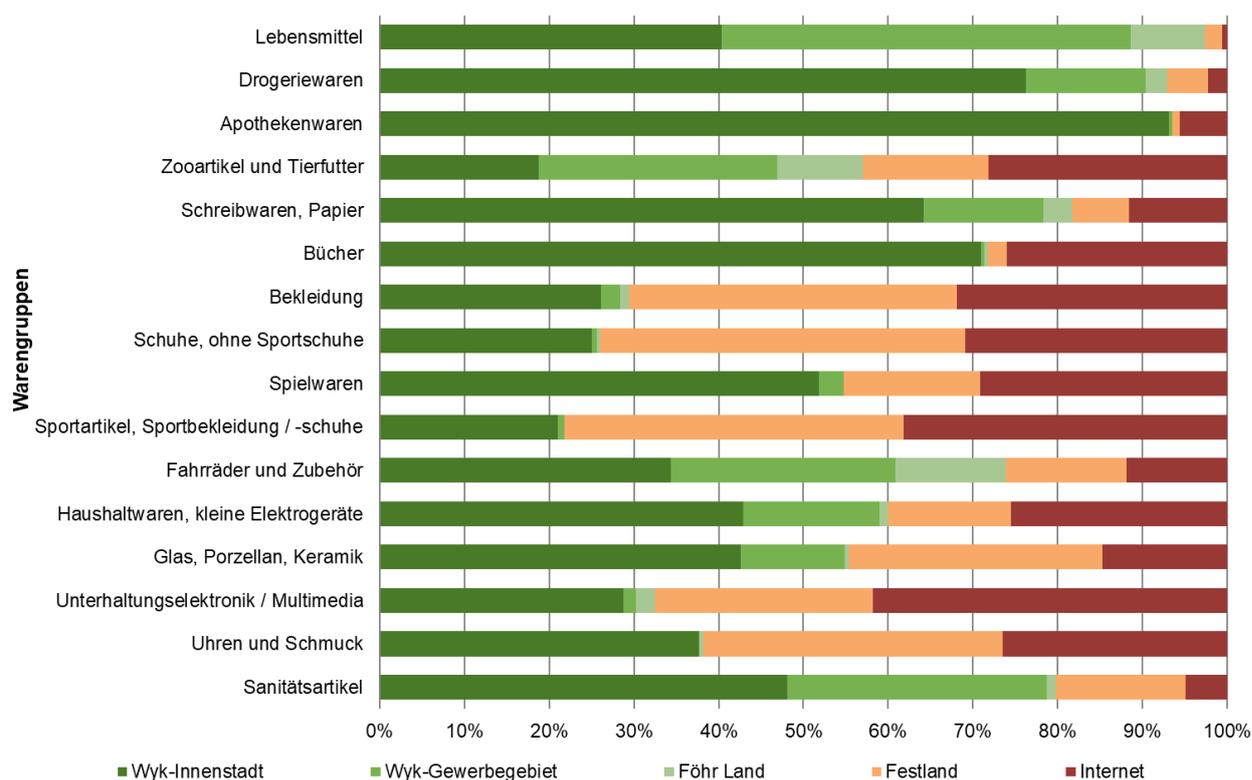
Einkaufsverhalten

Wo besorgen Sie verschiedene Artikel hauptsächlich?

Es wurde gefragt, wo bestimmte Waren überwiegend gekauft werden, dabei waren mehrere Antworten in folgenden Kategorien möglich:

- Insel Föhr
 - Stadt Wyk auf Föhr, Innenstadt
 - Stadt Wyk auf Föhr, westlicher Hafengebiet (Wyk-Gewerbegebiet)
 - übrige Gemeinden
- Festland
- Internet
- keine Angabe / kauf ich nicht

Abbildung 12: Räumliches Einkaufsverhalten (Föhr)

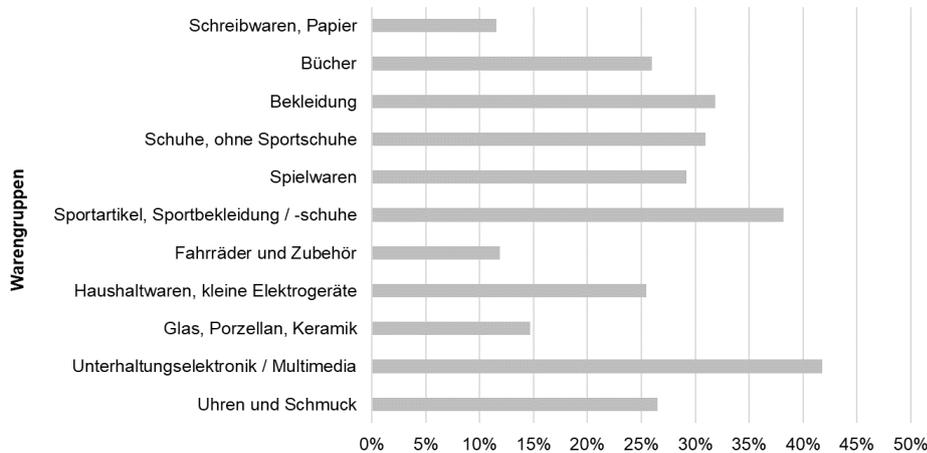


Quelle: Einwohnerbefragung im Auftrag des Amtes Föhr-Amrum im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr, Januar – Februar 2020; n = 236

Es zeigt sich, dass Waren, die der kurzfristigen Bedarfsdeckung (Lebensmittel, Drogeriewaren) dienen zu einem wesentlichen Teil in Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr eingekauft werden. Auch Sortimente wie Sanitätsartikel, Schreibwaren, Papier, Bücher sowie Fahrräder und Zubehör werden zu einem großen Teil auf der Insel nachgefragt. Typische innenstadtprägende Sortimente, die der mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung dienen, wie Bekleidung, Schuhe,

Sportartikel und Unterhaltungselektronik / Multimedia werden jedoch überwiegend an Wettbewerbsstandorten auf dem Festland oder im Internethandel gekauft (siehe dazu auch Abbildung 13).

Abbildung 13: Onlineanteil ausgewählter Warengruppen



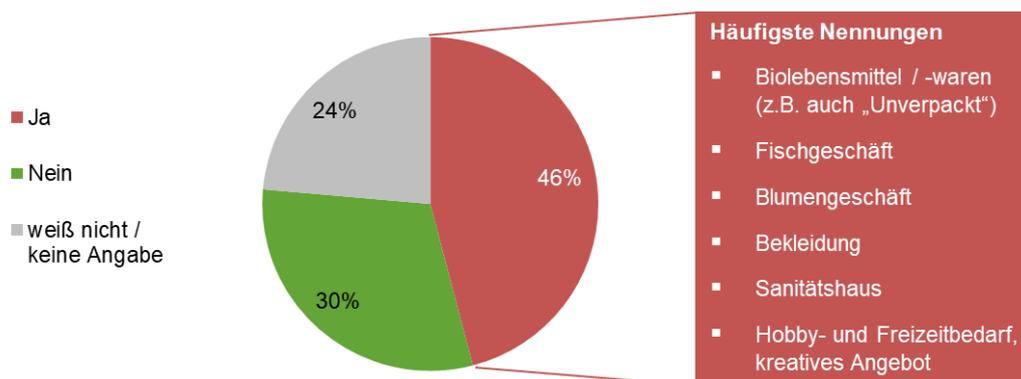
Quelle: Einwohnerbefragung im Auftrag des Amtes Föhr-Amrum im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr, Januar – Februar 2020; n = 236

Subjektive Angebotsdefizite

Vermissen Sie bestimmte Warenangebote in Wyk auf Föhr?

Es wurde gefragt, ob bestimmte Warenangebote in Wyk auf Föhr vermisst werden und wenn welche.

Abbildung 14: Vermisste Warenangebot in Wyk auf Föhr



Quelle: Einwohnerbefragung im Auftrag des Amtes Föhr-Amrum im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr, Januar – Februar 2020; n = 236

Trotz eines oftmals umfangreichen und differenzierten Angebotes vor Ort gehört das Sortiment Bekleidung bei der Frage nach vermissten Angeboten immer zu den häufigsten Nennungen, so auch hier in Wyk auf Föhr. Darüber hinaus werden qualifizierte bzw. differenzierte Angebote, die das bestehende Einkaufsangebot ergänzen, differenzieren oder abrunden können hervorgehoben (Biolebensmittel, Fisch, Hobby- und Freizeitbedarf – in Verbindung mit entsprechenden Dienstleistungen).

6 Einzelhandelsangebot

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen auf der Insel Föhr unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein Betrachtungsbogen über die Angebotsituation auf der gesamten Insel gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung (insbesondere mit einem Fokus auf die Innenstadt) sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation auf der Insel bzw. in Wyk auf Föhr erfolgen.

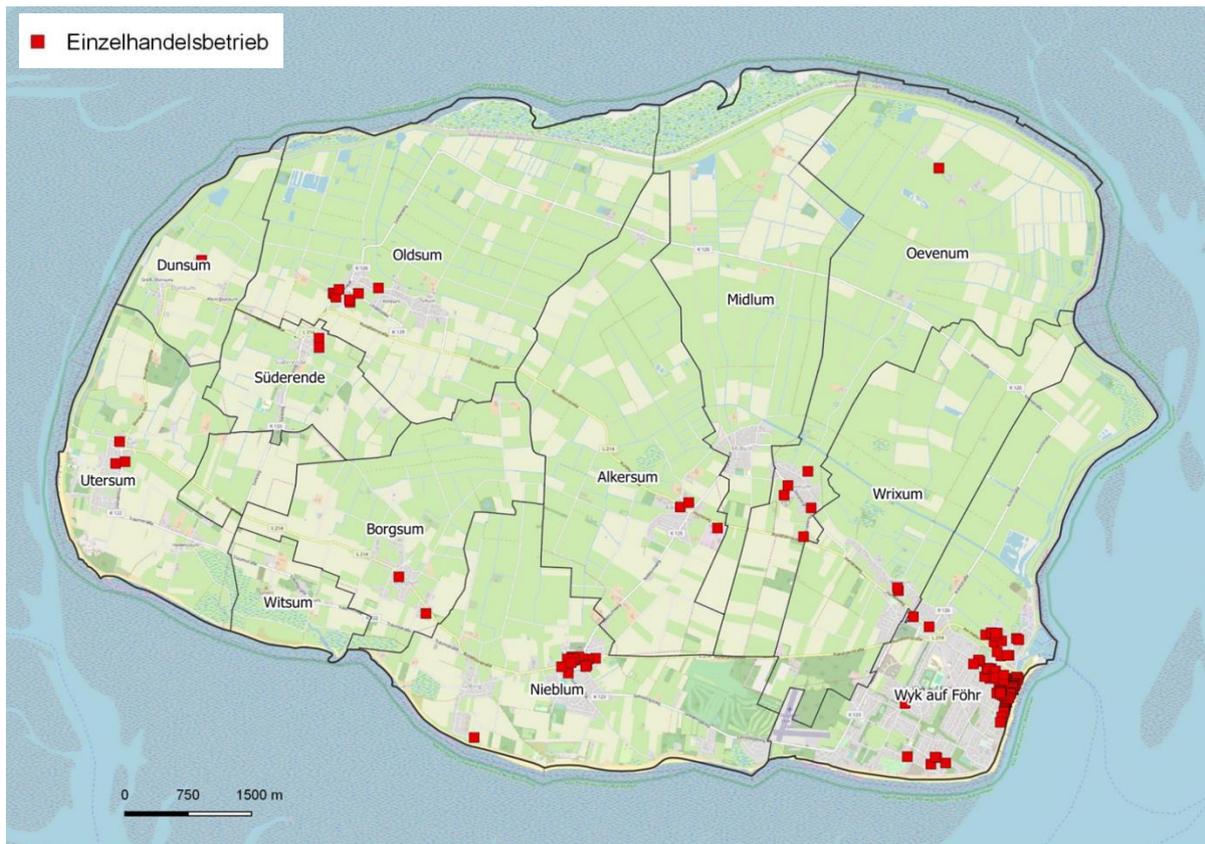
6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der Daten aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Wyk auf Föhr bzw. Föhr Land können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation auf Föhr getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt stellt sich wie folgt dar:

- Auf der Insel Föhr bestehen 182 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne²⁵ mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 35.800 m². Davon befinden sich 137 Betriebe bzw. 26.700 m² Verkaufsfläche (das entspricht rund 75 %) in der Stadt Wyk auf Föhr und 45 Betriebe bzw. 9.100 m² Verkaufsfläche (das entspricht rund 25 %) in Föhr Land.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 200 m². Dies ist vor allem auch auf die kleinteiligen baulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zurückzuführen.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt auf der Insel Föhr 4,4 m² pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,50 m² pro Einwohner. Der Wert spiegelt vor allem auch die touristische Bedeutung des Einzelhandels wider. Erwartungsgemäß liegt dabei die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Wyk auf Föhr mit 6,3 m² / Einwohner über dem Wert von 2,3 m² / Einwohner in Föhr Land. An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstädtische, quantitative Einordnung darstellt. Eine unterdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung kann nicht allein als Indiz dafür herangezogen werden, dass ggf. ein Handlungserfordernis zu einzelhandelsrelevanten Entwicklungen besteht. Hier sind differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, mit Blick auf die Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation, zu berücksichtigen.

²⁵ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

Karte 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf der Insel Föhr



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Das Verkaufsflächenangebot nach Warengruppen stellt sich in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. in Föhr Land wie in Tabelle 8 und Abbildung 16 aufgeführt dar:

Tabelle 8: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Wyk auf Föhr und Föhr Land nach Warengruppen

Warengruppe	Stadt Wyk auf Föhr		Föhr Land	
	Verkaufsfläche (gerundet) in m ²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Verkaufsfläche (gerundet) in m ²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.750	21,5	1.350	14,8
Blumen (Indoor) / Zoo	250	0,9	< 100	0,6
Gesundheit und Körperpflege	900	3,4	< 100	0,7
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	550	2,1	< 100	0,7
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.450	27,9	1.550	16,8
Bekleidung	3.150	11,8	300	3,2
Schuhe / Lederwaren	550	2,1	< 100	0,3
GPK** / Haushaltswaren	600	2,2	150	1,6
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	500	1,9	< 100	1,0
Sport und Freizeit	500	1,9	150	1,6

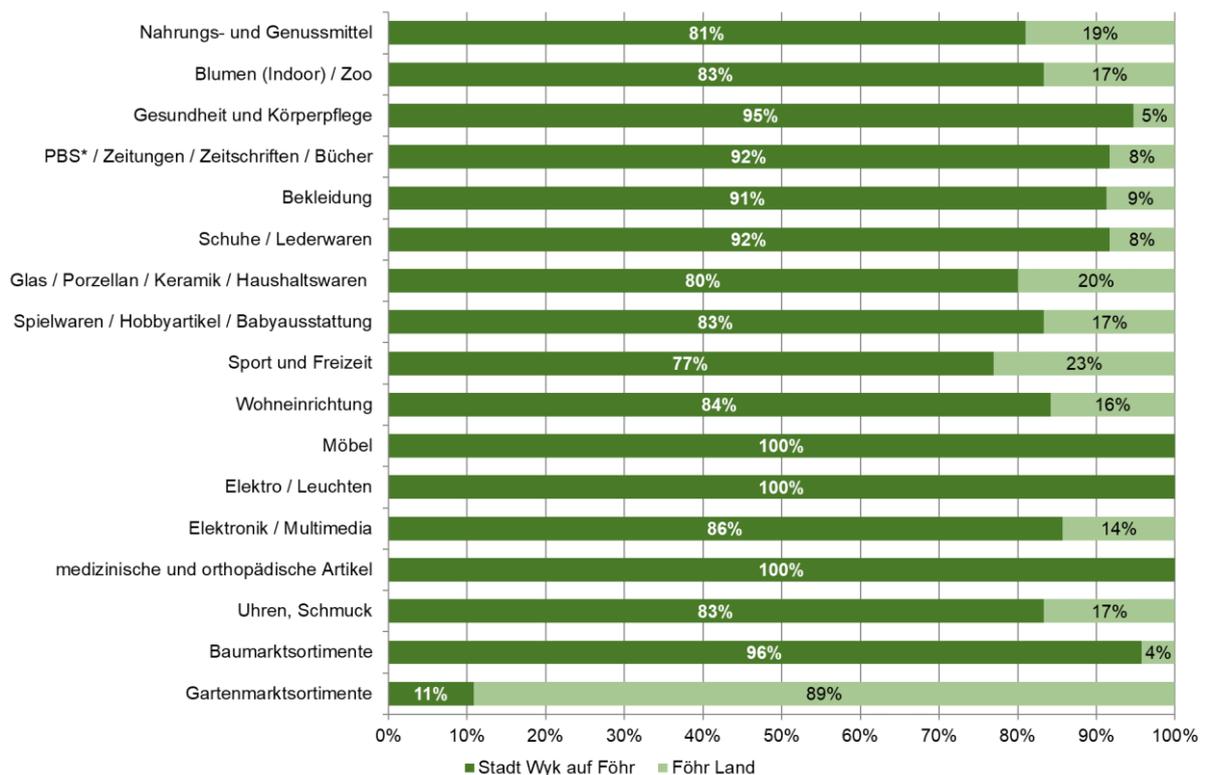
Warengruppe	Stadt Wyk auf Föhr		Föhr Land	
	Verkaufsfläche (gerundet) in m ²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Verkaufsfläche (gerundet) in m ²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.300	19,9	700	7,7
Wohneinrichtung	1.600	6,0	300	3,3
Möbel	2.750	10,3	-	-
Elektro / Leuchten	400	1,5	-	-
Elektronik / Multimedia	300	1,1	< 100	0,4
medizinische u. orthopädische Artikel	< 100	0,2	-	-
Uhren, Schmuck	250	0,9	< 100	0,4
Baumarktsortimente	7.850	29,4	350	3,8
Gartenmarktsortimente	750	2,8	6.150	67,6
überwiegend langfristiger Bedarf	13.950	52,2	6.900	75,5
gesamt	26.700	100,0	9.100	100,0

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

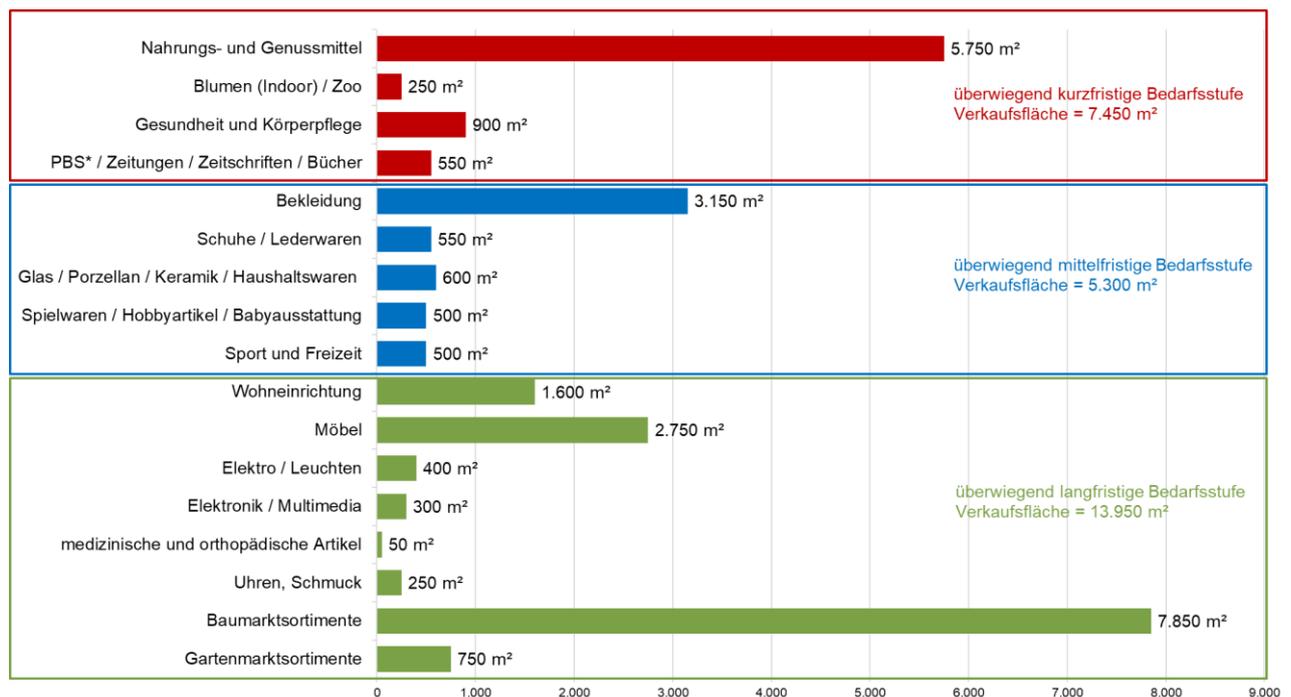
** Glas, Porzellan, Keramik

Abbildung 15: Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Wyk auf Föhr und Föhr Land nach Warengruppen (in %)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; gerundete Werte,

*PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Abbildung 16: Verkaufsflächen in der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen (in m²)

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; gerundete Werte,

*PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Mehr als ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. rund **7.450 m²** entfallen auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. In Föhr Land sind es mit rund 1.550 m² Verkaufsfläche rund 17 % dortigen Gesamtverkaufsfläche.

Der größte Anteil wird dabei von der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eingenommen (Stadt Wyk auf Föhr: 5.750 m² Verkaufsfläche; Föhr Land: 1.350 m² Verkaufsfläche). Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung auf Föhr** beläuft sich somit auf **0,86 m² pro Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Stadt Wyk auf Föhr: 1,37 m² Verkaufsfläche / Einwohner; Föhr Land: 0,34 m² Verkaufsfläche / Einwohner). Sie weist auf eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche Ausstattung hin (Bundesdurchschnitt: 0,40 bis 0,45 m² pro Einwohner) und trägt damit vor allem dem touristischen Potenzial Rechnung. Grundsätzlich ist von einer guten quantitativen **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe auszugehen.

- Auch in den **übrigen Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung** sind Angebote mit entsprechenden Kernsortimentsanbietern zu verzeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angeboten von Drogeriewaren und Körperpflegartikeln zum einen um Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment (Drogeriemarkt und Parfümerie in der Innenstadt) handelt und zum anderen ist dieses Sortiment aber auch regelmäßig als Randsortiment in Lebensmittelmärkten sowie auch Apotheken vertreten ist.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot in der Stadt Wyk auf Föhr von rund **5.300 m²**, was einem Anteil von

rund **20 %** an der **Gesamtverkaufsfläche** (in der Stadt Wyk auf Föhr) entspricht. Ein quantitativer Angebotsschwerpunkt liegt dabei in der **innerstädtischen Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **3.150 m²** über rund **12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügt. In Föhr Land besteht in der mittelfristigen Bedarfsstufe ein Angebot von insgesamt rund 700 m² Verkaufsfläche, auch hier liegt der Schwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung (300 m² Verkaufsfläche).

- In den üblicherweise ebenfalls zentrenprägenden Sortimenten **Schuhe / Lederwaren** und **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** belaufen sich die Gesamtverkaufsflächen auf **550 m²** bzw. **600 m²**, was Anteilen von **jeweils rund 2 %** am gesamten Verkaufsflächenangebot der Stadt Wyk auf Föhr entspricht. Auf die Warengruppen Spielwaren sowie Sport und Freizeit entfallen mit Verkaufsflächen von jeweils 500 m² ebenfalls Anteile von rund 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Bei den Anbietern dieser Sortimente handelt es sich sowohl um kleinere Fachgeschäfte mit entsprechendem Kernsortiment wie auch um Randsortimente in Fachgeschäften bzw. größeren Märkten (z. B. Lebensmittelmärkte).

Überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rund **13.950 m² Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rund **52 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** in der Stadt Wyk auf Föhr ein. Die größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf die Warengruppen **Baumarktsortimente** (rund 7.850 m² Verkaufsfläche) sowie **Wohneinrichtung** und **Möbel** (rund 1.600 m² bzw. 2.750 m² Verkaufsfläche).

Stellt man das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Wyk auf Föhr der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, so ergibt sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die per Saldo einen Kaufkraftzufluss beziehungsweise Kaufkraftabfluss darstellt und somit Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes zulässt.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	5.750	24,4	10,3	2,47
Blumen (Indoor) / Zoo	250	0,5	0,5	0,95
Gesundheit und Körperpflege	900	5,8	1,8	3,22
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	550	2,4	0,7	3,42
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.450	34,1	13,3	2,56
Bekleidung	3.150	9,3	2,2	4,24
Schuhe / Lederwaren	550	1,8	0,6	3,01

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufs- fläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
GPK** / Haushaltswaren	600	1,3	0,5	2,62
Spielwaren / Hobbyartikel / Ba- byausstattung	500	1,5	0,6	2,49
Sport und Freizeit	500	1,5	0,6	2,56
überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.300	15,5	4,5	3,44
Wohneinrichtung	1.600	2,7	0,7	3,90
Möbel	2.750	3,0	1,6	1,86
Elektro / Leuchten	400	1,6	0,7	2,31
Elektronik / Multimedia	300	1,9	1,7	1,13
medizinische u. orthopädische Artikel	< 100	0,3	0,4	0,79
Uhren / Schmuck	250	2,4	0,3	7,98
Baumarktsortimente	7.850	5,2	2,1	2,49
Gartenmarktsortimente	750	0,6	0,5	1,21
überwiegend langfristiger Bedarf	13.950	17,8	8,0	2,22
Sonstiges	-	-	1,1	-
gesamt	26.700	67,4	26,8	2,61

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019, IFH Retail Consultants, Köln, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt; * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial auf der **Stadt Wyk auf Föhr** von rund **26,8 Mio. Euro** für das Jahr 2019 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rund **67,4 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **2,61** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt deutlich über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen 160 % der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem Einzelhandel in der Stadt Wyk auf Föhr von außerhalb zu, was vor allem die touristische Bedeutung der Stadt sowie des dortigen Einzelhandels unterstreicht (siehe dazu Tabelle 9).
- In den einzelnen Warengruppen ergeben sich teilweise sehr unterschiedliche Zentralitätswerte, die zum wesentlichen Teil jedoch den Wert eines ausgeglichenen Umsatz-Kaufkraft-Verhältnisses von 1 auch mehrfach übersteigen. Es ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel in der Stadt Wyk auf Föhr zum einen zur Versorgung der Bevölkerung in Föhr Land wie auch zum anderen der Feriengäste dient. Bezieht man bei der Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität daher das gesamte Kaufkraftpotenzial der Insel Föhr (**52,8 Mio. Euro**) sowie auch den geschätzten Jahresumsatz des hier angesiedelten Einzelhandels (rund **81,6 Mio. Euro**) mit ein, beläuft sich der rechnerische Wert zur **einzelhandelsrelevanten Zentralität auf 1,55** (siehe dazu Tabelle 10). Das heißt, der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt weiterhin über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen 55 %

der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem Einzelhandel auf der Insel Föhr zu von außerhalb zu, was wiederum die touristische Bedeutung unterstreicht.

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität auf der Insel Föhr nach Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	7.100	32,2	20,2	1,60
Blumen (Indoor) / Zoo	300	0,6	0,9	0,64
Gesundheit und Körperpflege	1.000	6,2	3,6	1,73
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	650	2,6	1,4	1,91
überwiegend kurzfristiger Bedarf	9.000	41,6	26,1	1,60
Bekleidung	3.400	10,2	4,3	2,36
Schuhe / Lederwaren	550	1,9	1,3	1,52
GPK** / Haushaltswaren	750	1,6	0,9	1,80
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	600	1,9	1,1	1,67
Sport und Freizeit	650	2,8	1,3	2,25
überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.900	18,5	8,9	2,08
Wohneinrichtung	1.900	1,8	1,4	1,25
Möbel	2.750	3,0	3,2	0,94
Elektro / Leuchten	400	1,6	1,5	1,10
Elektronik / Multimedia	350	2,2	3,4	0,64
medizinische u. orthopädische Artikel	50	0,3	0,7	0,46
Uhren / Schmuck	300	3,3	0,6	5,60
Baummarktsortimente	8.200	5,7	4,1	1,38
Gartenmarktsortimente	6.900	3,8	0,9	4,24
überwiegend langfristiger Bedarf	20.850	21,5	15,7	1,37
Sonstiges	-	-	2,1	-
gesamt	35.800	81,6	52,8	1,55

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019, IFH Retail Consultants, Köln, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt; * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

- In den **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung** ergibt sich – unter Berücksichtigung des Einzelhandelsumsatzes und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial auf der gesamten Insel Föhr ein Zentralitätswert von 1,60. Vor allem in den warengruppen

Nahrungs- und Genussmittel sowie Die hohen Ausstattungswerte in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie PBS / Zeitschriften / Zeitungen/ Bücher weisen auf eine sehr gute Versorgungssituation hin. Eine Ausnahme bildet lediglich die Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo, die sich durch eine geringe touristische Relevanz auszeichnet.

- In den typischen **zentrenrelevanten Warengruppen** Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung sowie Sport und Freizeit sind per Saldo sehr deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen, was insbesondere auf den Faktor Tourismus zurückzuführen ist. Dieser Aspekt erhält noch eine verstärkte Wirkung, da die Einwohnerbefragung auf der Insel Föhr (siehe dazu Kapitel 5.6) gezeigt hat, dass die Bewohner vor allem auch in diesen Warengruppen vorzugsweise Einkäufe an Wettbewerbsstandorten auf dem Festland tätigen bzw. über Onlineshops im Internet bestellen. Die wettbewerblichen Auswirkungen durch das Internet zeigen sich auch in dem im Vergleich zu den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten niedrigen Zentralitätswert von 0,64 in der Warengruppe Elektronik / Multimedia.
- In den Warengruppen, die üblicherweise durch flächenintensive Angebote geprägt sind, wie beispielsweise **Möbel** oder **Bau- und Gartenmarktsortimente** zeigen sich bezogen auf die landesplanerisch zugeordnete Versorgungsaufgabe als Unterzentrum für die Stadt Wyk auf Föhr (unter Berücksichtigung von Föhr Land) mit Zentralitätswerten von 0,94 bis 4,24 rechnerisch hohe Bindungsquoten, die auf eine gute quantitative Ausstattung hinweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr vor dem Hintergrund üblicher Marktzutrittsgrößen von Baumärkten (rund 10.000 bis 30.000 m² Verkaufsfläche) oder Möbelfachmärkten (rund 3.000 bis 6.000 m² Verkaufsfläche) eine kritische Masse hinsichtlich der betreiberseitigen Standortanforderungen, insbesondere auch einer absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit darstellt. Wenngleich aufgrund der Insellage eine Fokussierung auf den örtlichen Handel besteht, ist davon auszugehen, der Wettbewerb bislang und auch in Zukunft durch Standorte auf dem Festland und durch den Onlinehandel bestimmt wird. Insbesondere im Möbelsektor zeigt sich zudem aufgrund der allgemeinen Globalisierung und fortschreitenden Konzentration auf einzelne große Anbieter, dass weitere bzw. längere Fahrten zu entsprechenden Standorten regelmäßig in Kauf genommen werden. Insgesamt ist daher positiv hervorzuheben, dass auf Föhr ein entsprechendes Angebot sowohl im Baumarktbereich (westlicher Hafenbereich) als auch im Möbelsektor besteht.

6.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf **räumlich-funktionale und strukturelle Aussagen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben einen Überblick über die Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet insbesondere nach städtebaulichen Lagen sowie quantitativen Angebotsschwerpunkten.

Angebotssituation nach Lagekategorien

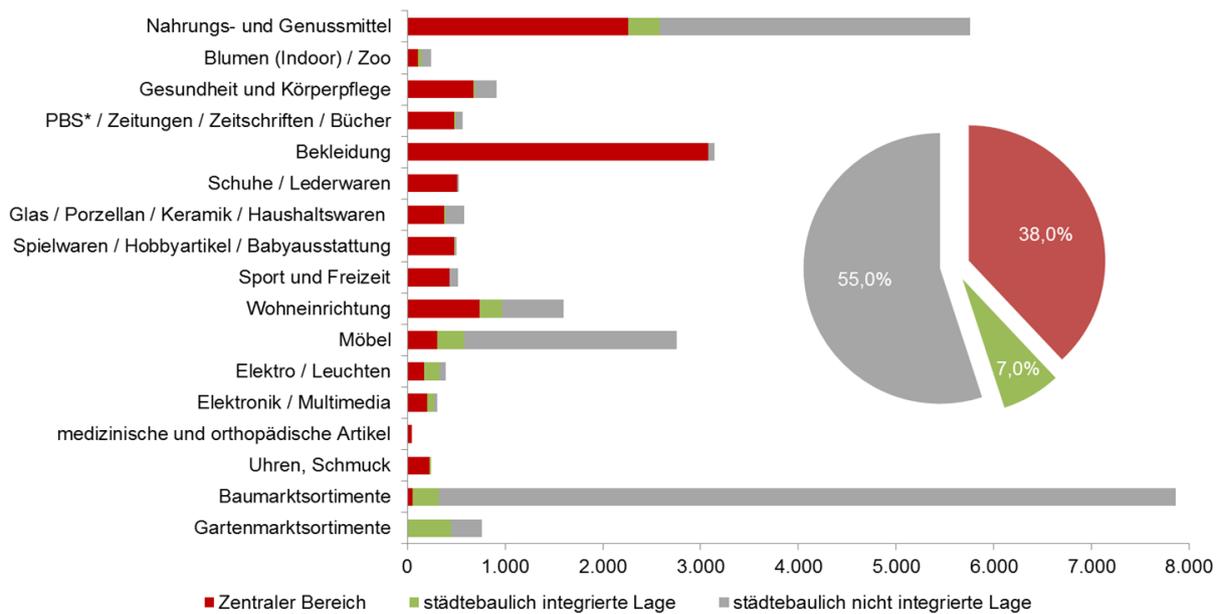
Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1). Nachfolgend findet eine differenzierte Darstellung zur

räumlichen Lage des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Wyk auf Föhr (Tabelle 11, Abbildung 17) sowie Föhr Land (Tabelle 12) statt.

Tabelle 11: Verkaufsflächen nach Lagen in der Stadt Wyk auf Föhr

Warengruppe	zentrale Lage	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	300	3.150	5.750
Blumen (Indoor) / Zoo	100	< 50	100	250
Gesundheit und Körperpflege	700	< 50	200	900
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	500	< 50	100	600
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.600	350	3.550	7.500
Bekleidung	3.100	-	50	3.150
Schuhe / Lederwaren	500	-	< 50	550
GPK** / Haushaltswaren	350	< 50	200	600
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	500	< 50	< 50	500
Sport und Freizeit	400	-	100	500
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.850	< 50	400	5.300
Wohneinrichtung	750	200	650	1.600
Möbel	550	< 50	2.200	2.750
Elektro / Leuchten	350	-	50	400
Elektronik / Multimedia	250	-	< 50	300
medizinische u. orthopädische Artikel	50	-	-	50
Uhren / Schmuck	250	< 50	-	250
Baumarktsortimente	150	150	7.550	7.850
Gartenmarktsortimente	-	450	300	750
überwiegend langfristiger Bedarf	2.350	850	10.750	13.950
Sonstiges	-	-	-	-
gesamt	10.800	1.250	14.700	26.750

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019, IFH Retail Consultants, Köln, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt; * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Abbildung 17: Verkaufsflächen nach Lagen in der Stadt Wyk auf Föhr

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; gerundete Werte, *PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren

- In der Stadt Wyk auf Föhr befinden sich rund 12.050 m² bzw. 45 % der Einzelhandelsangebots in zentraler bzw. städtebaulich integrierter Lage. Im Hinblick auf eine zielgerichtete Innenstadtentwicklung ist dabei positiv zu werten, dass vor allem die typischen zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit zu einem deutlich überwiegenden Anteil in zentraler Lage angesiedelt sind.
- Der Anteil der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Streulagen (rund 55 % bzw. 14.700 m²) ist vor allem auf Einzelhandelsbetriebe im westlichen Hafengebiet der Stadt Wyk auf Föhr zurückzuführen. Dabei handelt es sich hier vor allem um großformatige Betriebe wie Lebensmittelmärkte sowie Anbieter typischer nicht zentrenrelevanter Sortimente wie Möbel und Baumarktsortimente, die in die kleinteiligen, historischen Strukturen der Innenstadt nicht zu integrieren waren. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt bzw. in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu einer versorgungsstrukturellen Schieflage beitragen können bzw. ein entsprechendes bauleitplanerisches Steuerungserfordernis auslösen können.

Tabelle 12: Verkaufsflächen nach Lagen in Föhr Land

Warengruppe	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	1.300	< 50	1.350
Blumen (Indoor) / Zoo	50	-	50
Gesundheit und Körperpflege	50	-	50
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	50	-	50
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.500	< 50	1.550

Warengruppe	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	gesamt
Bekleidung	250	< 50	300
Schuhe / Lederwaren	< 50	-	< 50
GPK** / Haushaltswaren	150	-	150
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	100	< 50	100
Sport und Freizeit	150	-	150
überwiegend mittelfristiger Bedarf	650	< 50	700
Wohneinrichtung	250	< 50	300
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	< 50	-	< 50
medizinische u. orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	< 50	-	< 50
Baummarktsortimente	< 50	350	350
Gartenmarktsortimente	6.150	< 50	6.150
überwiegend langfristiger Bedarf	6.500	400	6.900
Sonstiges	-	-	-
gesamt	8.650	450	9.100

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019, IFH Retail Consultants, Köln, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt; * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

- In den Gemeinden in Föhr Land sind keine zentralen Lagen (im Sinne zentraler Versorgungsbereiche gemäß Baugesetzgebung) ablesbar. Das Gros der Verkaufsfläche (8.650 m² bzw. 95 %) befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen und sind damit in die Wohnsiedlungsstrukturen eingebunden.

6.3 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².²⁶

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in auf der Insel Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr die Einzelhandelsstruktur durch großflächige Betriebsformen geprägt.

²⁶ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Dabei ist es üblich, dass die Warengruppen Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Nahrungs- und Genussmittel oder Bekleidung durch großflächige Anbieter geprägt werden. Dies ist auch in Wyk auf Föhr entsprechend zu beobachten, großflächige Anbieter sind hier allerdings ausnahmslos in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel anzutreffen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher innerhalb des Stadtgebietes – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Karte 6: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Wyk auf Föhr



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

- Aktuell existieren in der Stadt Wyk auf Föhr **7 großflächige Anbieter**²⁷ mit einer **Verkaufsfläche** von rund **15.900 m²**. Obwohl diese Betriebe nur rund 5 % aller Betriebe darstellen, entfällt auf sie mit 59 % deutlich mehr als die Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots. In Föhr Land gibt es darüber hinaus einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb.
- Bei drei der großflächigen Betriebe handelt es sich um Lebensmittelmärkte (zwei Lebensmittelsupermärkte und ein Lebensmitteldiscounter), die zusammen rund 5.600 m² Verkaufsfläche umfassen.

²⁷ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

- Die übrigen großflächigen Betriebe weisen Möbel / Wohneinrichtungsartikel und Baumarktsortimente als Kernsortimente auf. Dabei handelt es sich um großformatige Angebotsformen im westlichen Hafengebiet östlich der Innenstadt von Wyk auf Föhr. Das Kernsortiment des Betriebes Föhr Land ist der Warengruppe Gartenmarktsortimente zuzuweisen.

6.4 Räumliche Angebotsschwerpunkte

6.4.1 Zentraler Bereich Innenstadt

Die Innenstadt von Wyk auf Föhr stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar. Er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, eingebettet in überwiegend kleinteilige Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen. Der zentrale Versorgungsbereich bildet im Sinne der Europäischen Stadt den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen, kulturellen sowie auch sozialen Mittelpunkt. Er ist vor allem geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist weitgehend in einem guten Erhaltungszustand und weist keine sichtbaren Mängel auf.

Erreichbarkeit des zentralen Bereiches

Der zentrale Bereich der Stadt Wyk auf Föhr liegt unmittelbar südlich des Wyker Hafens. Er ist mit dem Pkw (über die L 214, Am Hafen) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinien über die Straße Am Hafen – Haltestelle: Am Gewerbegebiet, Badestraße – Haltestelle Mitte) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar. Stellplatzangebote für den motorisierten Individualverkehr befinden sich vornehmlich im Bereich Hafenstraße und Süderstraße.

Städtebauliche Struktur und Organisation

Der zentrale Bereich Innenstadt zeichnet sich durch sein Einzelhandelsangebot, seine Passantenfrequenzen, seinen zentrenrelevanten Branchenmix, seine innenstadttypische Anbieterstruktur und seine teilweise gehobene Außendarstellungen aus. Der Einzelhandel erstreckt sich schwerpunktmäßig ausgehend vom parallel zum Strand verlaufenden Sandwall in westlicher Richtung im Bereich der Großen Straße, Carl-Häberlein-Straße, Mittelstraße und Süderstraße. Parallel zum Sandwall verlaufende Straßen, wie beispielsweise die Mühlenstraße und die Wilhelmstraße tragen zu einer kleinteiligen Blockstruktur und einer attraktiven Vernetzung der Lagen untereinander bei. Die Boldixumer Straße zwischen Badestraße und St.-Nicolai-Straße bildet einen westlichen Ausläufer der Handelslage. Der hier gelegene Lebensmittelsupermarkt sowie ein Bekleidungsfachgeschäft stellen die größten Anbieter in der Innenstadt dar und fungieren nicht zuletzt als Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger für die Innenstadt. Die übrige, als Fußgängerzone ausgebildete Handelslage ist durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur mit Betriebsgrößen von teilweise sehr deutlich unter 400 m² Verkaufsfläche geprägt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der kleinflächigen Betriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) beläuft sich auf rund 80 m². Dabei handelt es sich um einen vielfältigen Mix aus teilweise filialisierendem, insbesondere aber inhabergeführtem Einzelhandel sowie auch verschiedenen Dienstleistungs- bzw. Gastronomieangeboten. Neben den verschiedenen, teilweise individuellen, kleinen Fachgeschäften fungiert ein Drogeriemarkt in der großen Straße als wichtiger Frequenzerzeuger im zentralen Bereich. Insgesamt werden Angebote in allen Bedarfsstufen vorgehalten, beispielsweise Drogeriewaren

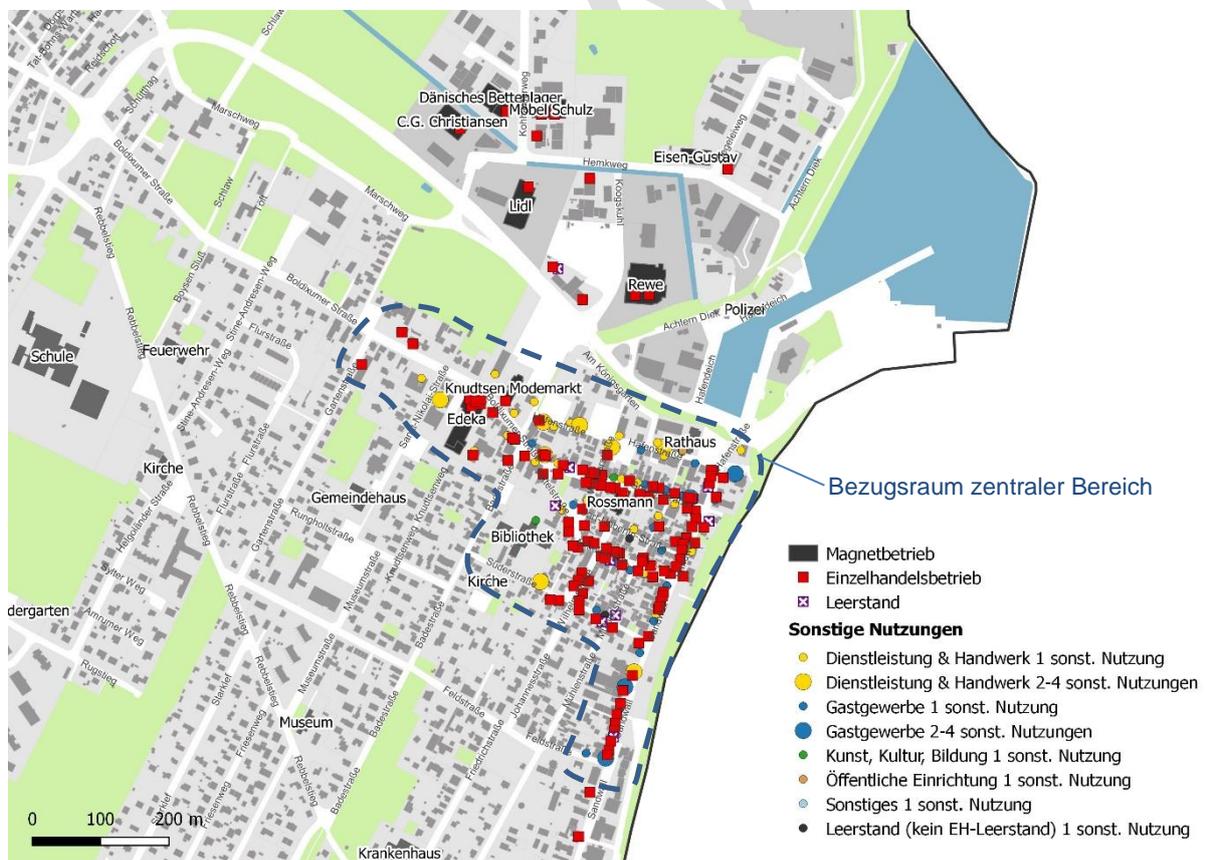
(kurzfristiger Bedarf), Bücher, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren (mittelfristiger Bedarf) oder Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik (langfristiger Bedarf). Es wird durch ergänzende Angebote aus den Bereichen öffentliche (Amt Föhr Amrum) und private Dienstleistungen (u. a. Ärzte), Gastronomie (u. a. Cafés, Eisdielen, Gaststätten, Bäckereien) sowie weitere touristische Angebote (z. B. Beherbergungsbetriebe, Kurgartensaal) abgerundet. Die in weiten Teilen sehr gepflegte Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes sowie der Gebäude, die Begrünung und Möblierung sowie nicht zuletzt der Inselflair aufgrund der Nähe zum Strand bzw. der Promenade (u. a. mit Seebrücke, Gezeitenbrunnen, Musikpavillion) tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt bei.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Leerstandssituation in der Innenstadt vergleichsweise gering ausgeprägt ist. Leerstände sind zum Erhebungszeitpunkt zwar an einigen Stellen punktuell vorhanden, es handelt sich dabei teilweise jedoch um saisonbedingte temporäre Leerstände. Daneben bestehen am südlichen Sandwall und im Bereich der westlichen Großen Straße zwei Leerstände bereits seit längerer Zeit. Auch wenn es sich dabei tendenziell um Randlagen handelt, wäre durch eine angemessene Folgenutzung eine Aufwertung der entsprechenden Standortbereiche zu erwarten.

Einzelhandelsituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im zentralen Bereich Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebung wird in der nachfolgenden Karte 7 dargestellt:

Karte 7: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesitz im zentralen Bereich in der Stadt Wyk auf Föhr



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse auf Föhr, 10/2019; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (Oktober 2019) befinden sich insgesamt 114 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 10.750 m² in diesem zentralen Bereich.

Die nachstehende Tabelle 13 zeigt die Angebotsverteilung im zentralen Bereich Innenstadt auf Föhr nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen in der Stadt Wyk auf Föhr.

Tabelle 13: Angebotssituation im zentralen Bereich Innenstadt der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in der Stadt Wyk
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	19	39,8 %
Blumen (Indoor) / Zoo	100	-	45,8 %
Gesundheit und Körperpflege	700	6	74,7 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	500	4	85,1 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.550	29	47,7 %
Bekleidung	3.100	38	98,1 %
Schuhe / Lederwaren	500	6	96,2 %
GPK** / Haushaltswaren	400	2	64,1 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Ba- byausstattung	500	4	96,0 %
Sport und Freizeit	400	3	82,5 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.850	53	92,5 %
Wohn Einrichtung	750	14	46,4 %
Möbel	550	6	20,1 %
Elektro / Leuchten	350	-	83,5 %
Elektronik / Multimedia	300	2	88,7 %
medizinische, orthopädische Artikel	50	2	100,0 %
Uhren / Schmuck	250	6	95,8 %
Baumarktsortimente	150	2	2,1 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	2.350	32	16,8 %
Sonstiges	-	-	-
gesamt	10.750	114	40,3 %

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse auf Föhr, 10/2019; gerundete Werte, Abweichung in den Summen runderungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik,

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

- Mit rund 10.750 m² Verkaufsfläche und 114 Betrieben nimmt der zentrale Bereich Innenstadt bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Wyk auf Föhr einen Anteil von 40,3% ein.
- Grundsätzlich zeigt sich für ein Unterzentrum ein sehr vielfältiges und umfassendes Einzelhandelsangebot, welches sich über weitgehend alle Warengruppen erstreckt. In einzelnen Warengruppen weist das Angebot jedoch nur eine geringe Breite und Tiefe auf, was zum einen auf das vergleichsweise geringe lokale absatzwirtschaftliche Potenzial, die Wettbewerbssituation (u. a. Festland, Onlinehandel) und die hervorzuhebende Ausrichtung des Angebotes auf touristische Einkäufe zurückzuführen ist sowie zum anderen auch daher rührt, dass es als Rand- oder Nebensortiment angeboten wird, wie beispielsweise zoologische Artikel in einem Lebensmittel- oder Drogeriemarkt.
- Wichtige Frequenzerzeuger in der Innenstadt sind ein Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt und darüber hinaus eine Vielzahl von Anbietern der zentrentragenden Warengruppe Bekleidung.
- Die Gesamtverkaufsfläche des zentralen Bereichs Innenstadt weist einen Schwerpunkt in den Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe auf (rund 4.850 m² Verkaufsfläche). Den quantitativen Schwerpunkt bildet hier mit rund 3.100 m² die Warengruppe Bekleidung, welcher als innerstädtische Leitbranche – nicht überraschend – eine gehobene Präsenz zukommt. Die Bedeutung dieser Warengruppe, wie auch weiterer zentren-typische Sortimente wie beispielsweise Schuhe / Lederwaren, Spielwaren, Sport und Freizeit, Elektronik / Multimedia sowie Uhren / Schmuck wird vor allem auch aufgrund ihres hohen innerstädtischen Anteils an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Wyk auf Föhr (> 80 und teilweise auch > 90 %) deutlich.
- Auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung entfallen insgesamt rund 3.550 m² Verkaufsfläche, dabei umfasst die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 2.300 m² Verkaufsfläche und bildet damit neben der Warengruppe Bekleidung den quantitativen Schwerpunkt Sortimentschwerpunkt im zentralen Bereich. Die hohen innerstädtischen Verkaufsflächenanteile der Warengruppen Gesundheit und Körperpflege sowie PBS / Zeitungen / Zeitschrift und Bücher unterstreichen deren Bedeutung für die Innenstadt.
- Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt setzt rund 36 Mio. Euro um. Das entspricht mehr als der Hälfte des Gesamtumsatzes in der Stadt Wyk auf Föhr. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegen Schwerpunkte dabei in der Warengruppe Bekleidung mit rund 9,1 Mio. Euro, Nahrungs- und Genussmittel mit rund 9 Mio. Euro sowie rund 4,2 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege.

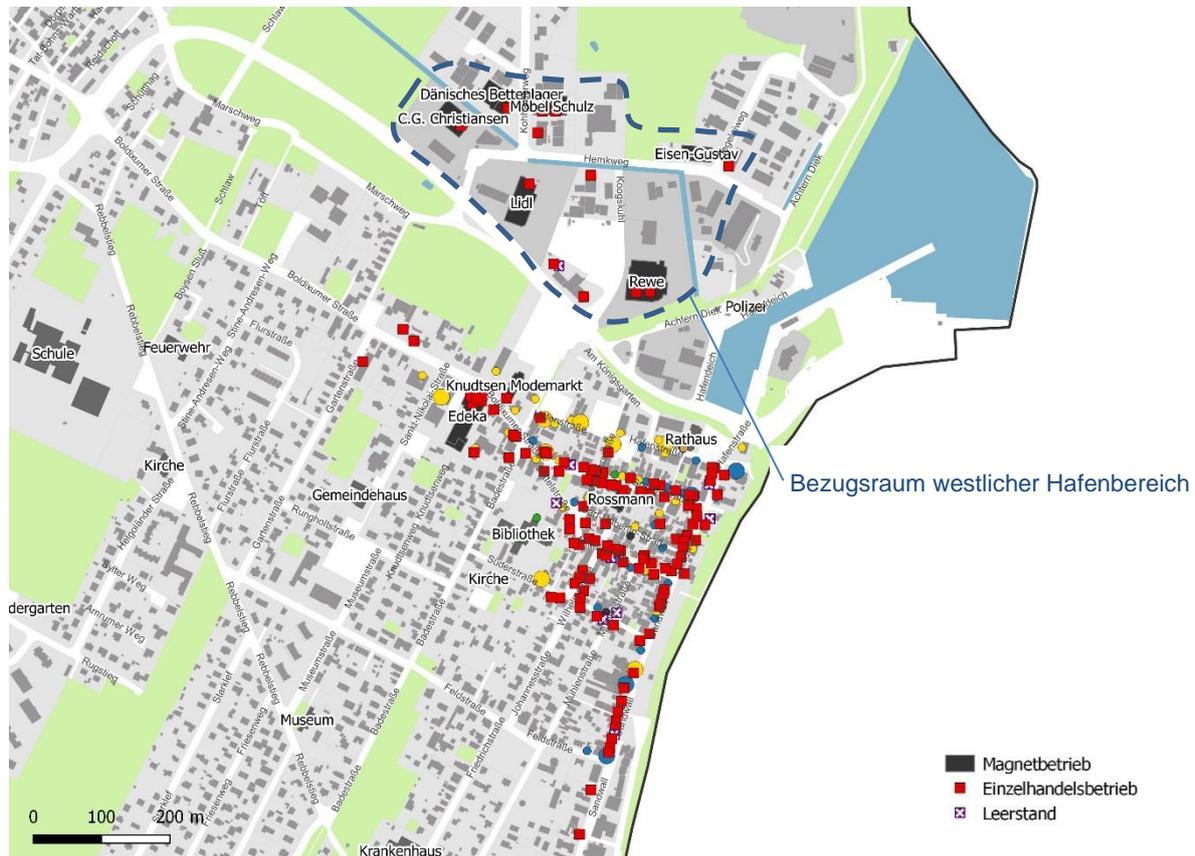
Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches

Der zentrale Bereich Innenstadt stellt den prägenden Einkaufsstandort in Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr dar. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort für den zentrenrelevanten Einzelhandel. In diesem Sinne übernimmt er eine Versorgungsfunktion für die gesamte Insel bzw. Stadt.

6.4.2 Westlicher Hafenbereich

Im westliche Hafenbereich, nördlich der Boldixumer Straße befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter auch Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund seiner Lage, Gestaltung und Struktur handelt es sich hier um einen vor allem auf Kunden, die mit dem Auto zum Einkauf fahren, ausgerichteten Standort.

Karte 8: Einzelhandelsbesitz im westlichen Hafenbereich in der Stadt Wyk auf Föhr



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse auf Föhr, 10/2019; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Das einzelhandelsrelevante Angebot umfasst hier rund 14.700 m² Verkaufsfläche und damit rund 55 % der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Wyk auf Föhr. Der Sortimentschwerpunkt liegt im Bereich der Warengruppen, die der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe zuzurechnen sind (rund 10.750 m² Verkaufsfläche). Dabei handelt es sich um die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente Möbel (rund 2.200 m² Verkaufsfläche) und Baumarktsortimente (rund 7.500 m² Verkaufsfläche), welche unter Berücksichtigung ihres Angebotes in der Regel großformatige Baukörper aufweisen, die sich in gewachsene Zentrenstrukturen nicht integrieren lassen. Dies gilt auch hier in Wyk auf Föhr.

Darüber hinaus sind im westlichen Hafenbereich (im südlichen Teilbereich) vor allem auch mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten Anbieter mit typischen zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt. Ihr quantitativer Stellenwert in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr wird vor allem aufgrund ihres warengruppenspezifischen Anteils an der Verkaufsfläche der Stadt Wyk auf Föhr von rund 55 % deutlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die kleinteiligen historischen Strukturen in der Innenstadt einer Ansiedlung entsprechender Betriebe im zentralen Bereich entgegenstehen. Weitere zentrenrelevante Angebote

sind in Form weniger, kleinteiliger zentrenrelevanter Angebot in einem Gebäuderiegel parallel zur Boldixumer Straße, zwischen den beiden Lebensmittelmärkten (Weinhandel und jüngst auch ein Bekleidungsfachmarkt²⁸) sowie als Randsortimente (ohne deutlich ausgeprägten Sortimentschwerpunkt) vorhanden. Diese treten mit ihrem Angebot in einen direkten Wettbewerb mit den Angeboten in der Innenstadt.

Tabelle 14: Angebotssituation im westlichen Hafengebiet in der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in der Stadt Wyk
Nahrungs- und Genussmittel	3.200	5	55,6 %
Blumen (Indoor) / Zoo	100	-	41,7 %
Gesundheit und Körperpflege	200	-	22,0 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	-	17,5 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.550	5	47,5 %
Bekleidung****	50	-	1,6 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	200	-	34,2 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Ba- byausstattung	-	-	-
Sport und Freizeit	100	1	20,6 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	400	1	7,6 %
Wohnrichtung	650	1	40,8 %
Möbel	2.200	3	79,7 %
Elektro / Leuchten	50	-	12,7 %
Elektronik / Multimedia	50	-	16,1 %
medizinische, orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	7.550	3	96,1 %
Gartenmarktsortimente	300	-	39,5 %
überwiegend langfristiger Bedarf	10.750	7	77,0 %
Sonstiges	-	-	-
gesamt	14.700	13	55,1 %

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse auf Föhr, 10/2019; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt; * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik, *** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment, **** ohne Kik, Eröffnung nach Stichtag der Erhebung

²⁸ Der Bekleidungsfachmarkt Kik eröffnete erst nach dem Stichtag der Erhebung. Auch hier handelt es sich im Kernsortiment um ein zentrenrelevantes Sortiment, dessen Ansiedlung im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein sollte.

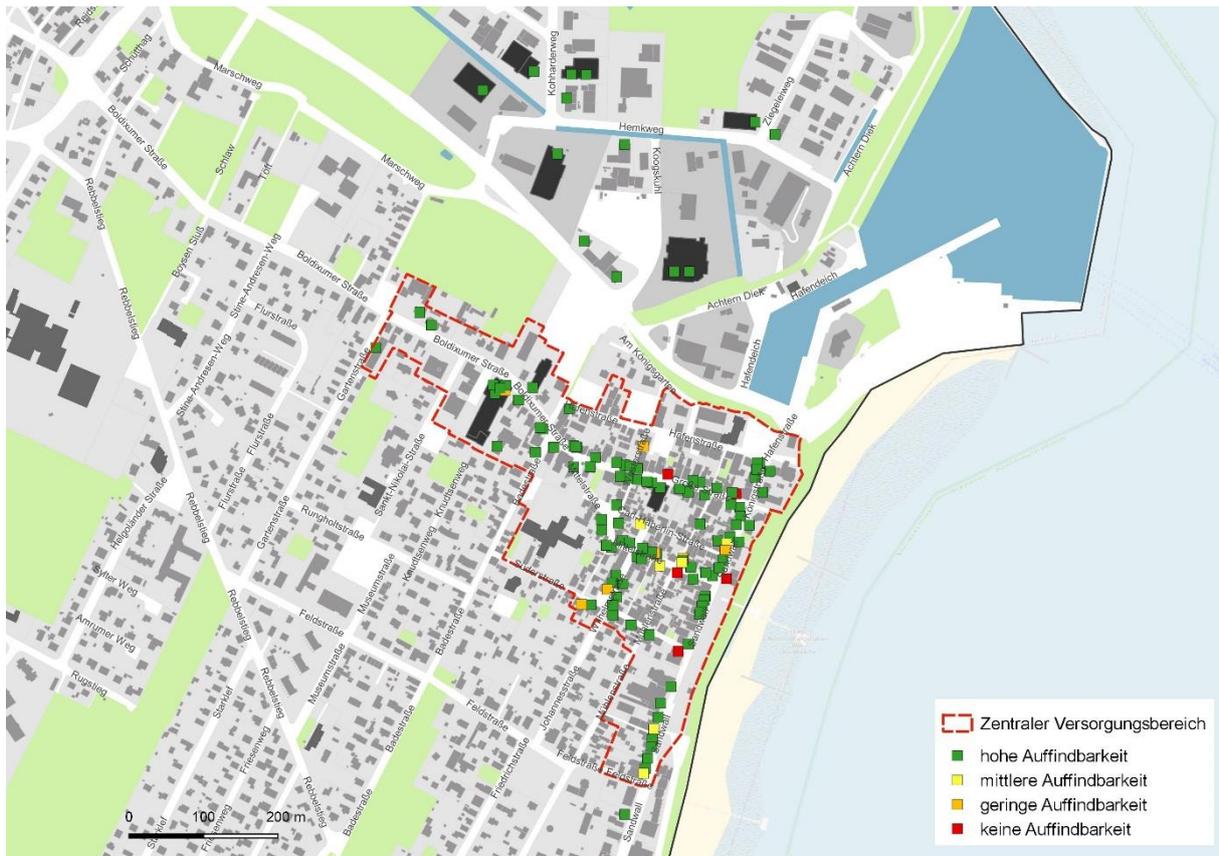
Das Angebot übernimmt eine Versorgungsfunktion zum einen für die Bevölkerung der Stadt Wyk auf Föhr und zum anderen auch für gezielte Versorgungseinkäufe der Einwohner von Föhr Land sowie Touristen.

6.5 Ergebnisse der Recherche zum Onlinehandel in der Innenstadt

Der stationäre Einzelhandel steht im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel und der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels unter Druck. Entwicklungsperspektiven des stationären Einzelhandels hängen dabei in besonderem Maße auch davon ab, inwieweit die Möglichkeiten der Digitalisierung bei der Vermarktung der Produkte genutzt werden. Diese Thematik ist sehr vielschichtig und könnte daher zahlreiche Aspekte, wie unter anderem das Marketing, die Verwaltung, ein Warenwirtschaftssystem und die Kommunikation behandeln. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich allerdings auf eine erste Einordnung des Status Quo des jeweiligen Onlineauftritts der stationären Händler. Dabei wurde auf Grundlage einer Internetrecherche eruiert, ob die Betreiber eine eigene Internetseite besitzen, einen eigenen oder einen zentralen Onlineshop (zum Beispiel / unter anderem per Click & Collect) betreiben und auf Social Media-Kanälen, wie Facebook und Instagram zu finden sind. Ferner wurde die Sichtbarkeit auf der Plattform Google maps sowie in Google my Business sowie auf anderen Online-Verzeichnissen und / oder Portalen (unter anderem das Örtliche) recherchiert.

Die räumliche Analyse wurde für die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Wyk auf Föhr durchgeführt. Dabei liegt der Fokus bei der nachfolgenden Darstellung auf der Innenstadt von Wyk auf Föhr. Insgesamt wurden hier für die 114 Händler im Bereich der Innenstadt recherchiert. Davon sind 103 bzw. rund 90 % der Betriebe über Google maps beziehungsweise Google my Business im Internet zu finden.

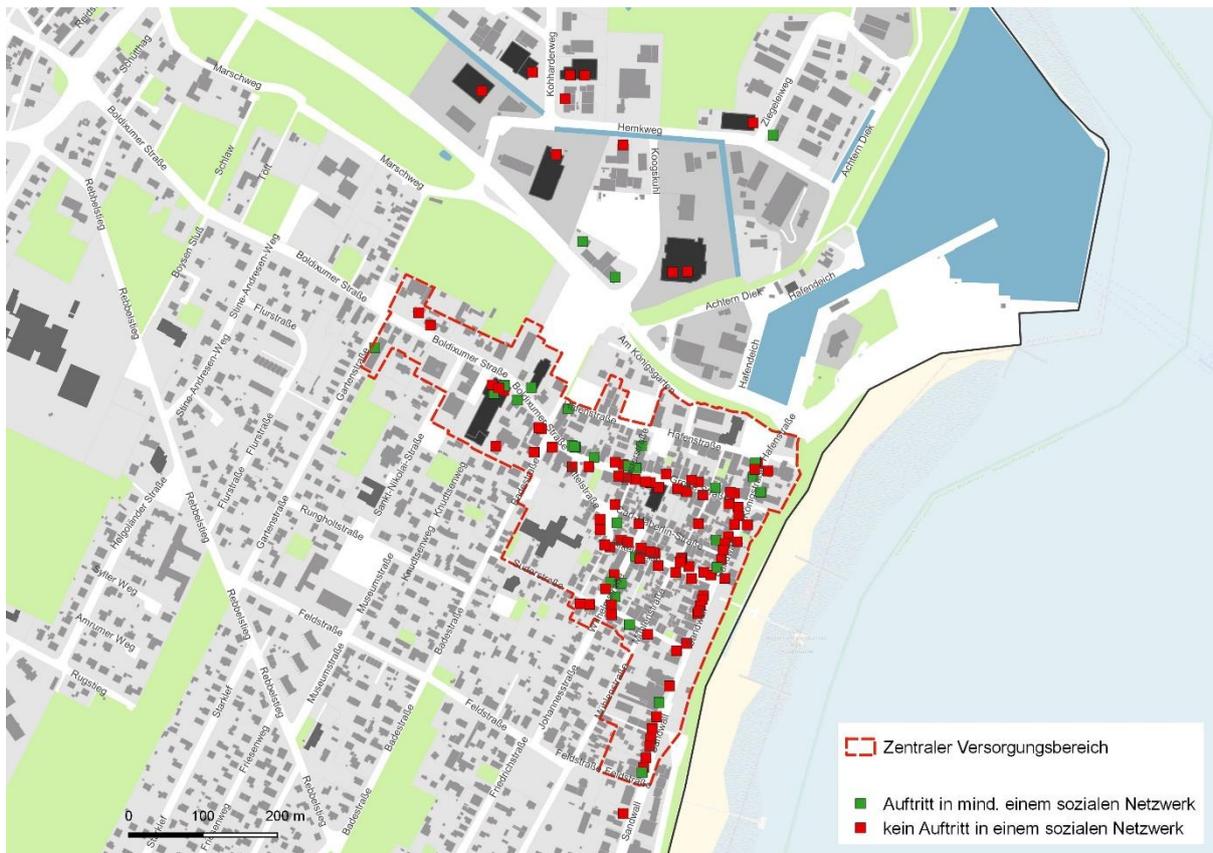
Karte 9: Online Auffindbarkeit der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse, 10/2019, Internetrecherche, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Erläuterung Legende siehe Anhang A4

Die Sichtbarkeit auf den gängigen Social-Media-Kanälen ist für die Betriebe in der Innenstadt von Wyk auf Föhr vergleichsweise gering. Rund 75 % der Betriebe sind auf keinem Kanal vertreten.

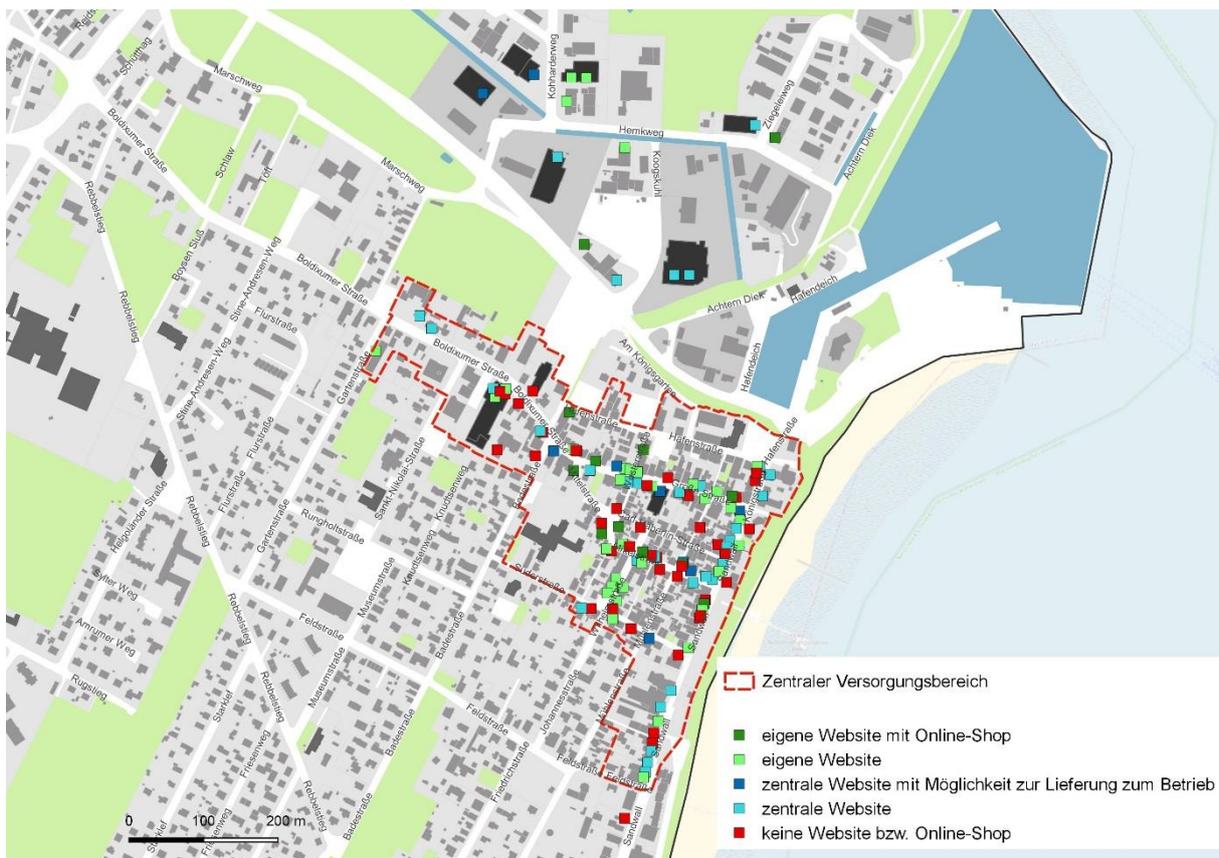
Karte 10: Online-Auffindbarkeit in sozialen Netzwerken der Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Innenstadt



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse, 10/2019, Internetrecherche, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Insgesamt ist damit eine Sichtbarkeit im Netz vor allem über die weit verbreitete bzw. genutzte Internet-Suchmaschine Google (sowie angeschlossene Dienste, wie beispielsweise Google maüs oder Google My Business) gegeben.

Karte 11: Website und Onlineshop der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 10/2019, Internetrecherche, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Von den recherchierten Einzelhandelsbetrieben in der Wyker Innenstadt verfügen rund 70 % der Händler über eine eigene beziehungsweise zentrale Internetseite (zum Beispiel über die Filiale). Von allen befragten Betrieben verkaufen rund 10 % ihre Waren über einen eigenen Online-Shop und 8 % über einen zentralen Onlineshop (mit Click & Collect oder Click & Reserve, etc.). Etwa ein Drittel aller Betriebe im Bereich der Wyker Innenstadt verfügt weder über eine eigene Website noch eine zentrale Website bzw. einen Onlineshop.

Zum Vergleich: Bereits im Jahre 2016 wird in einer Studie von Locafox²⁹ zur Online-Präsenz von Deutschlands TOP-100-Einzelhändlern dargestellt, dass im Jahre 2016 73 % der Einzelhändler einen Onlineshop führen. Für den kleinteiligen, innerstädtischen Einzelhandel bedeutet das: „Kleine und mittelgroße Unternehmen sollten von den großen Playern im Einzelhandel lernen und nicht den Anschluss verlieren, denn immer mehr Konsumenten informieren sich vor dem Kauf eines Produktes im Internet, bevor sie das Geschäft aufsuchen. Händler sollten ihr Sortiment also zumindest im Internet sichtbar machen. Dies muss nicht unbedingt in einem eigenen Onlineshop erfolgen, das Auspielen der Produkte auf reichweitenstarken Plattformen ist wesentlich effizienter und kostet weniger Zeit und Ressourcen. Dort können Produkte mit Hilfe eines digitalen Warenwirtschaftssystems ohne großen Aufwand angeboten werden. [...] Die

²⁹ Locafox-Studie: Der Einzelhandel rüstet online weiter auf, 2016 (<https://www.locafox.de/pos/magazin/studie-einzelhandel-ruestet-online-weiter-auf>)

Auffindbarkeit im Netz ist aber überlebenswichtig, um für Stamm- und Neukunden sichtbar zu sein.“³⁰

Eine aktuelle Studie von ibi research³¹ stellt heraus, dass 86 % der befragten Händler eine eigene Website oder einen Onlineshop besitzen. Beim Vertrieb der Waren gewinnt die Nutzung unterschiedlicher Kanäle weiter an Bedeutung. Während der Anteil der rein stationären Händler sinkt, steigt der Anteil der Multi-Kanal-Händler sowie auch der reinen Onlinehändler. Die Befragten der Studie gaben an, Produkte und Dienstleistungen zu 79 % stationär, zu 39 % über einen eigenen Onlineshop, zu 12 % über Ebay, zu 10 % über Amazon und darüber hinaus auch über andere regionale (7 %) und lokale Marktplätze (4 %) zu vertreiben. Sie schätzen ein, dass die Bedeutung des Onlinehandels in den nächsten Jahren zu Lasten des stationären Handels weiter zunehmen wird.

Auch wird in der Studie von ibi research herausgestellt, dass zur Kommunikation mit den Kunden durchschnittlich 4,6 digitale Kanäle angewandt werden (u. a. Facebook, Instagram, E-Mail / Newsletter, Google My Business, Twitter, You Tube, Pinterest). Dabei zeigt sich insbesondere bei kleineren Händlern ein gewisser Nachholbedarf. Hier bestehen nur etwa in einem Drittel Betriebe Strategien zur digitalen Entwicklung, was nicht unbedingt auf ein entsprechendes Bewusstsein zurückzuführen ist, sondern – nach Einschätzung der Befragten – vielmehr auf fehlende zeitliche Ressourcen, hohe Investitionskosten, rechtliche Unsicherheit sowie aber auch fehlende Kompetenz / Know-how der Mitarbeiter.

Die Ergebnisse der Recherche in der Stadt Wyk auf Föhr bestätigen die Ergebnisse der Studie in weiten Teilen. Wie bundesweit zeigt sich auch hier entsprechender Handlungsbedarf, wobei der Wyker Einzelhandel auf der einen Seite die Versorgung der Bevölkerung auf der Insel Föhr, wie auf der anderen Seite auch die touristische Bedeutung des Handels und deren jeweilige Ansprüche im Blick haben muss.

6.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Wyk auf Föhr und in Föhr Land

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden³².

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der strukturellen (Betriebsformenmix) und räumlichen (Erreichbarkeit) Aspekte unerlässlich.

³⁰ Locafox (2016), a. a. O.

³¹ ibi research, IHK, DIHK: Der deutsche Einzelhandel 2020 – zweite IHK-ibi-Handelsstudie, September 2020

³² vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 3.1

6.6.1 Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 15).

In der Stadt Wyk auf Föhr beläuft sich das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf rund 5.750 m², was einem Anteil von rund 22 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt 28 Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen. In Föhr Land umfasst das Angebot rund 1.350 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in 24 Betrieben. Es umfasst dort einen Anteil von rund 15 % an der Gesamtverkaufsfläche in Föhr Land.

Tabelle 15: Wohnungsnahe Grundversorgung in Wyk auf Föhr und Föhr Land

Gemeinden	Anzahl der Lebensmittelbetriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Einwohner*	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (in m ²)
Wyk auf Föhr	28	5.750	4.220	1,36
Föhr Land	24	1.350	4.000	0,34
gesamt	52	7.100	8.220	0,86

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Föhr, 2019; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Wyk auf Föhr und Föhr Land, Stand: 31.12.2019, gerundete Werte

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl in Wyk auf Föhr (rund 4.220 Einwohner, Stand 31.12.2019) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **1,36 m²/ Einwohner**, die sich deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (rund 0,40 m² - 0,45 m² / Einwohner) bewegt. Für Föhr Land beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 0,34 m² / Einwohner. Daraus resultiert für die Insel Föhr eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 0,86 m²/ Einwohner, die auf eine überdurchschnittliche quantitative Versorgungssituation hinweist, welche vor allem auf touristische Aspekte zurückzuführen ist.

Die überdurchschnittlichen Werte der Verkaufsflächenausstattung korrespondieren mit einer hohen einzelhandelsrelevanten Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die für die Stadt Wyk auf Föhr einen Wert von 2,61 aufweist (Föhr Land: 0,55; Föhr: 1,54).

6.6.2 Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer entsprechenden Tragfähigkeit – nicht alle in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr vertreten sind:

Abbildung 18: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel

Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800 - 1.000 m ² Verkaufsfläche.
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i.d.R. Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus (auf Föhr nicht vertreten)	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen üblicherweise Lebensmittel-SB-Läden / -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Besonders in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

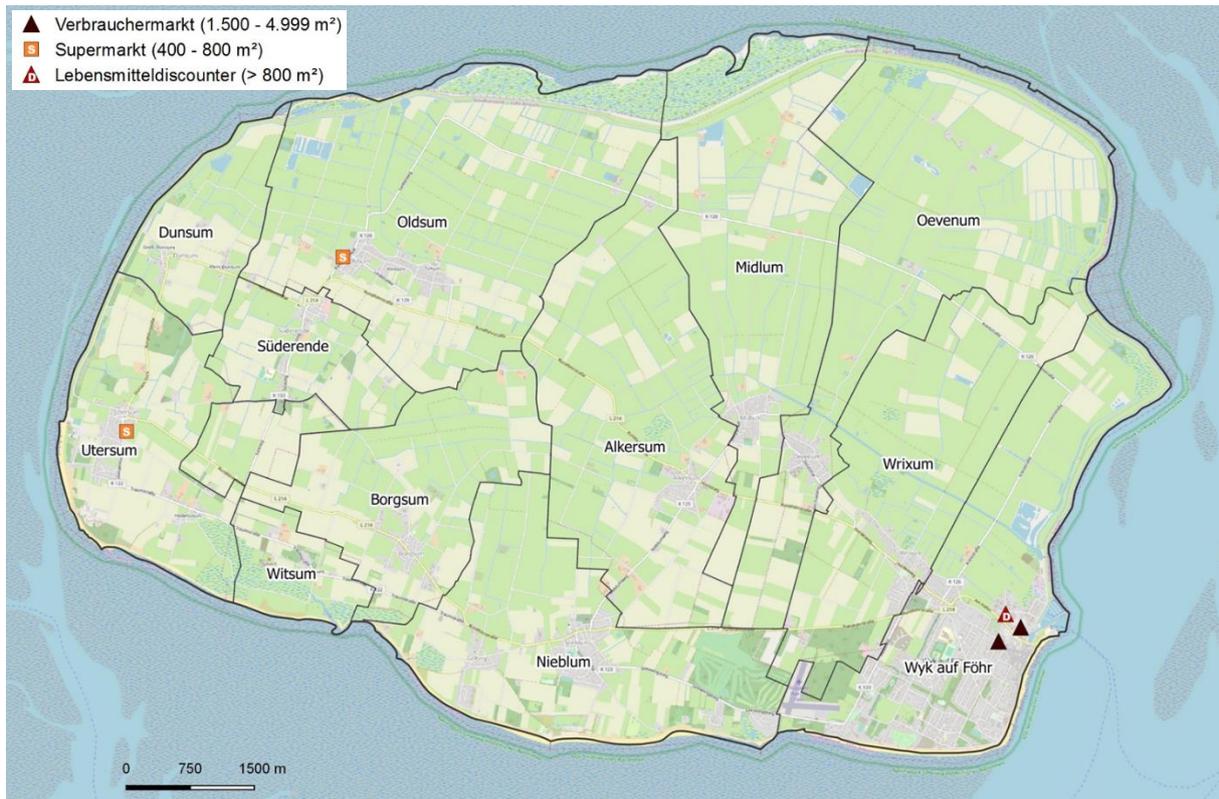
Der **aktuelle Betriebsformenmix** in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar (siehe dazu auch Karte 12):

- zwei Verbrauchermärkte (Wyk auf Föhr: Edeka, Boldixumer Straße und Rewe, Koogskuhl),
- ein Lebensmitteldiscounter (Wyk auf Föhr: Lidl, Hemkweg)
- zwei Supermärkte (Föhr Land: Edeka, Oldsum; Edeka, Utersum)

Darüber hinaus ergänzen kleine Lebensmittel-SB-Läden in Wyk auf Föhr am Südstrand (Edeka) sowie in Nieblum der Frischemarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, kleine Fachgeschäfte (z. B. Reformhaus, Teeladen) und Hofläden das grundversorgungsrelevante Angebot in Wyk auf Föhr bzw. Föhr Land.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen und den damit verbundenen Marktzutrittsgrößen (Lebensmitteldiscounter 800-1.000 m², Lebensmittelsupermärkte 1.500 m²) von Lebensmittelmärkten weisen die Betriebe in Wyk auf Föhr moderne, angemessene Verkaufsflächen auf. Ein diesbezüglicher, akuter Handlungsbedarf ist daher grundsätzlich nicht ablesbar.

Karte 12: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf der Insel Föhr (strukturprägende Märkte > 400 m² Verkaufsfläche)



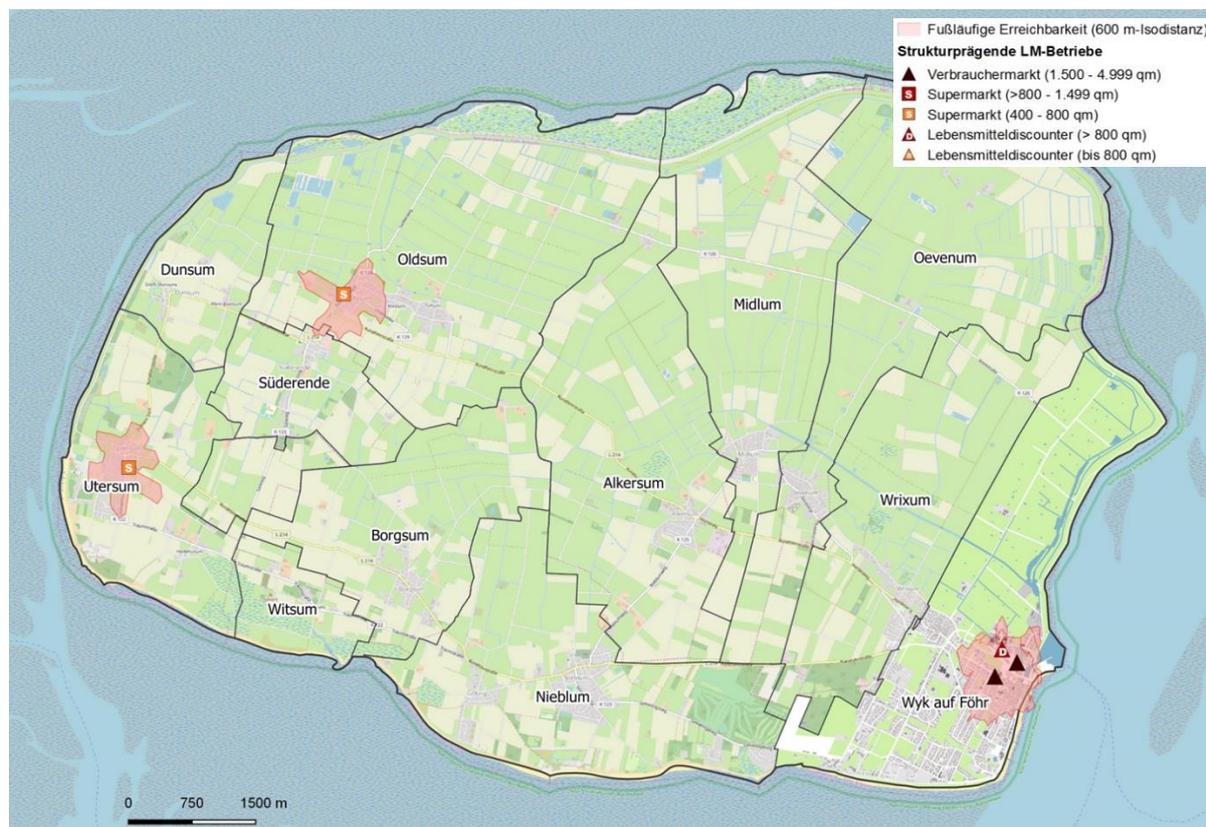
Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse, 10/2019, eigene Darstellung nach © OpenStreetMap-Mitwirkende

6.6.3 Räumliche Angebotsausstattung

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung wird regelmäßig neben der quantitativen Ausstattung vor allem die **siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab** herangezogen. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die nachfolgende Karte 13, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**³³ und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten auf der Insel Föhr wird dazu zunächst eine maximale **fußläufig Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zugrunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.

³³ Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

Karte 13: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf der Insel Föhr mit 600 m-Isodistanzen³⁴



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 10/2019, eigene Darstellung nach © OpenStreetMap-Mitwirkende

Insgesamt konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (ab 400 m² Verkaufsfläche) vor allem auf den Siedlungsschwerpunkt der Insel, die Stadt Wyk auf Föhr. Darüber hinaus bestehen strukturprägende Märkte auch in Oldsum und Utersum. Grundsätzlich stellt sich die räumliche Verteilung der Märkte angemessen dar. Zur Erreichbarkeit der Standorte ist jedoch festzuhalten, dass diese im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit der nahversorgungsrelevanten Angebote nur eingeschränkt gegeben ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund bestehender Siedlungsstrukturen und Bewegungsmuster der Bevölkerung das Fahrrad sowie auch das Auto üblicherweise ein regelmäßig genutztes Verkehrsmittel zum Einkaufen der Einwohner auf Föhr darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die räumliche Versorgungssituation bzw. Erreichbarkeit, insbesondere auch zusätzlich unter Berücksichtigung kleinerer Anbieter, z. B. in Nieblum oder am Südstrand als gut zu bezeichnen.

Fazit

Insgesamt ist auf der Insel Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr im Hinblick auf die Stadtgröße ein umfassender Betriebstypenmix verfügbar. Zudem besteht aus räumlicher Sicht eine gute Versorgung, wobei die Angebote in städtebaulich nicht integrierter Lage, im westlichen Hafenbereich in Wyk auf Föhr eine Ergänzungsfunktion zum einen für die Innenstadt als auch für die Gemeinden in Föhr Land darstellen. Vor dem Hintergrund der weitgehend guten quantitativen Verkaufsflächenausstattung ist unter Berücksichtigung übergeordneter stadtentwicklungs-

³⁴ Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

planerischer Zielvorstellung vor allem eine qualitative Verbesserung (u. a. Differenzierung und / oder Qualifizierung des Angebotes – siehe dazu auch Einwohnerbefragung: Bioladen, Fischgeschäft) anzustreben.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen, flächendeckenden** sowie **qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur **Schließung von Versorgungslücken** beitragen und /oder
- das **bestehende Angebot qualitativ aufwerten**.

Diesbezüglich ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich – mit Blick auf heutige Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe regelmäßig an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet ab rund 5.000 Einwohnern verfügen. Diese Schwelle wird in Wyk auf Föhr nicht erreicht.

7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Wyk auf Föhr

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Wyk auf Föhr erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung künftiger Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Wyk auf Föhr fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6), die sowohl die Situation in der Stadt Wyk auf Föhr wie auf der Insel Föhr berücksichtigt. Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität³⁵ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Wyk auf Föhr von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

³⁵ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Bevölkerungsentwicklung in Wyk auf Föhr bzw. Föhr Land

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung im Bundesland Schleswig-Holstein nimmt gemäß amtlicher Statistik die Bevölkerung auf der Insel Föhr seit dem Jahr 2000 leicht ab. Dabei zeichnet sich allerdings für Wyk auf Föhr seit 2016 eine Zunahme und für Föhr Land eine Abnahme der Bevölkerung ab. Das statistische Amt prognostiziert tendenziell einen weiteren leichten Rückgang der Bevölkerung bis 2025, wobei der Jugendquotient voraussichtlich weiter sinken wird und der Altenquotient ansteigen wird.

Die Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume stützt sich auf eine Bevölkerungsrückgang auf der Insel Föhr von rund 4 % bis zum Prognosehorizont 2030.

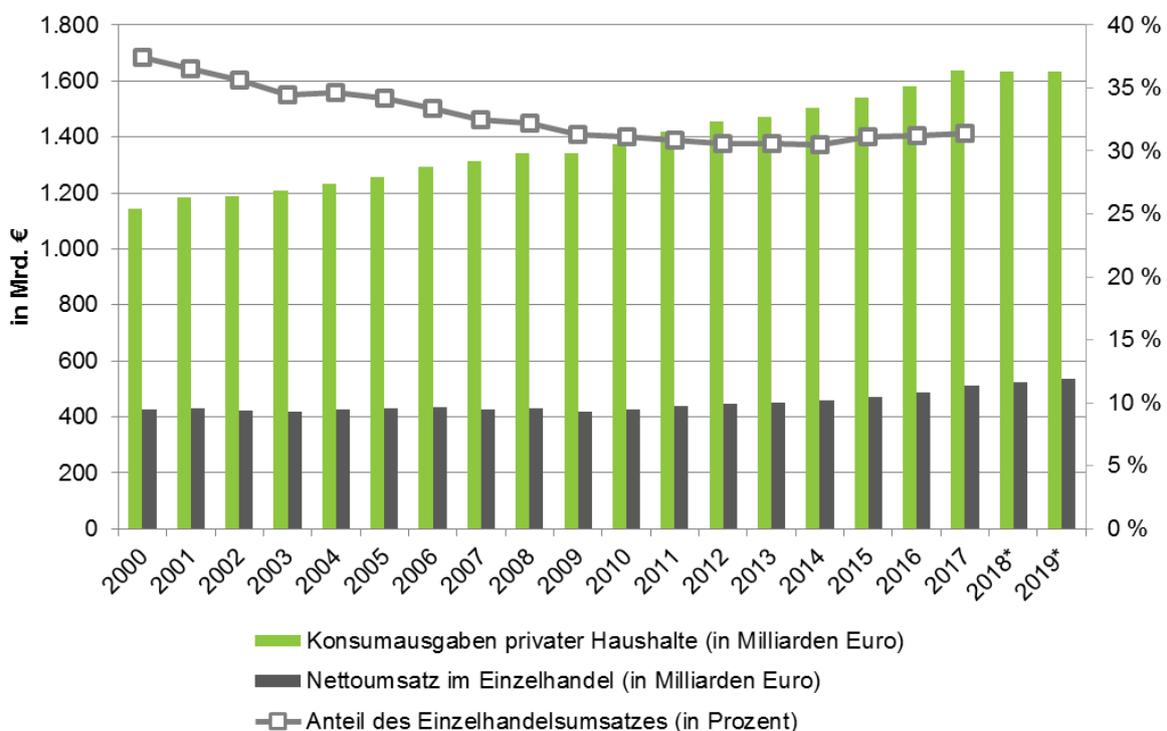
Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

Abbildung 19: Ausgaben der privaten Haushalte



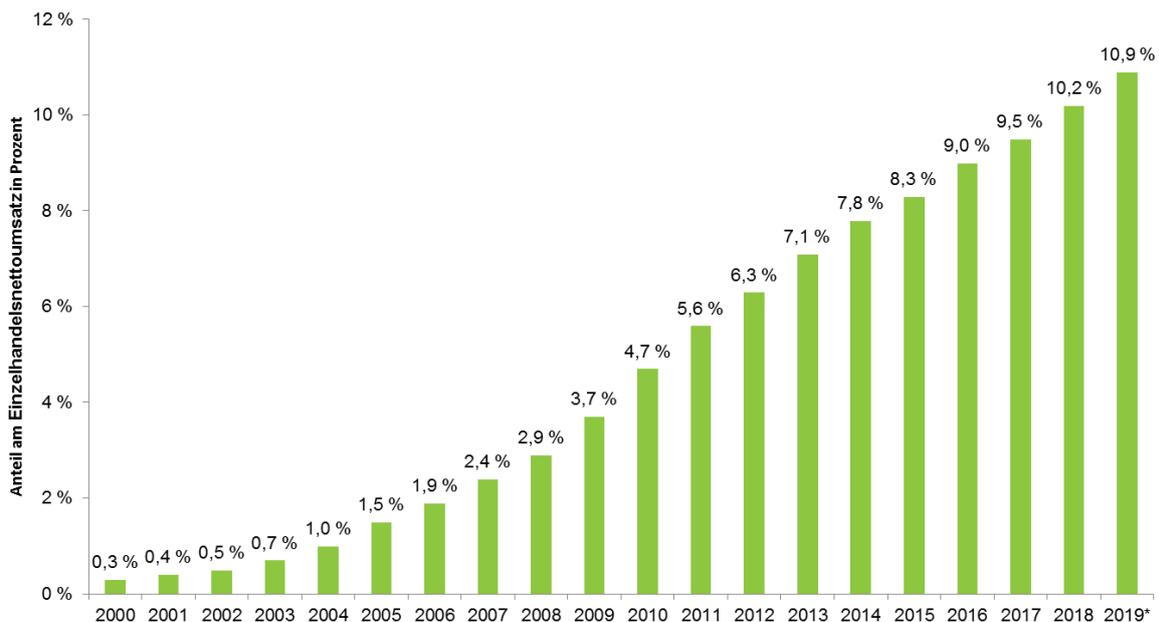
Quelle: Statistisches Bundesamt, EHI Retail Institute, Juni 2018, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, März 2019, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, HDE, Januar 2019, statista.com

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 2005 bis 2017 jährlich um ca. 2 % gestiegen. Seitdem zeichnet sich eine Stagnation der Konsumausgaben ab.
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 %, insbesondere in den letzten Jahren nur ein verhaltenes Wachstum aufweist. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Außerdem müssen auch **spezifische** Entwicklungen – wie der Onlinehandel – in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,9 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2019). Dabei bewegt sich der Anteil des Onlinehandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. sehr deutlich mehr als 10 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels generiert.

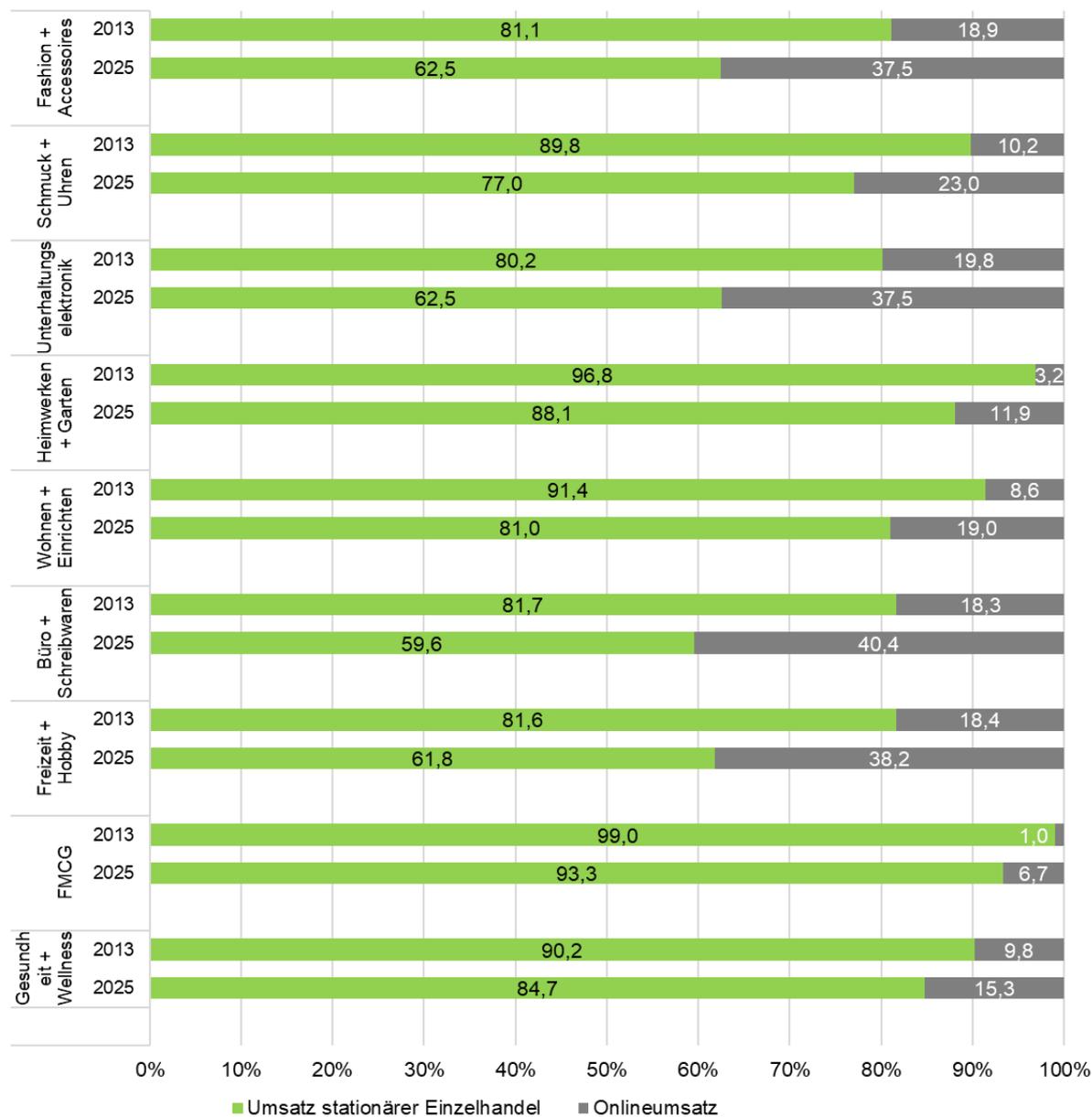
Abbildung 20: Anteil des B2C-E-Commerce³⁶ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

³⁶ B2C = Business to Consumer

Abbildung 21: Entwicklung der Anteile des stationären und des Onlinehandel 2013 / 2025 am Gesamtumsatz in Deutschland



Quelle: Darstellung auf Grundlage: Quelle: BBSR (hrsg.): Online-Handel - Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, 08/2017; 2013 Ist-Daten lt. IfH; Prognose 2020 lt. IfH; Prognose 2025 BBE/elaboratum

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Während gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland bereits im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel³⁷ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet wurden (absolut rund 21,6 Mrd. Euro

³⁷ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

von 39,3 Mrd. Euro)³⁸, gehören diese Sortimentsgruppen auch weiterhin zu den häufig im Internet bestellten Waren, wobei daneben Sortimentsgruppen wie Haushaltswaren und -geräte oder Möbel, Lampen + Dekoration zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben³⁹. Alle übrigen Sortimentsgruppen⁴⁰ leisteten einen geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Die seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig⁴¹ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen, wie entsprechende Prognosen zeigen (vgl. dazu Abbildung 21).

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Onlinehandel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-players“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2018 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **48,5 %** auf Online-Marktplätzen generierter Umsatz, **15,5 %** rein online erzielte Umsätze und **36,0 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept⁴².

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

³⁸ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zugegriffen am 31. März 2014)

³⁹ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2018, Warenvolumina 2018: Bekleidung 12,7 Mio. Euro, Elektronikartikel + Telekommunikation 11,8 Mio. Euro, Computer / Zubehör / Spiele / Software 5,3 Mio. Euro, Haushaltswaren + Geräte 4,3 Mio. Euro Möbel, Lampen + Dekoration 4,2 Mio. Euro, Schuhe 4,1 Mio. Euro, Bücher, E-Books / Hörbücher 3,6 Mio. Euro, Bild- + Tonträger / Video- + Musik 2,5 Mio. Euro.

⁴⁰ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

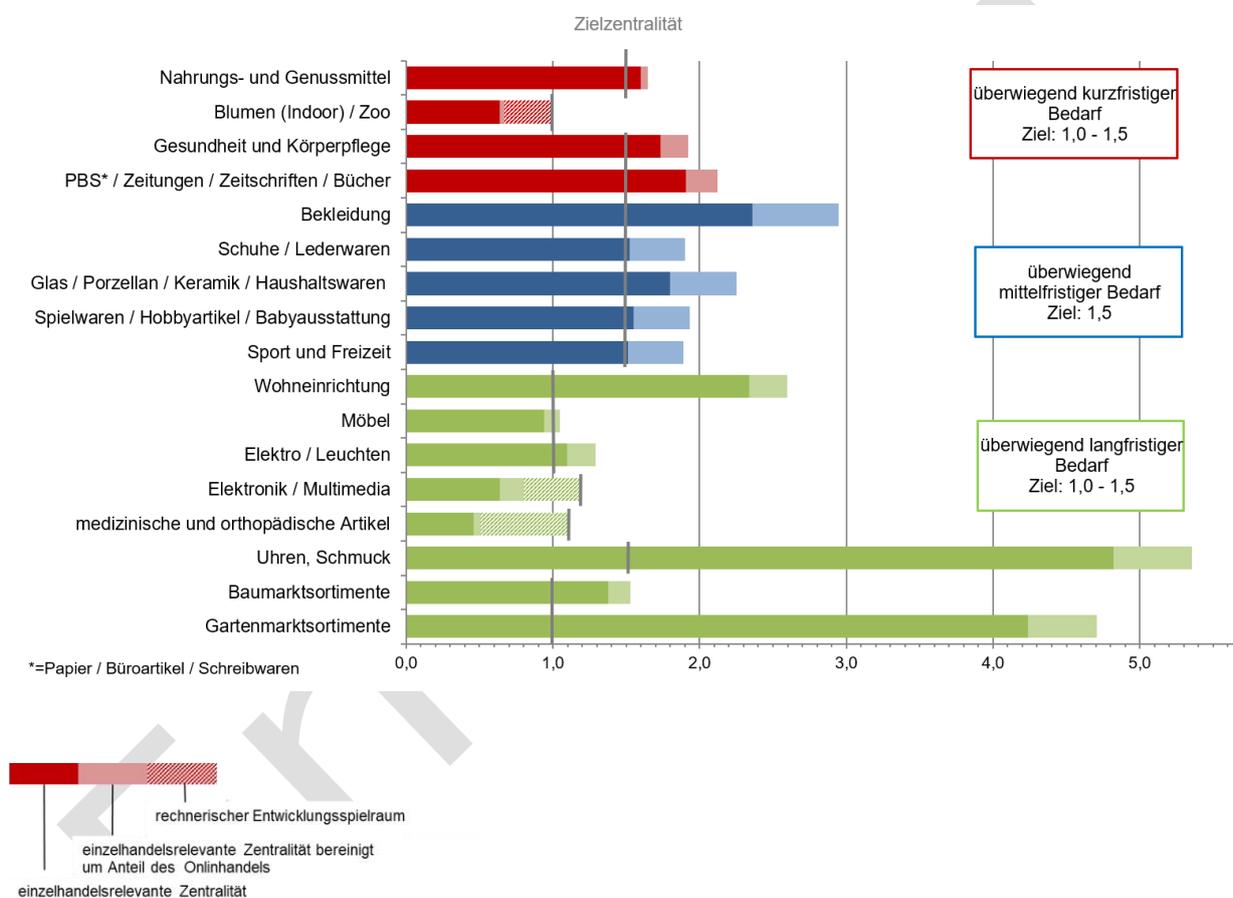
⁴¹ Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

⁴² Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2019

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Wyk auf Föhr als Unterzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation. Die Potenzialermittlung bezieht die Angebots- und Nachfragesituation auf der gesamten Insel Föhr mit ein, für die sich in der Bestandssituation eine einzelhandelsrelevante Zentralität über alle Warengruppen von 1,55 ergibt. Der Anteil der lokalen Kaufkraft, der in den Onlinehandel fließt bewirkt auf der einen Seite, dass die tatsächliche Kaufkraft des lokalen Einzelhandels rein rechnerisch höher ausfällt, auf der anderen Seite wirkt er sich jedoch auch als mindernder Faktor bei der Bestimmung von Entwicklungsperspektiven für den stationären Einzelhandel aus.

Abbildung 22: Zielzentralitäten des Einzelhandels für die Insel Föhr als Orientierungsgröße



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern für die Insel Föhr

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsdeckung** sowie auch unter Berücksichtigung des erheblichen zufließenden touristischen Kaufkraftpotenzials werden Zielzentralitäten von 1,0 – 1,5 angenommen. Diese Werte werden heute in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher bereits erreicht bzw. sogar deutlich überschritten. Lediglich in der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo wird die Zielzentralität unterschritten. Die übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe Aus quantitativer Sicht lassen sich hier Arrondierungsspielräume erkennen. In den Warengruppen bestehen damit Optimierungsmöglichkeiten weniger unter quantitativen als

vielmehr unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 1,5 angenommen, die vor allem die touristische Bedeutung des Einzelhandels auf der Insel Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr berücksichtigt. Der angesetzte Wert wird bereits in allen Warengruppen erreicht, so dass sich rein rechnerisch für diese Warengruppen, auch unter Berücksichtigung der ausgeprägten Wettbewerbssituation zum Onlinehandel kein Entwicklungsspielraum ergibt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ergänzende qualitative Angebote an städtebaulich geeigneten Standorten (Innenstadt) den Angebotsmix ergänzen und attraktivieren können.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden über die Warengruppen Zielzentralität von 1,0 – 1,5 angenommen. Aktuell werden diese Werte in den meisten Warengruppen erreicht bzw. überschritten. Lediglich die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel sowie Elektronik / Multimedia weisen geringe, rechnerische Arrondierungsspielräume auf. Auch diese Warengruppen unterliegen einem zunehmenden Wettbewerb mit dem Onlinehandel und besitzen darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes touristisches Potenzial.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich für die Stadt Wyk auf Föhr aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen zusätzliche, absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale**, die zudem nur eine geringe Größenordnung (< 400 m² Verkaufsfläche) erreichen. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt vor allem dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang bzw. auch unter Berücksichtigung der Versorgungssituation auf der gesamten Insel Föhr und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen (in der Stadt Wyk auf Föhr sowie in Föhr Land) ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Unter Berücksichtigung der Insellage und der touristischen Bedeutung von Föhr bzw. der Stadt Wyk auf Föhr, des vergleichsweise geringen Bevölkerungspotenzials auf der Insel sowie der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels kann jedoch zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich idealerweise wohnungsnah nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten der

Innenstadt bzw. von Nahversorgungsstandorten (in Wyk auf Föhr wie auch Föhr Land) sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen (u. a. Leerstände, räumliche Versorgungslücken durch Ausdünnen des Versorgungsnetzes) kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Vorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- bzw. Insel- und Standort- bzw. Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Wyk auf Föhr in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. So bestehen in der Stadt Wyk auf Föhr nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches (z. B. Folgenutzung bestehender Leerstände). Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich oder definierten, ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur der Einzelhandelsstandorte vorsieht. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Wyk auf Föhr und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben sowie die Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotsituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion der Stadt Wyk auf Föhr und die Versorgungssituation

in der Stadt unter besonderer Berücksichtigung der touristischen Bedeutung sichern und verbessern,

- ... sie den zentralen Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung (auf der gesamten Insel) gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

ENTWURF

8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Wyk auf Föhr

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 6.1) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation für stadtentwicklungsplanerisch wünschenswerte Standorte** ergeben.

Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten bzw. definierten) Standorten zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen bilden die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Wyker Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte in der Stadt Wyk auf Föhr wie auch in Föhr Land zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wyk auf Föhr umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 9.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zur zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 9.2)
- Wyker Sortimentsliste (vgl. Kapitel 10)
- Grundsätze / Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 11)

8.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Wyk auf Föhr soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich, d. h. die Innenstadt (Hauptzentrum), sowie eine wohnortnahe Grundversorgung (auch in Föhr Land) gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dient der Standortbereich westliche Hafengebiet als Ergänzungsstandort.

Das Leitbild setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Wyk auf Föhr konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Wyk auf Föhr (Amt Föhr-Amrum) innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer stadtplanerisch sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte (insbesondere zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstandorte) vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Wyker Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Wyk auf Föhr bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Wyk auf Föhr können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sowie Ansiedlungsregeln zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Wyker Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Wyk auf Föhr und darüber hinaus auch in Föhr Land wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Wyker Innenstadt unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandelskonzeptes zielgerichtet und konsequent angewendet wird. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandelskonzeptes erleichtert.

8.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Um einen gemeinsam getragenen Rahmen zu schaffen, werden nachfolgend übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wyk auf Föhr formuliert. Diese Ziele leiten sich aus der aktuellen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Wyk auf Föhr wie auch Föhr Land, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den allgemeinen Rahmenbedingungen (unter anderem Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, touristische Bedeutung der Insel) ab. Dabei muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern potenziellen Entwicklungen auf die im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertenden Standorte und Standortbereiche zu lenken, so dass neue als auch bestehende Betriebe davon profitieren.

Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Unterzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Wyk auf Föhr ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Unterzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen zum einen für die eigene Bevölkerung, zum anderen aber auch darüber hinaus für Föhr Land. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, vor dem Hintergrund der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation derzeit bereits sehr gut erfüllt (Einzelhandelszentralität von 2,61).

Ansiedlungsanfragen offenbaren dabei dennoch ein Investitionsinteresse für den Standort Wyk auf Föhr. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere dem zentralen Versorgungsbereich und der Nahversorgungsstandorte) kann eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Wyk auf Föhr sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schiefelage“ (auch zu Lasten der Versorgung in den Gemeinden in Föhr Land) zu begegnen und somit die unterzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Wyker Innenstadt als „Aushängeschild“ der Insel bzw. Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung des westlichen Hafenbereiches. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität des Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen / -konzepte und Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Wyk auf Föhr auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, welches der Versorgungsfunktion der Stadt Wyk auf Föhr sowohl bezogen auf die gesamte Insel Föhr als auch die touristische Bedeutung gerecht wird. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation der Stadt Wyk auf Föhr ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgungsstruktur in der Stadt Wyk auf Föhr wie auch in Föhr Land zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Angeboten außerhalb der gewachsenen Strukturen zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen. Daher ist die potentielle Ansiedlung und / oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten an städtebaulich nicht integrierten Standorten restriktiv zu handhaben.

Für eine langfristig zielorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes und vor dem Hintergrund der demografischen wie auch allgemein strukturellen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutungsgewinn des Onlinehandels) ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, dem Standortbereich westliches Hafengebiet und den Nahversorgungsstandorten (in Wyk auf Föhr und Föhr Land) ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

Sicherung und Stärkung eines attraktiven historischen Stadtkerns (Innenstadt)

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die Wyker Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, touristische Einrichtungen, Verwaltung, Bibliothek, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Wyker Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigegeben hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Wyk auf Föhr bzw. der Insel Föhr, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, anzustreben. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität der Innenstadt der Stadt Wyk auf Föhr mit ihrem

Inselflair sowie ihrer historischen z. T. hochwertigen Bausubstanz, den vornehmlich inhabergeführten, regionalen Fachgeschäften sowie einigen überregionalen Filialisten gesteigerter Wert zu legen. Dabei soll die Innenstadt sowohl als attraktiver Einkaufsstandort für die Bewohner von Föhr gewahrt werden, wie auch eine überörtliche Attraktivität als touristisch bedeutsames Geschäftszentrum gestärkt werden.

Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung im Wyker Stadtgebiet und in Föhr Land durch den zentralen Versorgungsbereich und ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Das Ziel der Sicherung einer weitgehend fußläufigen Versorgung impliziert eine flächendeckende wohnungsnah (und somit auch fußläufige) Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁴³ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Diese Problematik trifft auch auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerdichten / -zahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Wyker Stadtgebiet bzw. auf der gesamten Insel Föhr zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel in Wyk auf Föhr ist es daher, das vorhandene Netz der Nahversorgung (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. in Föhr Land zu erhalten und ggf. zu stärken. Im Umkehrschluss sind dezentrale Standorte (hier: westliches Hafengebiet) als funktionale Ergänzungsstandorte stadtverträglich zu gestalten.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches prägt der Standortbereich westliches Hafengebiet in der Stadt Wyk auf Föhr die Standortstruktur der Insel Föhr in besonderem Maße. Sie stellen zum einen Standort für den großformatigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf der Insel Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr dar, zum anderen nimmt der hier angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanter (Kern-)Sortimente zwar auf der einen Seite eine funktionale Ergänzungsfunktion insbesondere zum innerstädtischen Einzelhandel ein, er tritt aber auch in ein Wettbewerb zum zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten (auf der Insel), welche vor allem auch durch die Dimension des Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung ist der Standortbereich westliches Hafengebiet als Standort zur Ergänzung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) und der Nahversorgungsstandorte zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln. Dies hat zwingend zur Folge,

⁴³ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴⁴ umgesetzt wird.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem, reparierendem und verarbeitendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (ggf. mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein multifunktionaler innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung in Wyk auf Föhr, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungspotenziale in der Stadt Wyk auf Föhr besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches, der Nahversorgungsstandorte und der ergänzenden, westlichen Hafenbereiches. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt

⁴⁴ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben (wie auch von Ansammlungen kleiner Einzelhandelsbetriebe, die zusammen eine Wirkung wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entwickeln = Einzelhandelsagglomerationen) mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Innenstadt von Wyk auf Föhr bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Wyk auf Föhr entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

8.3 Räumliches Standortstrukturmodell

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Wyk auf Föhr sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotschwerpunkte in der Stadt Wyk auf Föhr sowie in Föhr Land unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt eines Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Abbildung 23: Standortstrukturmodell für die die Insel Föhr



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 23 zeigt das Föhrer Standortmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Standortstruktur dar: der zentrale Versorgungsbereich und die Ergänzungsstandorte. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar.

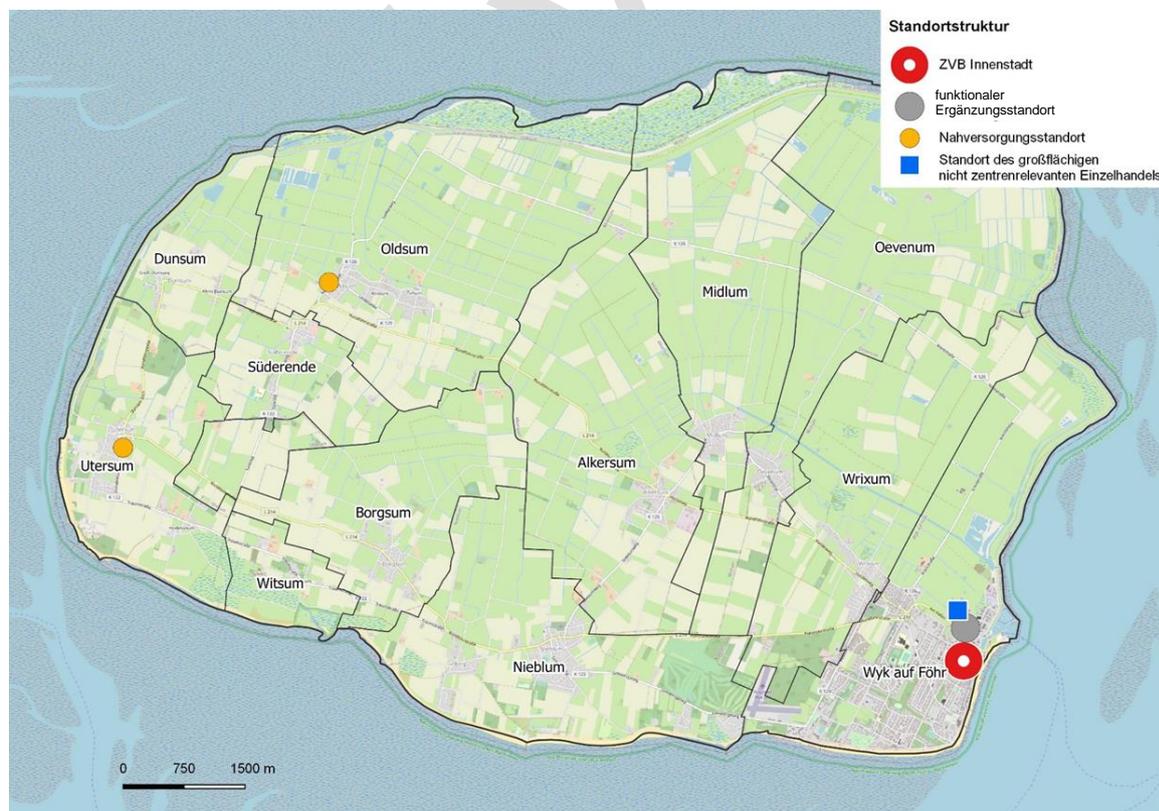
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte auf der Insel Föhr wird in der folgenden Tabelle 16 und Karte 14 dargestellt. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Tabelle 16: Strukturprägende Standorte auf der Insel Föhr

Standorttyp	Name
Hauptzentrum	Innenstadt (Stadt Wyk auf Föhr)
Nahversorgungsstandorte (strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m ² Verkaufsfläche)	Waaster Bobdiekern (derzeit Frischemarkt), Oldsum Jaardenhuuk (derzeit Frischemarkt), Utersum
Standort großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	Teilbereich westlicher Hafengebiete (Nord)
funktionaler Ergänzungsstandort (sonstiger Grundversorgungsstandort Nahrungs- und Genussmittel)	Teilbereich westlicher Hafengebiete (Süd)

Quelle: eigene Darstellung

Karte 14: Standortstruktur Föhr



Quelle: eigene Darstellung nach © OpenStreetMap-Mitwirkende, ZVB = zentraler Versorgungsbereich

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche folgt grundsätzlich definierten Kriterien, welche auch in Wyk auf Föhr bzw. Föhr Land anzuwenden sind und die hier zunächst erläutert werden. Der zentrale Versorgungsbereich wird mit seiner räumlichen Abgrenzung, wesentlichen Merkmalen sowie künftigen Entwicklungsempfehlungen in Kapitel 9.1 dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb bei der Aufstellung und Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten ein Pflichtelement dar. Zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Gemeinde durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sondergebietsstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. einem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber etwa zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Wyker Innenstadt sowie die Sicherung einer weitreichenden wohnungsnahen Grundversorgung auf der Insel Föhr unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wyk auf Föhr ist als zentraler Versorgungsbereich jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich die Innenstadt von Wyk auf Föhr.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist schließlich ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (u. a. Nachnutzungen von Leerständen) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen

Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen sind nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in einer Gemeinde einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Wyker Sortimentsliste; siehe Kapitel 10) unabdingbar.

Einordnungskriterien Hauptzentrum

Ein Hauptzentrum besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können – allerdings in Abhängigkeit von der Versorgungsfunktion und zentralörtlichen Einordnung – grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle und touristische Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek, Kurhaus) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum der Stadt Wyk auf Föhr darstellt, nimmt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche, Umsatz und städtebaulicher Gestaltung einen besonderen Stellenwert in der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr ein. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus oder Kultur im Stadtgebiet bzw. auf der Insel im Vergleich führend (so z. B. im Bereich der Einrichtungen der Verwaltung).

8.3.2 Nahversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten außerhalb des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereiches, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie

dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Föhrer Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Auf der Insel Föhr sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren⁴⁵:

- Waaster Bobdiekern (derzeit Frischemarkt), Oldsum
- Jaardenhuuk (derzeit Frischemarkt), Utersum

8.3.3 Funktionaler Ergänzungsstandort (Nahrungs- und Genussmittel)

Der funktionale Ergänzungsstandort (Nahrungs- und Genussmittel) stellt eine Besonderheit im Rahmen des Standortstrukturmodells der Insel Föhr bzw. der Stadt Wyk auf Föhr dar. Aufgrund des kleinteiligen, historischen Stadtzuschnitts sind großflächige Einzelhandelsbausteine wie großflächige Lebensmittelmärkte nicht in die bestehenden Strukturen zu integrieren. So wurden zwei großflächige Lebensmittelmärkte im westlichen Hafengebiet angesiedelt, um eine angemessene und zeitgemäße Versorgung für alle Einwohner der Insel Föhr (Wyk auf Föhr und Föhr Land) sowie auch der Feriengäste gewährleisten zu können. Das Angebot an diesem Standort stellt ausschließlich eine funktionale Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich sowie zu den Nahversorgungsstandorten dar. Grundsätzlich ist bei der Sicherung und Stärkung des Standortes zu beachten, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnungsnahе Grundversorgung auszuschließen sind.

Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe sowie Entwicklung zusätzlicher funktionaler Ergänzungsstandorte ist vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungsstruktur und quantitativen Ausstattung zu vermeiden.

8.3.4 Standorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Standorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen gemäß Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen (sowie auch kleinflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp des Standorts für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,

⁴⁵ aufgeführt sind die Standorte und die jeweiligen funktionstragenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Im Rahmen der Standortstruktur auf der Insel Föhr ist der westliche Hafengebiete (nördlicher Teilbereich) diesem Standorttyp zuzuordnen.

Grundsätzlich ist dazu festzuhalten: Angebote an Standorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel entfalten regelmäßig eine regionale Versorgungsbedeutung. Die Standorte ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Das impliziert, dass bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zum einen Bestandsschutz genießen, zum anderen sollte im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen (insbesondere Zentrenschutz) im Planungsfall eine Umnutzung in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente gelenkt werden.

9 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Wyk auf Föhr

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Wyk auf Föhr (unter Berücksichtigung der Gesamtsituation auf der Insel Föhr) ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 8) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

9.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Wyk auf Föhr als Hauptgeschäftsbereich nimmt sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten eine herausragende Bedeutung auf der Insel Föhr ein. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Wyker bzw. Föhrer Bevölkerung sowie den Feriengästen. Er nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wyk auf Föhr



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse auf Föhr, 10/2019; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien (siehe dazu Kapitel 8.3.1) ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Wyk auf Föhr, wie in Karte 15 (durch die rote Linie) dargestellt.

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Wyk auf Föhr wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) bestimmt. Somit zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich durch sein Einzelhandelsangebot, seine Passantenfrequenzen, seinen zentrenrelevanten Branchenmix, seine innenstadttypische Anbieterstruktur und seine teilweise gehobene Außendarstellungen aus. Er erstreckt ausgehend von der Hafenstraße (Rathaus) über die Königstraße sowie dem parallel zum Strand verlaufenden Sandwall bis zur Einmündung Sandwall / Feldstraße und in westlicher Richtung im Bereich der Großen Straße, Carl-Häberlein-Straße, Mittelstraße und Süderstraße. Parallel zum Sandwall verlaufende Straßen, wie beispielsweise die Mühlenstraße (zwischen Süderweg und Großer Straße) und die Wilhelmstraße (zwischen Süderweg und Carl-Häberlein-Straße) tragen zu einer kleinteiligen Blockstruktur und einer attraktiven Vernetzung der Lagen untereinander bei. Unter dem Aspekt der Multifunktionalität der Innenstadt werden auch die Rüm-Hart-Schule bzw. Stadtbücherei Wyk in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die Boldixumer Straße zwischen Badestraße und St.-Nicolai-Straße bildet einen westlichen Ausläufer der Handelslage. Der hier gelegene Lebensmittelsupermarkt sowie ein Bekleidungsfachgeschäft stellen die größten Anbieter in der Innenstadt dar und fungieren nicht zuletzt als Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger für die Innenstadt.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Wyk auf Föhr liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es ratsam, den zentralen Versorgungsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung vor allem auf die bestehenden Handelslagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist nach wie vor die Sicherung und nachhaltige Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität der Wyker Innenstadt ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, besonders durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sollten künftige Entwicklungen vor allem auf die Handelslagen entlang des Sandwalls, der Großen Straße, der Carl-Häberlein-Straße, der Mittelstraße und der Süderstraße gerichtet werden, die das wesentliche Grundgerüst des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.
- Sicherung und Stärkung eines funktionsfähigen und attraktiven zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere auch im Hinblick auf die Multifunktionalität, touristische und städtebauliche Qualität
- Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen: Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig ein erfolversprechender Weg, eine Innenstadt zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Auch in Wyk auf Föhr gibt es diesbezüglich positive Beispiele. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels weitere Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung der Innenstadt geschaffen. In Zukunft sollte weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden, wenn es darum geht, die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereiche im Hauptgeschäftsbereich attraktiver im Rahmen einer kompakten Struktur zu gestalten.
- Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen: Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Onlinehandels. Dabei gerät der

stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. In kleinen und mittleren Städten wird zudem die Versorgungsfunktion des Handels zunehmend in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt Wyk auf Föhr unabdingbar.

- Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes: Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig auch aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen an, so ist der öffentliche Raum und die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen voneinander abgrenzt und damit im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten. Auch hier hat die Stadt Wyk auf Föhr mit dem Ortskernentwicklungskonzept bereits wichtige Schritte eingeleitet.
- Reaktivierung bestehender Leerstände: Zum Erhebungszeitpunkt existierten im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nur wenige Leerstände, es handelt sich dabei teilweise um saisonbedingte temporäre Leerstände. Daneben bestehen am südlichen Sandwall und im Bereich der westlichen Großen Straße zwei Leerstände bereits seit längerer Zeit. Auch wenn es sich dabei tendenziell um Randlagen handelt, wäre durch eine angemessene Folgenutzung eine Aufwertung der entsprechenden Standortbereiche zu erwarten.
- Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels: Die Außendarstellung ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäftes für den potenziellen Kunden. Zumeist treten auskragende Werbeanlagen als Erstes ins Blickfeld, mit sinkender Raumdistanz folgen Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenster und schließlich die Eingangszone des Ladenlokals. Die Qualität der Außendarstellung korreliert beim Käufer dabei mit der Qualität des Warenangebotes und ist wichtiges Entscheidungskriterium für den Besuch eines Geschäftes. Sie hat entscheidenden Einfluss auf die Anzahl potenzieller Kundschaft. Nicht zuletzt angesichts des steigenden Freizeit- und Erlebniswertes des Einkaufens ist bei der Außendarstellung besonders auch auf Qualität zu achten.

Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden.

Zur Stärkung der Innenstadt von Wyk auf Föhr ist es darüber hinaus sinnvoll, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Denn

gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort oftmals vorgehaltenen Flächengrößen (und Grundstückspreisen) nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird er als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer Entwicklung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Siedlungsrandlagen ist daher weiterhin abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

9.2 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Wyk auf Föhr bzw. Föhr Land ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Wyk auf Föhr und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Wyk auf Föhr bzw. auf der gesamten Insel Föhr nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, decken die **Nahversorgungsstandorte** in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen teilweise räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die auf Föhr nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wyk auf Föhr geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Wyk auf Föhr – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient, wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können auf der Insel Föhr folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Waaster Bobdiekern (derzeit Frischemarkt), Oldsum
- Jaardenhuuk (derzeit Frischemarkt), Utersum

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – beispielsweise auch als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen, Verlagerungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen auf der Insel Föhr ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (5 bis 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wegedistanz), (hilfsweise ergänzend Erreichbarkeit mit dem Fahrrad),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung (auch unter Beachtung eines Teilbereiches des touristischen Kaufkraftpotenzials) im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs bewegt sich im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % -50 % (Orientierungswert, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, siehe dazu auch Steuerungsgrundsätze in Kapitel 11 dieser Untersuchung).

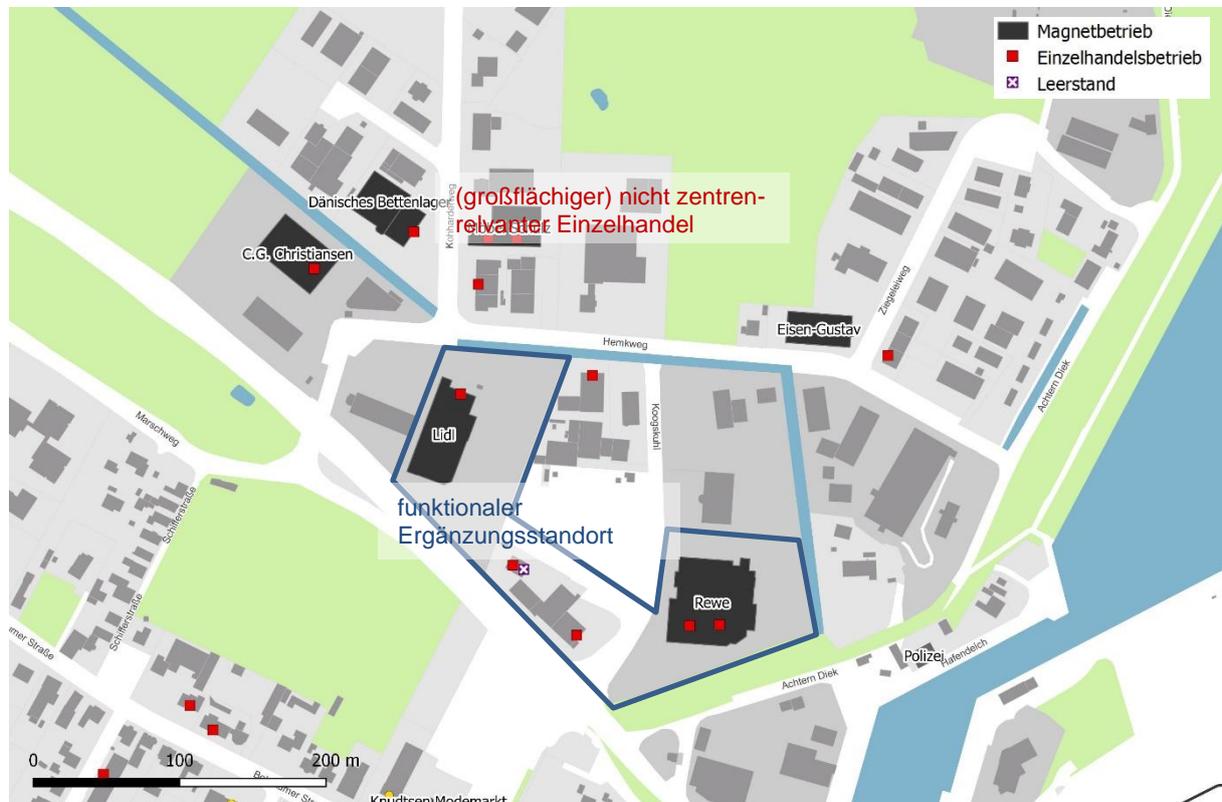
Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen (siehe dazu Erläuterungen Grundsatz 1 in Kapitel 11.2). Derzeit sind allerdings keine Siedlungsbereiche innerhalb des Wyker Stadtgebietes bzw. auf der Insel Föhr erkennbar, die die vorgenannten Kriterien für die Ansiedlung weiterer, großflächiger bzw. strukturprägender Lebensmittelbetriebe erfüllen. Dabei bieten städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel ohnehin kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

9.3 Sonstige Standorte des großflächigen Einzelhandels

Zu den prägenden sonstigen Standorten des großflächigen Einzelhandels der Standortstruktur der Insel Föhr gehören die Teilbereiche des westlichen Hafengebietes: der durch einen

großflächigen Einzelhandelsbetrieb gekennzeichnet ist. funktionale Ergänzungsstandort Nahrungs- und Genussmittel sowie der Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Karte 16: Standortbereich westliches Hafengebiet Wyk auf Föhr



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse auf Föhr, 10/2019; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Handlungsempfehlung

- Vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung keine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente.
- Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich, insbesondere zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu dimensionieren.
- Für vorhandene Betriebe besteht der Bestandsschutz.

10 Wyker Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Definition der Nahversorgungsstandorte stellt die Wyker Sortimentsliste ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen

nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten notwendig.⁴⁶

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁴⁷. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁴⁸. Denn für die Zentrenstruktur einer Gemeinde können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht-großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt vor allem auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und

⁴⁶ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

⁴⁷ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.01.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁴⁸ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen.⁴⁹

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente⁵⁰ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden, sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Angebotsmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen in Klein- und Mittelstädten – aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren – zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Nahrungs- und Genussmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Baumarktsortimente) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Wyk auf Föhr – für den Einzelhandel in der Innenstadt keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So

⁴⁹ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.01.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁵⁰ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas, Porzellan, Keramik im Möbelhaus).

weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Herleitung der Wyker Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus, Bishopink und Wirth⁵¹ stellen im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Zunächst gilt es, die Zielvorgaben der Raumordnung im entsprechenden Bundesland zu prüfen. Wenn bindende Vorgaben zu zentrenrelevanten Sortimenten bestehen (wie im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern oder im LEP NRW), müssen diese in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die Gemeinde ist an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gebunden. (In Schleswig-Holstein gibt es keine derartigen Vorgaben)
- Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumstbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

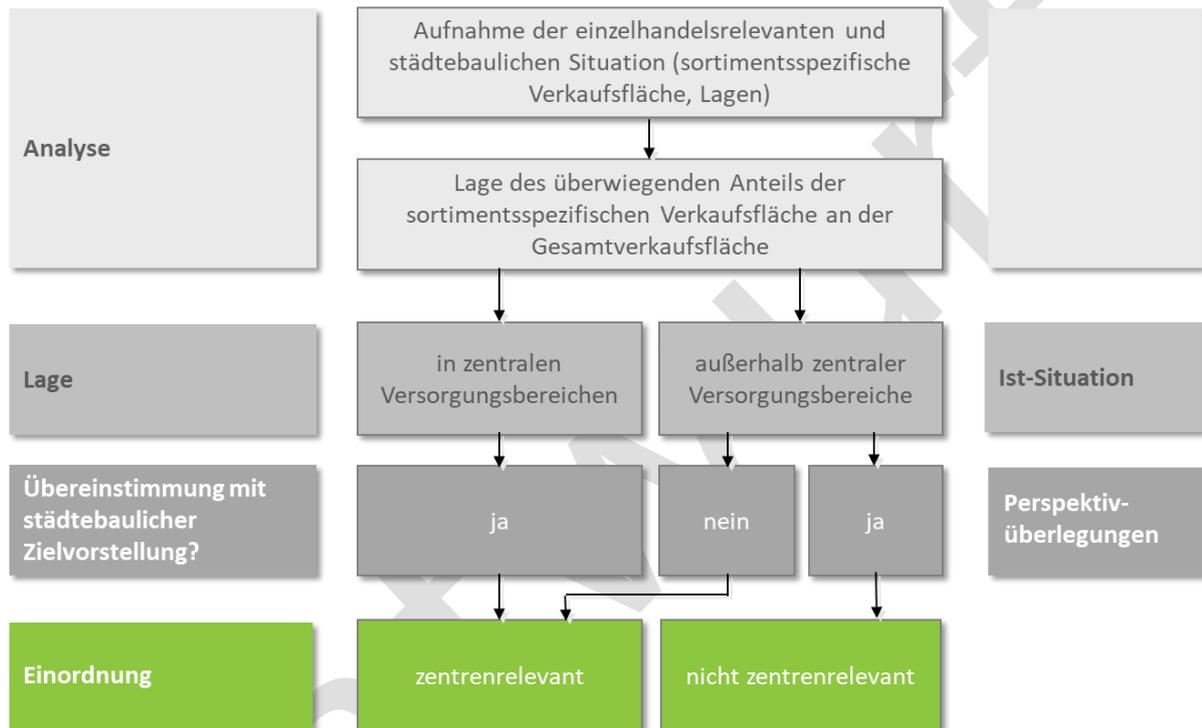
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

⁵¹ vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 521

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Wyk auf Föhr selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Wyk auf Föhr.

Das folgende Schaubild (Abbildung 24) visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Wyk auf Föhr:

Abbildung 24: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in der Stadt Wyk auf Föhr sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Wyk auf Föhr aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Wyk auf Föhr ergibt sich die im Folgenden dargestellte Wyker Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 17: Wyker Sortimentsliste

Wyker Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Apothekenwaren ¹⁴ Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke ¹² Nahrungs- und Genussmittel ¹³ Schnittblumen Zeitungen, Zeitschriften	
Bekleidung, Wäsche Bettwäsche Bücher Campingartikel³ Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ¹¹ Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik ¹ Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe Hörgeräte Kinderwagen, Babyausstattung Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme	Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und –münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte ⁹ , Angler- und Jagdartikel und Reitsportartikel) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren, Schmuck Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Nicht zentrenrelevante Sortimente*	
Bauelemente, Baustoffe¹⁶ Baumarktspezifisches Sortiment ¹⁶ Bettwaren, Matratzen ⁷ Boote und Zubehör Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel und -geräte⁴	Kamine, Kachelöfen, Heizungen Kfz ⁵ -, Caravan ⁶ - und Motorradzubehör Kraftfahrzeug- und Motorradhandel ¹⁰ Möbel ⁸ Pflanzen, Samen Rollläden, Markisen Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel und lebende Tiere

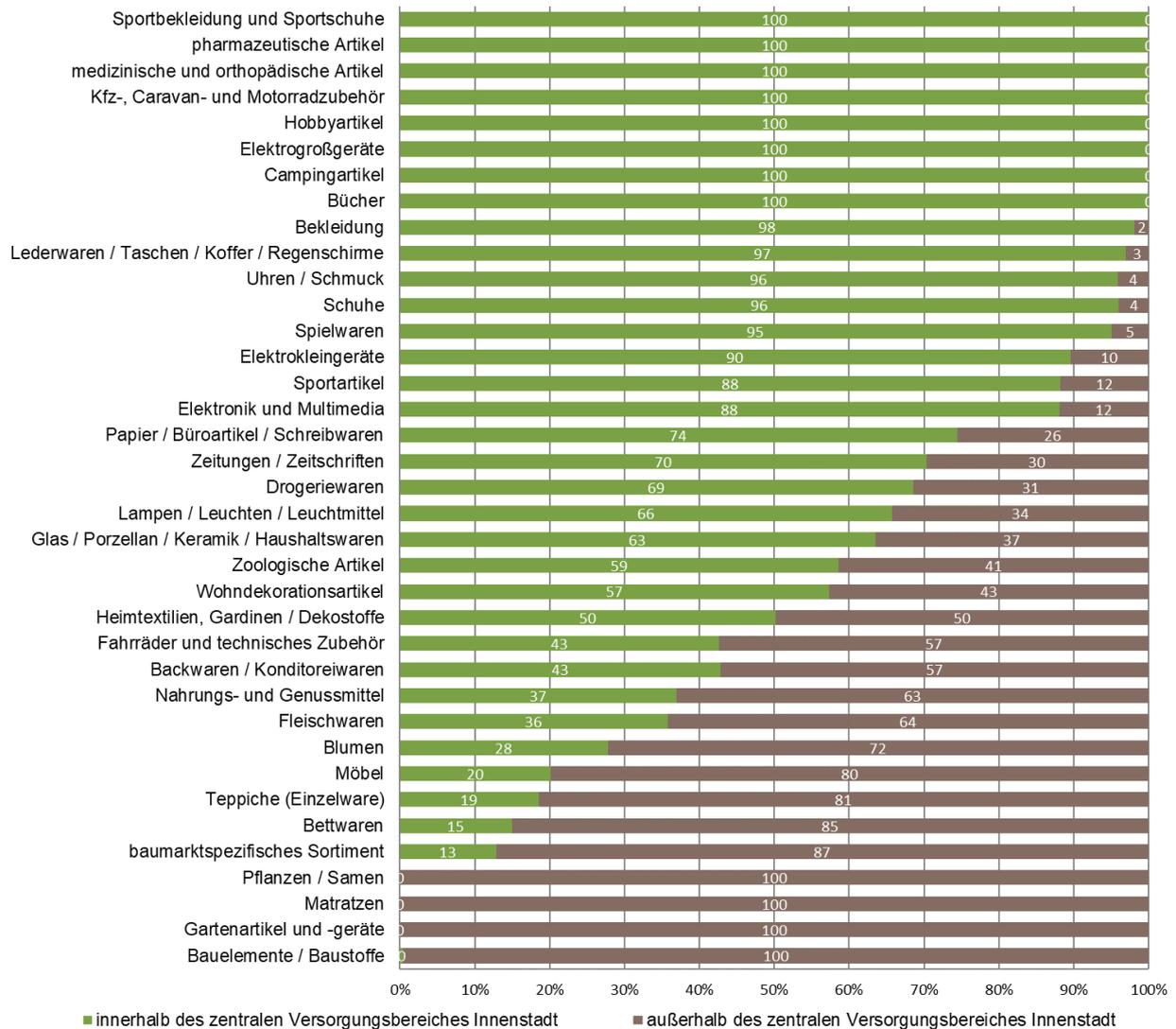
Erläuterungen

*** Während die Liste der zentrenrelevanten Sortimente als abschließend gilt, ist die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente als beispielhaft anzusehen. Das bedeutet, alle nicht als zentrenrelevant eingeordneten Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant.**

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Campingartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke; (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartenartikel /-geräte beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel (ohne Boote)
10. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört. Im Rahmen der Wyker Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.
11. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
12. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
13. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
14. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
15. inkl. Holz
16. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge

Die vorliegende Wyker Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wyk auf Föhr. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar.

Abbildung 25: Verteilung der Verkaufsflächen nach Sortimenten und Lagen innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Wyk auf Föhr



Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Verkaufsflächenbestand befinden sich die Sortimente der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mehrheitlich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, sondern vor allem auch in städtebaulich integrierten Lagen, wo sie einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten bzw. am funktionalen Ergänzungsstandort Nahrungs- und Genussmittel im westlichen Hafenbereich. Im Sortiment **Drogeriewaren und Körperpflegeartikeln** liegt der Schwerpunkt des Angebotes in der Innenstadt. Einzelhandelsbetriebe mit den

Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Körperpflegeartikel besitzen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für städtische Zentren und bilden somit zentrenbedeutsame Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Eine Verdichtung / Ausweitung des entsprechenden sortimentspezifischen Angebots an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet über das bereits genehmigte Maß hinaus ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes – u. a. auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen Nahversorgungsstandorten – konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, Körperpflegeartikel als nahversorgungsrelevant und zugleich auch zentrenrelevant eingestuft.

Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in zentralen Versorgungsbereichen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege werden die Sortimente pharmazeutische Artikel, Zeitungen / Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie weiterhin als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Aufgrund ihres überwiegenden Anteils in der Innenstadt prägen die als zentrenrelevant eingestuften Sortimente in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Wyk auf Föhr, wobei jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Warengruppen zu verzeichnen ist. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt. Sie sollen auch künftig eine Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich in Wyk auf Föhr übernehmen und zur Stärkung der innerstädtischen Funktionen beitragen.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zu den allgemein typischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Möbel, Bau- und Gartensortimente weisen auch in der örtlichen Situation in Wyk auf Föhr ihren Schwerpunkt außerhalb zentraler Lagen im westlichen Hafengebiet auf und werden daher als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere) werden im Allgemeinen entweder als Randsortiment in Lebensmittelmärkten oder vor allem auch in Zoofachmärkten angeboten. In Wyk liegt der Angebotsschwerpunkt zwar außerhalb der Innenstadt, eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten jedoch ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich zu beschränken erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten in Wyk auf Föhr nicht angemessen. Daher werden diese Sortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft.

11 Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen** (vgl. Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wyk auf Föhr abgeleitet werden.

Die als **Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsvorhaben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in der Stadt Wyk auf Föhr und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab Folgendes herauszustellen:

- Die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).
- Das Einzelhandelskonzept ist mit seinen Zielen und Grundsätzen nach Ratsbeschluss als **städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Umsetzung in Bauleitplanungen bzw. in Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich.

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes bei Bauleitplanungen, die Vorhaben des großflächigen Einzelhandels betreffen, ist grundsätzlich zu prüfen, welche landesplanerischen **Ziele und Grundsätze (gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, insbesondere Kapitel 2.8 Einzelhandel)** zu beachten sind.

In der Planungspraxis können die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen – also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

11.1 Herleitung einer „Bagatellgrenze“

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Flächen zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus schnell sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch die Stadt Wyk auf Föhr bzw. die Gemeinden in Föhr Land, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Wyk auf Föhr (bzw. Föhr Land) wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie

Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch kleine Städte wie Wyk auf Föhr weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist auf Föhr wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wird daher eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen weder auf den Wyker zentralen Versorgungsbereich noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf auch dann nicht geschehen, wenn sie in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Hier kann bei einer Häufung von mehr als zwei Betrieben im Einzelfall ein Prüfbedarf entstehen. Betriebe, die unter die Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Einzelhandelskonzeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

11.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet von Wyk auf Föhr bzw. in den Gemeinden von Föhr Land durch Sicherung und Entwicklung eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Föhrer Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1.1 Standorte für (klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Wyker Sortimentsliste sollen **regelmäßig** im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

1.2 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.
- Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

1.3 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

1.4 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am funktionalen Ergänzungsstandort genießen Bestandschutz.

Erläuterungen zu Grundsatz 1

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich oder ergänzend an - gemäß Einzelhandelskonzept bestehenden oder potenziellen - Nahversorgungsstandorten liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchische Ordnung“ der Standortstruktur mit dem zentralen Versorgungsbereich und seiner funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentraler Versorgungsbereich sowie auch ergänzenden Nahversorgungsstandorten) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnaher Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hat eine Versorgungsaufgabe für das gesamte Stadtgebiet sowie das übrige Inselgebiet. In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen. Dies gilt insbesondere auch für den funktionalen Ergänzungsstandort im westlichen Hafengebiet.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der
- regelmäßig außerhalb des Naheinzugsbereichs des zentralen Versorgungsbereiches liegt, d. h., dass keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des zentralen Versorgungsbereiches besteht und

- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet eine Quote von bis zu 35 % - 50 % (Orientierungswert) der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung (inkl. eines plausiblen Anteils der touristischen Kaufkraft) nicht überschreitet.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie sog. Convenience Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.⁵²

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Wyk auf Föhr bzw. Föhr Land) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohornnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

11.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel

Erhalt und Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion der Wyker Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet bzw. auf der Insel Föhr durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

⁵² Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² Verkaufsfläche

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Wyker Sortimentsliste, müssen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Wyk auf Föhr attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung muss dabei in Anbetracht seiner Bedeutung auf diesem zentralen Versorgungsbereich liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- Die Lage des Vorhabenstandortes, im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert die Regel einen **grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit**

zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Wyk auf Föhr (Ausnahme: Bagatellgrenze, s. u.). Die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es daher, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Sortimente (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 400 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens, in der Summe mehrerer solcher Vorhaben, städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dies ist z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich einfach umsetzbar. **Für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohngebiete stellt sich dieser Ausschluss** eher schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – dar.

Auch die Stadt Wyk auf Föhr (bzw. die Gemeinden in Föhr Land) weisen, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Wyk auf Föhr entspricht. Im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes können nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden, wenn sie die definierte Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Voraussetzung ist dabei, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind (vgl. dazu Kapitel 11.1).

11.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Standorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt) und ergänzenden Standort zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- 3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Wyker Sortimentsliste sollen auf Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.
- 3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsene Innenstadt integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Standorten angesiedelt werden. Der definierte Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im westlichen Hafengebiet gilt als Vorrangstandort für die Ansiedlung solcher Betriebe.
- 3.3 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Dabei darf die entsprechende Verkaufsfläche insgesamt 800 m² nicht überschreiten.
- 3.4 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist insbesondere bei großflächigen Betrieben zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zu überprüfen.

Erläuterungen:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Wyker Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf städtebaulich geeignete Standorte zu konzentrieren.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wyk auf Föhr sollte vor Öffnung neuer Standorte insbesondere für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden. Als Vorrangstandorte gelten der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie der Standortbereich westliches Hafengebiet.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Dabei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als maximal 800 m^2 Verkaufsfläche, nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

11.5 Sonstige Steuerungsregeln

Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, auch für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es derzeit keine Legaldefinition. Während man in der Praxis häufig davon ausgeht, dass mit der Formulierung „Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft

zueinander liegen“ mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe gemeint sind, führt eine Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042). Die letztgenannte Auffassung wird auch von der Landesregierung NRW sowie der Bezirksregierung Köln (als Genehmigungsbehörde) gestützt.

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wyk auf Föhr liegt folgende Definition zu Grunde:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mehr als zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben⁵³ (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und / oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen mit einzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

Grundsatz 5: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- 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 Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 m² nicht überschreitet.

Grundsatz 6: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

6.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie

⁵³ Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

6.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich) geändert haben.

Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der **„passive“ Bestandsschutz. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion**⁵⁴. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung⁵⁵.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)⁵⁶ nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes unabdingbar.

⁵⁴ Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

⁵⁵ vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

⁵⁶ Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

12 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema (Tabelle 18) empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem **Einzelhandelskonzept** und der dort formulierten Standortstruktur sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Den dargestellten übergeordneten Zielen und Grundsätzen folgend, sollen **Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich** realisiert werden (Ausnahmen siehe Grundsätze). Neue Einzelhandelsvorhaben sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungs- bzw. Standortstruktur in der Stadt Wyk auf Föhr zu hinterfragen.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Tabelle 18: Ansiedlungsempfehlungen¹ gemäß Einzelhandelskonzept nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Grundsatz 1		Grundsatz 2		Grundsatz 3	
	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m ² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m ² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m ² VKF)	Großflächige EH-Betriebe (> 800 m ² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m ² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m ² VKF)
Innenstadt Wyk auf Föhr (Hauptzentrum)	ja	ja	ja	ja	ja	ja
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche / Nahversorgungsstandorte (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-Gebiete gem. BauNVO)	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	nein	nein	ja	nein
Funktionaler Ergänzungsstandort Nahrungs- und Genussmittel (westliches Hafengebiet)	Bestandsschutz, ggf. Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	Bestandsschutz, ggf. Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	nein	nein	ja	ja
Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (westliches Hafengebiet)	nein	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE -, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein	nein	nein	Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

13 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wyk auf Föhr berücksichtigt werden. Die Einzelhandelslandschaft in Wyk auf Föhr bzw. auf der Insel Föhr ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Einzelhandels in Wyk auf Föhr und ergänzend in Föhr Land unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wyk auf Föhr im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind auf Grund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z. B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Wyk auf Föhr in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z. B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben sollten. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zu Grunde liegt. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Wyk auf Föhr / Föhr Land und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u. a. IFH Retail Consultants, Köln),
- Vorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplante Eröffnungstermin (Stadt Wyk auf Föhr / Föhr Land),
- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z. B. Verbrauchermärkte, Bau- / Gartencenter, Möbelmärkte),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegungen zur Standortstruktur und zum zentralen Versorgungsbereich.

14 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept ist nach Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

Im Anschluss an die allgemeingültigen Ausführungen zur Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums wird in Tabelle 20 ein Überblick über die Entwicklungsziele und die bauplanungsrechtliche Situation der prägenden Einzelhandelsstandorte in der Stadt Wyk auf Föhr (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) gegeben.

14.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

14.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.“ Dabei sind u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es den zu schützenden zentralen Versorgungsbereich definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

14.3 Anwendung des § 15 BauNVO

Das Einzelhandelskonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandelskonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

14.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Ein Einzelhandelskonzept muss also – wie hier geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wyk auf Föhr ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), der vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb des Zentrums bewahrt werden soll und grenzt ihn ab. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden.

14.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u.a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9

Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB..., das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert den zentralen Versorgungsbereich und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise dieser zu schützen ist und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

14.5.1 Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁵⁷, das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Überversorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB könnten über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wyk auf Föhr wurde daher nicht nur das bereits vollständige, funktionsfähige vorhandene Zentrum benannt und abgegrenzt. Es wurde auch – allerdings mit einem abschlägigen Ergebnis – geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

14.5.2 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbebauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen

⁵⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z.B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei der in Wyk auf Föhr gegebenen Vielzahl potenzieller Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich muss innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Stadtteile verwendet werden.

14.5.3 Festsetzungsinhalte

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbar Typen abzustellen. Die Betriebsform (z.B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschildlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z.B. für

bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Stadtteile.

14.5.4 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandelskonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z.B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i.d.R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

15 Abkürzungen

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
etc.	et cetera
Fa.	Firma
GE-Gebiete	Gewerbegebiete
GI-Gebiete	Industriegebiete
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.	Inklusive
insb.	insbesondere
i.S.v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
max.	maximal
MI-Gebiete	Mischgebiete
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
S.	Satz
sog.	sogenannt
u.a.	unter anderem
Urt.	Urteil
v.	vom
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WA-Gebiete	Allgemeine Wohngebiete
WR-Gebiete	Reine Wohngebiete
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

16 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	28
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein 2000-2025	30
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wyk auf Föhr und Föhr Land 2000-2025	30
Abbildung 4:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2020*)	31
Abbildung 5:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2008-2018	32
Abbildung 6:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2008 – 2018	33
Abbildung 7:	Marktentwicklung des Onlinehandels sowie des Einzelhandels insgesamt in Deutschland 2006-2019	35
Abbildung 8:	Größte Warengruppen im Onlinehandel 2018 (nach Umsatz).....	35
Abbildung 9:	Sortimentspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft – Anteile des Online- und stationären Handels.....	44
Abbildung 10:	Alter der befragten Personen	47
Abbildung 11:	Wohnort der befragten Personen.....	47
Abbildung 12:	Räumliches Einkaufsverhalten (Föhr)	48
Abbildung 13:	Onlineanteil ausgewählter Warengruppen	49
Abbildung 14:	Vermisste Warenangebot in Wyk auf Föhr	49
Abbildung 15:	Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Wyk auf Föhr und Föhr Land nach Warengruppen (in %).....	52
Abbildung 16:	Verkaufsflächen in der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen (in m ²).....	53
Abbildung 17:	Verkaufsflächen nach Lagen in der Stadt Wyk auf Föhr	59
Abbildung 18:	Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel	74
Abbildung 19:	Ausgaben der privaten Haushalte.....	78
Abbildung 20:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)	79
Abbildung 21:	Entwicklung der Anteile des stationären und des Onlinehandel 2013 / 2025 am Gesamtumsatz in Deutschland	80
Abbildung 22:	Zielzentralitäten des Einzelhandels für die Insel Föhr als Orientierungsgröße ..	82
Abbildung 23:	Standortstrukturmodell für die die Insel Föhr.....	92
Abbildung 24:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	108
Abbildung 25:	Verteilung der Verkaufsflächen nach Sortimenten und Lagen innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Wyk auf Föhr	111

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	20
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	22
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)	24
Tabelle 4:	Bevölkerung auf der Insel Föhr.....	40
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der Nachbarkommunen (2019) .	41
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Wyk auf Föhr und Föhr Land...	43
Tabelle 7:	Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial auf der Insel Föhr (2019).....	46

Tabelle 8:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Wyk auf Föhr und Föhr Land nach Warengruppen.....	51
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen	54
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität auf der Insel Föhr nach Warengruppen	56
Tabelle 11:	Verkaufsflächen nach Lagen in der Stadt Wyk auf Föhr	58
Tabelle 12:	Verkaufsflächen nach Lagen in Föhr Land	59
Tabelle 13:	Angebotssituation im zentralen Bereich Innenstadt der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen	64
Tabelle 14:	Angebotssituation im westlichen Hafengebiet in der Stadt Wyk auf Föhr nach Warengruppen	67
Tabelle 15:	Wohnungsnaher Grundversorgungsgrad in Wyk auf Föhr und Föhr Land.....	73
Tabelle 16:	Strukturprägende Standorte auf der Insel Föhr	93
Tabelle 17:	Wyker Sortimentsliste	109
Tabelle 18:	Ansiedlungsempfehlungen ¹ gemäß Einzelhandelskonzept nach Lage und Größe (Prüfschema)	125

Karten

Karte 1:	Regionalplan Planungsraum V, Hauptkarte, Neufassung 2002	17
Karte 2:	Lage der Stadt Wyk auf Föhr in der Region	38
Karte 3:	Siedlungs- und Stadtstruktur auf der Insel Föhr	40
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	42
Karte 5:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf der Insel Föhr.....	51
Karte 6:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Wyk auf Föhr	61
Karte 7:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich in der Stadt Wyk auf Föhr	63
Karte 8:	Einzelhandelsbesatz im westlichen Hafengebiet in der Stadt Wyk auf Föhr ...	66
Karte 9:	Online Auffindbarkeit der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt.....	69
Karte 10:	Online-Auffindbarkeit in sozialen Netzwerken der Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Innenstadt	70
Karte 11:	Website und Onlineshop der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt	71
Karte 12:	Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf der Insel Föhr (strukturprägende Märkte > 400 m ² Verkaufsfläche)	75
Karte 13:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf der Insel Föhr mit 600 m-Isodistanzen	76
Karte 14:	Standortstruktur Föhr	93
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wyk auf Föhr	99
Karte 16:	Standortbereich westliches Hafengebiet Wyk auf Föhr	104

Anhang

A1 Legende

Kartengrundlage

	Siedlungsflächen		Gebäude
	Gewerbeflächen		öffentliches Gebäude
	Freiflächen		Magnetbetrieb
	Gewässer		
	Bahnflächen		
	Verkehrsflächen		

A2 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Stadt / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale

Begriff	Erläuterung
	Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Abkürzung für das Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Stadt / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Randsortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und

Begriff	Erläuterung
Lebensmittelvollsortimenter	<p>Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².</p> <p>Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).</p>
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	<p>Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.</p>
Nahversorgungsstandort	<p>Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.</p>
Nicht zentrenrelevante Sortimente	<p>Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.</p> <p>Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Stadt haben kann.</p>

Begriff	Erläuterung
PBS	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Papier / Büroartikel / Schreibwaren“.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.</p> <p>Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).</p> <p>Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die stadtspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Stadt besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Wyk auf Föhr bzw. in Föhr Land integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² . Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl.

Begriff	Erläuterung
	Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Stadt / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder

Begriff**Erläuterung**

städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren –

Begriff

Erläuterung

angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

A3 Fragebögen Bewohnerbefragung



Befragung zur Stadtentwicklung auf der Insel Föhr

ANGABEN ZUR BEFRAGTEN PERSON

Alter

- bis 20 Jahre 21-30 Jahre 31-40 Jahre
 41-50 Jahre 51-65 Jahre über 65 Jahre
 keine Abgabe

Wohnort

- Alkersum Borgsum Dunsum Midlum
 Nieblum Oevenum Oldsum Süderende
 Utersum Witsum Wrixum Wyk auf Föhr
 keine Abgabe

FRAGEN ZUM EINKAUFsverhalten

1. **Wo besorgen Sie verschiedene Artikel hauptsächlich? Nachfolgend werden einige Warengruppen aufgeführt. Bitte kreuzen Sie an, wo Sie diese überwiegend kaufen.**
(mehrere Antworten zu Einkaufsorten pro Warengruppe möglich!)

Warengruppe	Insel Föhr			Festland	Internet	keine Angabe / kauf ich nicht
	Wyk		übrige Gemeinden			
	Innenstadt	Gewerbegebiet				
Lebensmittel						
Drogeriewaren						
Apothekenwaren						
Zooartikel und Tierfutter						
Schreibwaren, Papier						
Bücher						
Bekleidung						
Schuhe, ohne Sportschuhe						
Spielwaren						
Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe						
Fahrräder und Zubehör						
Haushaltwaren, kleine Elektrogeräte						
Glas, Porzellan, Keramik						
Unterhaltungselektronik / Multimedia						
Uhren und Schmuck						
Sanitätsartikel						

2. **Vermissen Sie bestimmte Warenangebote in Wyk auf Föhr?**

- ja nein weiß nicht / keine Angabe

Wenn ja, welche Warenangebote vermissen Sie?

Befragung zur Stadtentwicklung auf der Insel Föhr

FRAGEN ZUM MOBILITÄTSVERHALTEN

3. Wie bewerten Sie das derzeitige Mobilitätsangebot auf der Insel Föhr? (Bspw. Radwege, öffentlicher Personennahverkehr, Parkraumangebot)

Für den	<input type="checkbox"/>						
Freizeitverkehr	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend	keine Angabe
Für den	<input type="checkbox"/>						
Alltagsverkehr	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend	keine Angabe

4. Wie häufig nutzen Sie folgende Verkehrsmittel?

Pkw als Fahrer	<input type="checkbox"/>				
	selten	gelegentlich	häufig	keine Angabe	
Pkw als Mitfahrer	<input type="checkbox"/>				
	selten	gelegentlich	häufig	keine Angabe	
Öffentlicher Personennahverkehr	<input type="checkbox"/>				
	selten	gelegentlich	häufig	keine Angabe	
Fahrrad	<input type="checkbox"/>				
	selten	gelegentlich	häufig	keine Angabe	
Zu Fuß	<input type="checkbox"/>				
	selten	gelegentlich	häufig	keine Angabe	

5. Wie viele km legen Sie im Durchschnitt pro Tag zurück?

- 0 bis 2 km über 2 bis 5 km über 5 bis 10 km
 über 10 bis 25 km über 25 km keine Angabe

Sollten Sie bei Frage 4 angegeben haben, häufig den Pkw zu nutzen, beantworten Sie bitte auch die folgenden zwei Fragen 6 + 7. Wenn nicht bitte weiter mit Frage 8.

6. Warum entscheiden Sie sich häufig den Pkw zu nutzen? (Mehrfachnennung möglich)

<input type="checkbox"/> Entfernung zu groß	<input type="checkbox"/> Zeitersparnis
<input type="checkbox"/> zu langer Weg zur Bushaltestelle	<input type="checkbox"/> Transport
<input type="checkbox"/> Personenbeförderung	<input type="checkbox"/> keine Anbindung an den ÖPNV
<input type="checkbox"/> Verbindungen im ÖPNV	<input type="checkbox"/> Flexibilität
<input type="checkbox"/> Radfahren ist zu gefährlich	<input type="checkbox"/> Abstellmöglichkeiten für Fahrräder fehlen

Falls Sie den Pkw aus anderen Gründen nutzen, geben Sie diese hier gerne an:

7. Aus welchen Gründen würden Sie auf ein anderes Verkehrsmittel umsteigen? (Mehrfachnennung möglich)

<input type="checkbox"/> andere Verkehrsmittel sind günstiger	<input type="checkbox"/> kürzere Fahrzeiten im ÖPNV
<input type="checkbox"/> sichere Radrouten	<input type="checkbox"/> sichere und ausreichende Radabstellanlagen
<input type="checkbox"/> dichterer Takt im ÖPNV	<input type="checkbox"/> Umweltbewusstsein

Falls Sie aus anderen Gründen umsteigen würden, geben Sie diese hier gerne an:

8. Wie kann Ihrer Meinung nach der touristische Pkw-Verkehr auf der Insel Föhr verringert werden?



Befragung zur Stadtentwicklung auf der Insel Föhr

FRAGEN ZUR ORTSKERNENTWICKLUNG

9. Wie wichtig (aufbau- bzw. erhaltenswert) schätzen Sie folgende Einrichtungen und Aspekte generell für Wyk ein? Diese Frage bezieht sich nicht auf die ganze Insel, sondern ausschließlich auf die Stadt Wyk auf Föhr.

Stadt Wyk auf Föhr	1 sehr wichtig	2 wichtig	3 mittel- mäßig	4 eher unwichtig	5 unwichtig	0 keine Angabe
Schule						
KiTa / Kindergärten						
Jugendzentrum						
Begegnungsmöglichkeiten für Senioren						
Vereine						
Ehrenamt						
Veranstaltungen / Feste						
Schaffung neuer Freizeitangebote						
Neuansiedlung Gastronomie						
Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf / Supermärkte						
Einkaufsmöglichkeiten Shopping						
Förderung von Gewerbe (Erschließung, Erweiterung)						
Beseitigung von Leerständen/ Bausünden						
Medizinische Versorgung						
Seniorengerechter Mietwohnraum						
Schaffung bezahlbaren Wohnraums						
Radwege innerorts						
Radwege zwischen den Gemeinden						
Beschilderung (Radwege, Sehenswürdigkeiten)						
Barrierefreiheit (Bürgersteige, Verkehrsmittel, Gebäude)						
Zusammenhalt innerhalb der Dorfgemeinschaft (Vernetzung)						
Gemeindeübergreifende Kooperationen						
Tourismusförderung						
Ausbau technische Infrastruktur (z.B. kostenloses W-LAN)						
Ergreifung umwelt- und klimaschonender Maßnahmen						
Ausbau der Mobilitätsangebote in Wyk (z.B. Busverbindungen)						

Weiteres (bitte auf der nächsten Seite eintragen):



Fortsetzung Frage 9

Stadt Wyk auf Föhr	1 sehr wichtig	2 wichtig	3 mittel- mäßig	4 eher unwichtig	5 unwichtig	0 keine Angabe
Weiteres:						

Sie möchten den ausgefüllten Fragebogen gerne per **E-Mail** oder per **Fax** schicken? Gerne, senden Sie ihn einfach **bis zum 15.02.2020** an doerte.waldmann@inspektour.de oder **Fax-Nr. 040 – 414388744**. Auf der Seite des Amtes Föhr-Amrum können Sie den Fragebogen auch herunterladen und direkt am PC ausfüllen.

Hinweise zum Datenschutz

Mit der Befragung werden Informationen zur verkehrlichen, städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Situation auf der Insel Föhr bzw. in der Stadt Wyk auf Föhr erhoben. Die erhobenen Daten stellen einen Baustein der empirischen Grundlagen für die Erarbeitung des Ortskernentwicklungskonzeptes für die Stadt Wyk auf Föhr, für das Verkehrs- und Mobilitätskonzept für die Insel Föhr sowie für das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wyk auf Föhr dar. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und für die Erarbeitung der o.g. Konzepte erforderlich ist.

Alle Angaben in der Befragung sind freiwillig. Mit Ausfüllen und Abgabe dieses Fragebogens erteilen die Teilnehmenden ihre Einwilligung zur Verarbeitung aller erhobenen Daten im Rahmen der Erstellung o.g. Konzepte.

Ihre Daten werden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt.

Die Angaben zur befragten Person dienen dazu, die Repräsentativität der Befragung zu bewerten. Alter und Wohnort werden bei der Auswertung nicht in Beziehung gesetzt.

Wenn Sie den Fragebogen per E-Mail übersenden, wird lediglich der Fragebogen und nicht Ihre E-Mail Adresse gespeichert.

Die Umfrage wird für das Amt Föhr-Amrum von den beauftragten Büros

- inspektour GmbH, Tourismus- und Regionalentwicklung, Osterstraße 124, 20255 Hamburg
- Junker+Kruse, Stadtforschung Planung, Markt 5, 44137 Dortmund
- Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN, Ingenieure Krüger & Koy, Havelstraße 33, 24539 Neumünster

ausgewertet. Eine Übermittlung der Daten erfolgt nur zu den o.g. Zwecken. Eine Veröffentlichung der Daten findet im Rahmen der jeweiligen Konzepte in aggregierter Form statt, so dass Rückschlüsse auf einzelne Personen bzw. deren Angaben nicht möglich sind. Mit Beendigung der Arbeiten an den jeweiligen Konzepten werden die Fragebögen vernichtet. Darüber hinaus können die erfassten Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die im öffentlichen Interesse stehen, verwendet werden (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Verantwortliche Stelle i. S. d. DSGVO: Amt Föhr-Amrum – Der Amtsdirektor, Amtsdirektor Christian Stemmer, Bau- und Planungsamt, Hafensstraße 23, 25938 Wyk auf Föhr, Ansprechpartnerin: Frau Harder, Tel.: 04681/5004-819, E-Mail: j.harder@amtfa.de

A4 Erläuterungen zur Recherche Onlinepräsenz/ -tätigkeit

Auffindbarkeit im Internet

Kriterium	Bewertung / Einordnung
hohe Auffindbarkeit	1. Betrieb ist in Google Maps zu finden <u>und</u> 2. Informationen zu Adresse / Telefonnummer / Öffnungszeiten / Website sind hinterlegt <u>und</u> 3. Betrieb ist auch in mindestens einem anderen Portal (z. B. Das Örtliche oder KaufDA) auffindbar
mittlere Auffindbarkeit	nur zwei der o. g. Kriterien sind erfüllt
geringe Auffindbarkeit	nur eins der o. g. Kriterien ist erfüllt
keine Auffindbarkeit	keins der o. g. Kriterien ist erfüllt

Auftritt in sozialen Netzwerken

Kriterium	Bewertung
Auftritt in mindestens einem sozialen Netzwerk	
Auftritt in keinem sozialen Netzwerk	

Website und Onlineshop

Unterteilung der Recherche:

Kriterien	Bewertung / Einordnung
eigene Website	Betrieb besitzt eine eigene für diesen Betrieb erstellte Website
zentrale Website	Betrieb besitzt neben eigener Website auch eine zentrale Website (bei Filialisten) <u>oder</u> Betrieb besitzt nur eine zentral betriebene Website
eigener Onlineshop	auf der eigenen Website des Betriebs ist ein eigener Onlineshop vorhanden
zentraler Onlineshop mit Click & Collect	auf der zentralen Website existiert ein Onlineshop, Möglichkeit zu „Click & Collect“ oder „Click & Reserve“ für den Betrieb

Der Fokus der Untersuchung liegt auf der Darstellung der Kundenbindung an den lokalen Einzelhandel durch entsprechende Aktivitäten. Weitere Differenzierung wie Onlinebestellungen über einen zentralen Onlineshop / zentrale Website werden nicht abgebildet. Sie stellen keine direkte Verbindung zum lokalen, stationären Einzelhandel dar.