



EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER GEMEINDE STUHR

Empfehlungen zur textlichen Anpassung des aktuell
gültigen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde
Stuhr
Geo+RealEstate

Kunde: Gemeinde Stuhr

Datum: 4. Juli 2017



Inhalt

0	Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung	3
1	Nahversorgungszentrum Stuhr	4
1.1	Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur	4
1.2	Lage und räumliche Verteilung	5
1.3	Räumliche Abgrenzung	7
1.4	Stärken-Schwächen-Profil	7
1.5	Handlungsempfehlungen	9
1.6	Fazit und anzustrebende Entwicklungsziele	11
2	Nahversorgungszentrum Brinkum	12
2.1	Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur	12
2.2	Lage und räumliche Verteilung	13
2.3	Prüfstandorte zur Arrondierung des Geschäftsbesatzes	16
2.4	Räumliche Abgrenzung	17
2.5	Stärken-Schwächen-Profil	17
2.6	Handlungsempfehlungen	18
2.7	Fazit und anzustrebende Entwicklungsziele	21
3	Moordeich	22
3.1	Prüfung der Eignung Moordeichs als zentraler Versorgungsbereich	22
3.2	Handlungsempfehlungen	23
3.3	Fazit und anzustrebende Entwicklungsziele	23
4	Weitere Einzelhandelslagen / Ergänzungsstandorte	24
5	„Stuhrer Liste“ 2011	25
6	SWOT-Analyse zum Status quo und Zwischenfazit	27
7	Empfehlungen zur künftigen „Stuhrer Liste“	29

Disclaimer:

Die GfK GeoMarketing GmbH hat dieses Gutachten für die Gemeinde Stuhr erstellt. Dritte können daraus keine Rechte oder Ansprüche herleiten.



0 Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung

Die niedersächsische Gemeinde Stuhr befasst sich im Rahmen der Ortskernentwicklung in Brinkum mit den Sortimentsfestsetzungen im aktuell gültigen Zentren- und Einzelhandelskonzept der Gemeinde (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, 2011). Im Zuge der Ortskernentwicklung in Brinkum wird im Laufe dieses Jahres die Wettbewerbsphase 1 (Neukonzeption) für die Neugestaltung durchgeführt. Im Vorfeld des Wettbewerbs wünscht die Gemeinde eine gutachterliche Überprüfung und Bewertung der seinerzeit in der „Stuhrer Liste“ festgesetzten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, um zwischenzeitliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand zu berücksichtigen bzw. diesen Rechnung zu Tragen.

Ziel der Überarbeitung der „Stuhrer Liste“ ist die Schaffung einer stadtbaurechtlich einwandfreien Grundlage für die Ortskernentwicklung in Stuhr-Brinkum.

Auf Grundlage einer neuerlichen Ausarbeitung soll ein entsprechender Beschluss im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorbereitet werden. Die Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes dient folgenden städtebaulichen Zielen:

- Aktualisierte Grundlage für die Aufstellung und Änderung zukünftiger Bauleitpläne in der Gemeinde Stuhr
- Bewertung zukünftiger Wettbewerbsbeiträge des Investorenauswahlverfahrens für die Neugestaltung des Ortskerns Brinkum

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Gemeinde Stuhr die GfK Geomarketing GmbH, Hamburg, im März 2017 mit der Erarbeitung einer entsprechenden Studie als fachliche Grundlage.

Dabei sollen zunächst die wichtigsten Punkte zum Status quo des aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Stuhr sowie zur „Stuhrer Liste“ herausgearbeitet werden. Dazu erfolgen pointierte Ausführungen bzw. eine Gesamtschau zur Gemeinde Stuhr, zur Zentrenhierarchie sowie zur „Stuhrer Liste“.

Im nächsten Schritt wird die aktuelle „Stuhrer Liste“ überprüft und bewertet. Auf Basis einer qualitativen Inaugenscheinnahme der Einzelhandelssituation in den zentralen Versorgungsbereichen sowie im Außenbereich von Stuhr (durchgeführt in der 10. Kalenderwoche 2017) werden die festgesetzten zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der aktuellen „Stuhrer Liste“ überprüft. Im Ergebnis erfolgt eine grundlegende Bewertung der Festsetzungen im aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und werden gutachterliche Empfehlungen zu ggf. notwendigen Änderungen infolge geänderter Rahmenbedingungen und zur künftigen Beurteilung der Zentrenrelevanz von Sortimenten in Stuhr im Rahmen von Einzelhandelsvorhaben ausgesprochen.



1 Nahversorgungszentrum Stuhr

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Textpassagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stuhr (2011) auf den Seiten 57 – 68.

1.1 Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Insgesamt sind in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stuhr 7 Betriebe des Einzelhandels ansässig, die ca. 1.395 qm Verkaufsfläche belegen. Der Angebotsschwerpunkt der Betriebe im Nahversorgungszentrum Stuhr liegt eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Als Magnetbetriebe fungiert der großflächige Lebensmittel-Discounter Aldi, dessen Angebot ergänzt wird vom benachbarten Drogerie-Markt Schlecker, der Bäckerei Meyer Mönchhof und dem Getränkemarkt Heidebrecht. Die wenigen weiteren Einzelhandelsbetriebe im Kern des Ortsteils sind überwiegend inhabergeführt. Hierzu zählen der City Bäcker Krützkamp, die Phoenix Apotheke und Jb Modellbau.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Nahversorgungszentrum Stuhr durch 39 Komplementärnutzungen, die sich alle im Erdgeschoss befinden. Dazu zählen das Rathaus, das Bürgerbüro Stuhr, die Polizei, Finanzdienstleister (Sparkasse und Volksbank), die Bücherei sowie Gesundheitseinrichtungen und Gastronomiebetriebe.

Vor allem die Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur wie das Rathaus und die Bibliothek verfügen über eine hohe Ausstrahlungskraft und könnten Synergieeffekte für den Einzelhandel im Ortsteil auslösen.

Darüber hinaus ist auf einen Leerstand hinzuweisen. Aus dem Verhältnis des Leerstands und der insgesamt in den Erdgeschossen vorliegenden 46 Handels- und Dienstleistungsangeboten ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 2 %, die unter dem Durchschnittswert vergleichbarer Einkaufslagen liegt. Allerdings lässt die hohe Zahl an Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss darauf schließen, dass der Standort

Aktualisierung 2017

Insgesamt sind in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stuhr 8 Betriebe des Einzelhandels ansässig. Der Angebotsschwerpunkt der Betriebe im Nahversorgungszentrum Stuhr liegt eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Als Magnetbetriebe fungiert der großflächige Lebensmittel-Discounter Aldi, dessen nahversorgungsrelevantes Angebot um zwei Bäckereien und eine Apotheke ergänzt wird. Daneben sind vis-à-vis von Aldi der Bekleidungsfilialist MAC sowie Matratzen Concord (ehemals Schlecker und Getränkemarkt Heidebrecht) etabliert. Darüber hinaus befinden sich im Kern des Ortsteils wenige weitere Einzelhandelsbetriebe, die inhabergeführt sind. Hierzu zählen benannte Bäckerei Krützkamp und Phoenix Apotheke die Anbieter Schreibwaren Ehlers (vornehmlich Postdienstleistung) sowie Lieblingsteil, ein kleinteiliges Bekleidungsgeschäft.

Somit sind in Stuhr die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel, Drogeriewaren (als Randsortiment), Zoobedarf (als Randsortiment), Papier, Schreibwaren, Bürobedarf (als Randsortiment), Zeitungen, Zeitschriften (als Randsortiment), Damenbekleidung, Schuhe und Lederwaren (als Randsortiment) sowie Möbel geführt.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Nahversorgungszentrum Stuhr durch Komplementärnutzungen, die sich primär im Erdgeschoss befinden. Dazu zählen das Rathaus, das Bürgerbüro Stuhr, die Polizei, Finanzdienstleister (Sparkasse, Volksbank, Oldenburgische Landesbank), die Bücherei sowie Gesundheitseinrichtungen und Gastronomiebetriebe.

Vor allem die Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur wie das Rathaus verfügen über eine



derzeit kaum von Handelsbetrieben nachgefragt wird.

hohe Ausstrahlungskraft und könnten Synergieeffekte für den Einzelhandel im Ortsteil auslösen.

Eine Leerstandsproblematik ist nicht erkennbar.

Fazit

Der Besatzfokus liegt weiterhin weniger auf dem Einzelhandel, sondern auf den ergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur/Freizeit, Bildung/Gesundheit).

Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs hat sich im Vergleich zu 2011 durch die Schließung von Drogeriemarkt Schlecker und Getränkemarkt Heidebrecht eher verschlechtert. Auch Schreibwaren Ehlers bietet momentan ein auf ein sehr begrenztes Kartensortiment reduziertes Schreibwarenangebot an. Sein Hauptgeschäft sind Postdienstleistungen.

Insgesamt verfügt das Nahversorgungszentrum Stuhr über eine sehr überschaubare Einzelhandelsausstattung.

1.2 Lage und räumliche Verteilung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Innerhalb des Ortsteils findet sich eine stärkere Agglomeration von Komplementärnutzungen im zentralen Siedlungsbereich. Die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Standortbereich ist dispers. Es handelt sich nicht um ein geschlossenes Geschäftsband, sondern es ist eine Durchmischung mit Wohnnutzungen und ungenutzten Flächen festzustellen, so dass eine geringe räumliche Dichte von Betrieben vorherrscht.

Während der siedlungsstrukturell zentral gelegene Bereich überwiegend von Dienstleistungsbetrieben geprägt ist, deren Zentrum das Rathaus bildet, ist ein Lebensmittelanbieter mit Magnetfunktion am Siedlungsrand angesiedelt. Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ist ansatzweise nur im östlichen Siedlungsbereich an der Stuhrer Landstraße mit dem Discounter Aldi, einem Getränkemarkt und dem Drogeriemarkt Schlecker vorhanden. Die Stuhrer Landstraße führt in östlicher Richtung zum Ortsteil Brinkum.

Entlang der HAUPTerschließungsstraße des Ortsteils Stuhr, der Blockener Straße, dünnt vor allem der Einzelhandelsbestand stark aus, was sich auch in der geringen Angebotsqualität der

Aktualisierung 2017

Innerhalb des Ortsteils findet sich eine stärkere Agglomeration von Komplementärnutzungen im zentralen Siedlungsbereich. Die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Standortbereich ist dispers. Es handelt sich nicht um ein geschlossenes Geschäftsband, sondern es ist eine Durchmischung mit Wohnnutzungen und ungenutzten Flächen festzustellen, so dass eine geringe räumliche Dichte von Betrieben vorherrscht.

Während der siedlungsstrukturell zentral gelegene Bereich überwiegend von Dienstleistungsbetrieben geprägt ist, deren Zentrum das Rathaus bildet, ist ein Lebensmittelanbieter mit Magnetfunktion am Siedlungsrand angesiedelt. Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ist ansatzweise nur im östlichen Siedlungsbereich an der Stuhrer Landstraße mit dem Discounter Aldi, Matratzen Concord und Bekleidungsfilialist MAC vorhanden. Die Stuhrer Landstraße führt in östlicher Richtung zum Ortsteil Brinkum.

Entlang der HAUPTerschließungsstraße des Ortsteils Stuhr, der Blockener Straße, dünnt vor allem der Einzelhandelsbestand stark aus, was sich auch in der geringen Angebotsqualität der



dortigen Anbieter niederschlägt. Eine höhere Bedeutung kommt in Stuhr den Dienstleistungsbetrieben mit einer Bündelung der Gesundheitsdienstleistungen im nördlichen Siedlungsbereich an der Stuhrer Landstraße in Richtung des Ortsteils Moordeich zu. Darüber hinaus ist wie bereits ausgeführt, vor allem das Rathaus eine wichtige öffentliche Einrichtung mit Ausstrahlungskraft.

Es ist somit eine nur eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs Stuhr gegeben. Die Pkw-Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen ist hingegen als gut zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den Standort des Aldi-Discounters.

dortigen Anbieter niederschlägt. Eine höhere Bedeutung kommt in Stuhr den Dienstleistungsbetrieben mit einer Bündelung der Gesundheitsdienstleistungen im nördlichen Siedlungsbereich an der Stuhrer Landstraße in Richtung des Ortsteils Moordeich zu. Darüber hinaus ist wie bereits ausgeführt, vor allem das Rathaus eine wichtige öffentliche Einrichtung mit Ausstrahlungskraft.

Es ist somit eine nur eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs Stuhr gegeben. Die Pkw-Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen ist hingegen als gut zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den Standort des Aldi-Discounters.

Fazit

Der flächenseitige Einzelhandelsschwerpunkt liegt durch die Nachnutzung von Drogeriemarkt Schlecker und Getränkemarkt Heidebrecht durch MAC und Matratzen Concord weiterhin an der Stuhrer Landstraße, wo Aldi den Magnetbetrieb darstellt.

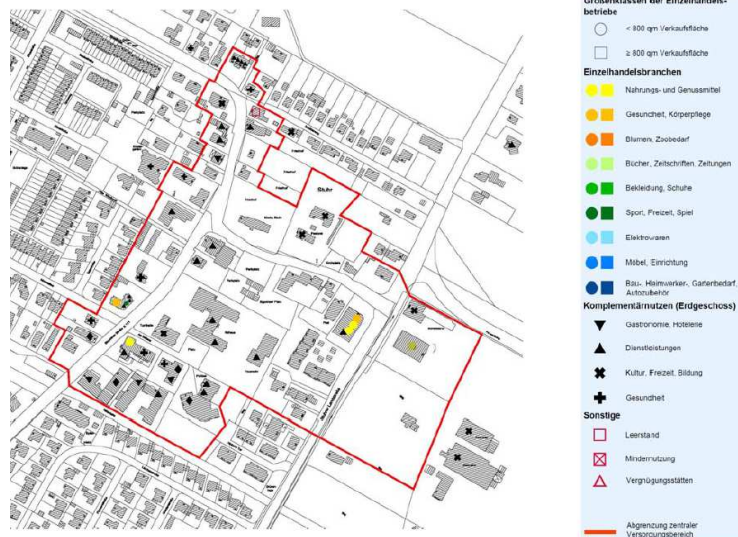
Im eigentlichen Ortskern um die Blockener Straße bzw. das Rathaus sind wohnortnahe Dienstleistungen (Bank, Post, Arzt, Friseur) positioniert, jedoch kaum Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Bäcker) ansässig. Positiv ist in diesem Zusammenhang die zwischenzeitliche Eröffnung des Bekleidungsgeschäfts Lieblingsteil hervorzuheben. Durch die leicht abseitige Lage bestehen jedoch kaum Kopplungseffekte zu den alteingesessenen Anbietern an der Blockener Straße.

Eine Konzentration des Geschäftsbesatzes ist wünschenswert, wird aber durch die starke Durchmischung mit Wohnnutzungen als auch das geringe Bevölkerungspotenzial im Ortsteil Stuhr erschwert.



1.3 Räumliche Abgrenzung

Übersicht 1: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Stuhr



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2010, Erhebungsstand April 2010, Kartengrundlage: Gemeinde Stuhr

Eine Änderung der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Stuhr ist nicht vorgesehen.

1.4 Stärken-Schwächen-Profil

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Die aktuelle Situation im Nahversorgungszentrum Stuhr ist somit durch folgende prägenden Stärken gekennzeichnet:

- + identitätsstiftende Bebauung und Gestaltung im Bereich des Rathauses und der Kirche
- + Ausreichende Nahversorgung im Bereich der Lebensmittelanbieter
- + Potenzialflächen für Einzelhandel vorhanden
- + Verwaltungssitz als frequenzerzeugende öffentliche Einrichtung
- + Agglomeration von Dienstleistungen im gesundheitlichen Bereich als Potenzial
- + Ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums im Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs

Allerdings ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Stuhr Schwächen, die die Ausstrahlungskraft dieser Einkaufslage derzeit deut-

Aktualisierung 2017

Die aktuelle Situation im Nahversorgungszentrum Stuhr ist somit durch folgende prägenden Stärken gekennzeichnet:

- + identitätsstiftende Bebauung und Gestaltung im Bereich des Rathauses und der Kirche
- + Für Ortsteilgröße gute Nahversorgung im Bereich der Lebensmittelanbieter
- + Potenzialflächen für Einzelhandel vorhanden (Standort südlich Aldi)
- + Verwaltungssitz als frequenzerzeugende öffentliche Einrichtung
- + Agglomeration von Dienstleistungen im gesundheitlichen Bereich als Potenzial
- + Ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums im Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs

Allerdings ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Stuhr Schwächen, die die Ausstrahlungskraft dieser Einkaufslage derzeit deut-



lich mindern:

- Lebensmittelanbieter mit begrenzter Magnetfunktion
- geringe Angebotsvielfalt und fehlende Nonfood-Magnetbetriebe
- hohes und die Aufenthaltsqualität mindern- des Verkehrsaufkommen
- fehlende räumliche Verknüpfung der vor- handenen Angebote
- wenige frequenzerzeugende Komplemen- tärnutzungen
- abnehmende Aufenthaltsqualität vom Zen- trum nach außen: unter Sanierungsstau leidende Bebauung, veraltete Gehwege, kaum vorhandene Gestaltung des öffent- lichen Raums entlang der Hauptverkehrs- achsen

lich mindern:

- Lebensmittelanbieter mit begrenzter überörtlicher Anziehungskraft und aufgrund der abseitigen Lage des Magnetbetriebs Aldi kaum frequenzstiftende Wirkung für Blockener Straße
- geringe Angebotsvielfalt und lediglich zwei Anbieter mit Nonfood-Sortiment
- hohes, die Aufenthaltsqualität minderndes Verkehrsaufkommen; in Rede stehende Umgehungsstraße führt potenziell zu einer höheren Aufenthaltsqualität, bringt jedoch mutmaßlich auch einen Frequenzrückgang im Ortskern und somit eine weitere Schwä- chung des Umsatzpotenzials mit sich
- fehlende räumliche Verknüpfung der vor- handenen Einzelhandelsbetriebe und ergänzenden Nutzungen
- wenige frequenzerzeugende Komplemen- tärnutzungen
- abnehmende Aufenthaltsqualität vom Zen- trum nach außen: unter Sanierungsstau leidende Bebauung, veraltete Gehwege, kaum vorhandene Gestaltung des öffent- lichen Raums entlang der Hauptverkehrs- achsen

Fazit

Im Wesentlichen sind die 2011 formulierten Stärken und Schwächen heute noch aktuell und werden nur minimal angepasst.

Das Nahversorgungszentrum Stuhr weist anhaltend eine geringe Angebotsqualität auf. Eine Steigerung der einzelhändlerischen Bedeutung konnte in den letzten Jahren nicht erreicht werden. Viel- mehr hat sich die Angebotsvielfalt in den vergangenen Jahren durch den Wegfall von Drogerie- und Getränkemarkt verschlechtert.

Zwar führen die Komplementärnutzungen (Rathaus, Dienstleister, Ärzte) zu einer über den Ortsteil reichenden Ausstrahlungskraft, jedoch gelingt es den Einzelhändlern bisher nur in begrenztem Maße davon zu partizipieren. Daher ist ihre Ausstrahlungskraft im Wesentlichen auf den Ortsteil Stuhr begrenzt. Durch ein geringes Bevölkerungs- und damit Nachfragepotenzial ist auch die Leis- tungsfähigkeit entsprechend beschränkt, so dass das Nahversorgungszentrum Stuhr insgesamt als schwaches Nahversorgungszentrum einzustufen ist.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2011 dargelegten Stärken und Schwächen sind somit weiterhin aktuell.



1.5 Handlungsempfehlungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Die handelswirtschaftlichen Spielräume für eine Angebotsausweitung in der Gemeinde Stuhr sind insgesamt überschaubar.

Eine moderate Angebotsarrondierung durch kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe im abgegrenzten Teilbereich im Sinne einer Verdichtung ist auch weiterhin sinnvoll, sollte aber – um eine stärkere Fluktuation zu vermeiden – die begrenzten Kaufkraftpotenziale im Einzugsbereich dieses Zentrums berücksichtigen. Darüber hinaus gilt es die Einzelhandelsbetriebe in ihrem äußeren Erscheinungsbild aufzuwerten. Eine ansprechende Schaufenstergestaltung und Modernisierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen an und rund um die Immobilien sind anzuraten. Zur Diskussion gestellt wird die Prüfung der Ansiedlungschancen eines auf die Versorgungsfunktionen des Ortsteils ausgerichteten Vollsortimenters.

Für die Funktionsstärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs ist dabei eine städtebauliche Aufwertung wichtiger; sie dürfte auch den Impuls für kleinere Ansiedlungen geben. Zu empfehlen sind folgende Einzelschritte:

- Vereinheitlichung von Oberflächengestaltung und Möblierung, um die Geschlossenheit der Versorgungslage zu dokumentieren und vor allem die Verbindungsachse zwischen Blockener Straße und dem Aldi-Standort an der östlichen Stuhrer Landstraße zu stärken.
- Verbesserung der fußläufigen Erlebbarkeit
- Gestaltung einladender Eingänge
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ruhebereiche und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Es sollte die Zielsetzung verfolgt werden, den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich so zu gestalten, dass er dem umfassenden Anspruch an die Versorgungslage eines kleineren Ortsteils gerecht wird.

Aktualisierung 2017

Aufgrund des im Wesentlichen auf den Ortsteil Stuhr beschränkten Nachfragepotenzials und der insgesamt bereits guten Ausstattung des gesamten Gemeindegebietes sind die Spielräume für eine Angebotsausweitung in der Gemeinde Stuhr und damit im Ortsteil Stuhr insgesamt überschaubar.¹

Eine moderate Angebotsarrondierung durch kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe im abgegrenzten Teilbereich im Sinne einer Verdichtung ist auch weiterhin sinnvoll, sollte aber – um eine stärkere Fluktuation zu vermeiden – die begrenzten Kaufkraftpotenziale im Einzugsbereich dieses Zentrums berücksichtigen. Aufgrund der Lage und heutigen (auch perspektivischen Funktion als Nahversorgungszentrum) empfiehlt sich, die Angebotsausweitung vor allem auf das nahversorgungsrelevante Sortiment zu konzentrieren. Darüber hinaus gilt es die Einzelhandelsbetriebe in ihrem äußeren Erscheinungsbild aufzuwerten. Eine ansprechende Schaufenstergestaltung und Modernisierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen an und rund um die Immobilien sind anzuraten. Zur Diskussion gestellt wurde 2011 die Prüfung der Ansiedlungschancen eines auf die Versorgungsfunktionen des Ortsteils ausgerichteten Vollsortimenters.

Für die Funktionsstärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs ist dabei eine städtebauliche Aufwertung wichtiger; sie dürfte auch den Impuls für kleinere Ansiedlungen geben. Zu empfehlen sind folgende Einzelschritte:

- Vereinheitlichung von Oberflächengestaltung und Möblierung, um die Geschlossenheit der Versorgungslage zu dokumentieren und vor allem die Verbindungsachse zwischen Blockener Straße und dem Aldi-Standort an der östlichen Stuhrer Landstraße zu stärken.
- Verbesserung der fußläufigen Erlebbarkeit
- Gestaltung einladender Eingänge
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ruhebereiche und Spielmöglichkeiten für



Kinder.

Es sollte die Zielsetzung verfolgt werden, den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich so zu gestalten, dass er dem umfassenden Anspruch an die Versorgungslage eines kleineren Ortsteils gerecht wird.

Fazit

Die 2011 formulierten Handlungsempfehlungen wurden bisher kaum umgesetzt und sind weiterhin aktuell.

Eine Stärkung bzw. Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes vor allem mit Fokus auf den kurzfristigen Bedarf durch Arrondierung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist bisher nicht gelungen. Selbst im Zuge des Wegfalls von Drogeriemarkt Schlecker und Getränkemarkt Heidebrecht konnten die Flächen nicht mit nahversorgungsrelevanten Anbietern nachbelegt werden.

Die anhaltend geringe Angebotsqualität und die nicht erzielte Steigerung der einzelhändlerischen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Stuhr sind auf fehlende Nachfragepotenziale und auf städtebauliche Defizite zurückzuführen. Die Gründe liegen zum einen in der fehlenden räumlichen Verknüpfung der Lagen aufgrund fehlender publikumsaffiner Nutzungen zwischen den Bereichen und sind zum anderen fehlenden marktadäquaten Flächen geschuldet. So erfolgte bisher lediglich die Aufwertung einer Immobilie bzw. eines Geschäftes (Bäckerei Krützcamp sowie Neueröffnung Lieblingsteil).

1) Verkaufsflächenbedarf in 2015 laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 (S. 47):

- Nahrungs- und Genussmittel: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 900 m², max. ein kleiner Vollsortimenter.
- Gesundheit, Körperpflege: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 600 – 700 m², ein größerer Drogeriemarkt
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 50 – 100 m², Blumenfachgeschäft
- Bücher, Schreibwaren, Büro: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 250 – 300 m², Buchhandlung, alternativ: Schreibwarengeschäft/Buchhandlung
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 500 – 550 m², zwei bis drei spezialisierte Fachgeschäfte (z.B. Young Fashion)
- Sport, Freizeit, Spiel: empfohlene Verkaufsflächenergänzung: 50 – 100 m², max. ein Fachgeschäft (z.B. Spielwaren)
- Elektrowaren: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 300 – 400 m², ein Fachgeschäft Elektro (ursprüngl. Handwerksleistungen)
- Möbel, Einrichtung: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 200 m², ein bis zwei Fachgeschäfte Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 100 m², ein Fachgeschäft.

Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch zwischenzeitliche Schließung verschiedener Fachgeschäfte. Vorhandenen Betrieben, v.a. Lebensmittelmärkten, die zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung beitragen, sollte die Möglichkeit zur zeitgemäßen Aufstellung mit ggf. einhergehender maßvoller Verkaufsflächenerweiterung eingeräumt werden.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass trotz eines bisher erreichten hohen Ausstattungsniveaus in der Gemeinde Stuhr mit Blick auf die perspektivische Nachfragesituation noch gewisse Spielräume bestehen. Diese sortimentsspezifischen Verkaufsflächenspielräume bedeuten jedoch keinesfalls, dass darüber hinaus keine weiteren Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde denkbar wären. Diese 'Verkaufsflächenflächen-Korridore' sind lediglich als quantitative 'Richtschnur' zu verstehen, die aufzeigt, bis zu welcher Größenordnung eine 'auswirkungsneutrale' Verkaufsflächenentwicklung stattfinden kann. Selbstverständlich kann und muss sich der Stuhrer Einzelhandel auch zukünftig weiterentwickeln, wenn eine bessere Versorgungsqualität von Kundenseite gewünscht wird. In Anbetracht des bereits erreichten hohen Ausstattungsniveaus des örtlichen Einzelhandels dürften Neuansiedlungen jedoch vor allem bereits vor Ort agierende Wettbewerber tangieren. Vor diesem Hintergrund wären Neuansiedlungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen und ihres Beitrags zur Verbesserung der Versorgungsqualität intensiv zu prüfen.



1.6 Fazit und anzustrebende Entwicklungsziele

Das Nahversorgungszentrum Stuhr ist innerhalb der ländlich-dörflich geprägten Flächengemeinde introvertiert gelegen. Die Stuhrer Landstraße ist individualverkehrlich noch gut erreichbar. Auch dürften die dortigen Anbieter (Aldi, MAC, Matratzen Concord) Kundschaft von außerhalb des Orts- teils Stuhr anziehen.

Der durch sonstige Nutzungen geprägte Geschäftsbesatz in der Blockener Straße profitiert noch immer kaum von diesen Frequenzen, da es aufgrund fehlender baulicher Zusammenhänge bzw. Erdgeschossnutzungen noch nicht gelungen ist, beide Bereiche sinnvoll miteinander zu verbinden. Mit der zwischenzeitlichen Schließung von Schlecker und Getränkemarkt Heidebrecht übernimmt Aldi vor Ort die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, während Bäckereien und Apotheke das Angebot im periodischen Bedarf abrunden.

Die allenfalls befriedigende Erreichbarkeit, die begrenzte einzelhändlerische Vorprägung, das geringe Nahpotenzial (knapp 1.500 Einwohner im fußläufigen 400 m bzw. 3.800 im 800 m Radius) und die fehlende Flächenverfügbarkeit (Schaffung marktadäquater Mietflächen durch Nutzungs- austausch oder Abriss/Neubau) führen dazu, dass der Standort die Ansiedlungskriterien vieler Ein- zelhändler nicht erfüllt. Eine geordnete Einzelhandelsentwicklung im Ortskern gestaltet sich somit auch künftig äußerst schwierig.



2 Nahversorgungszentrum Brinkum

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Textpassagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stuhr (2011) auf den Seiten 68 - 85.

2.1 Einzelhandelsausstattung und Nutzungsstruktur

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Insgesamt sind in dem zentralen Versorgungsbereich Brinkum 42 Betriebe des Einzelhandels ansässig, die über ca. 7.900 qm Verkaufsfläche verfügen. Der Angebotsschwerpunkt der Betriebe im Nahversorgungszentrum Brinkum konzentriert sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die ca. 71 % der Verkaufsfläche und ca. 60 % der Betriebe entfallen. Zweitrangig sind die zentrenrelevanten Sortimente mit einem Anteil von ca. 27 % der Verkaufsfläche und ca. 36 % der Betriebe. Nachrangig sind die nicht zentrenrelevanten Sortimente, auf die mit 150 qm nur ca. 2 % der Verkaufsfläche und ca. 5 % der Betriebe entfallen.

Als Magnetbetriebe fungieren v. a. Lebensmittelanbieter und Fachgeschäfte. Hierzu zählen die großflächigen Supermärkte Rewe und Inkoop sowie zwei Netto Lebensmittel-Discounter.

Der nahversorgungsrelevante Angebotsschwerpunkt, sowie Dimensionierung, Betriebstyp und Lage der Magnetbetriebe sind dabei als Argumente anzuführen, diesen zentralen Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum einzustufen. Perspektivisch sollten die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Magnetbetrieben des mittelfristigen Bedarfs und der Einstufung als Nebenzentrum verfolgt werden.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Nebenzentrum Brinkum durch 81 Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnet – dem Nebenzentrum weitere Kunden zuführen. Dabei wird ein hoher Anteil von Dienstleistern aus den Bereichen Finanzen, Versicherung oder Kosmetik gebildet. Darüber hinaus sind zahlreiche Einrichtungen im gesundheitlichen Bereich sowie im Bereich der Gastronomie und Hotellerie in Brinkum ansässig.

Im Nebenzentrum Brinkum befinden sich ins-

Aktualisierung 2017

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Brinkum 30 Einzelhandelsgeschäfte mit Angebotsschwerpunkt im periodischen, häufig wiederkehrenden Bedarf angesiedelt.

Als Magnetbetriebe sind der kürzlich modernisierte und mit dem neuen Ladenbaukonzept versehene Vollsortimenter Rewe (Syker Straße), der Netto Lebensmitteldiscounter (Bassumer Straße) sowie der nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellte Vollsortimenter Inkoop am Koppelstandort Bassumer Straße/Jupiterstraße angesiedelt.

Stark frequenzerzeugende Wirkung weist der Koppelstandort Bassumer Straße/Jupiterstraße mit dem Vollsortimenter Inkoop, dem Textil-Discounter KiK sowie arrondierenden Betrieben wie farma plus Apotheke, Buntes Tee Eck, Buchgeschäft Leporello sowie Zweiradlounge Garmhausen aber auch einen Leerstand auf. Die in den Obergeschossen etablierte Volkshochschule, die Bibliothek sowie das Lesecafé und der Frauentreff induziert zusätzliche Frequenzen.

Weiterer arrondierender Einzelhandelsbesatz ist primär entlang der Syker Straße in Form von kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften vorzufinden. Beispielhaft seien genannt die Fachgeschäfte Uhren, Schmuck und Optik Mahlstedt, Optik Hilkenbach, die Fleischerei Tietz und Jacob's Weinecke.

Geführte Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel, Drogeriewaren (als Randsortiment), Blumen, Zoobedarf (als Randsortiment), Papier, Schreibwaren und Bürobedarf (als Randsortiment), Zeitungen und Zeitschriften, Sanitätswaren, Optik und Akustik, Uhren und Schmuck, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf (als Randsortiment), Damenbeklei-



gesamt 103 Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen) und 8 Leerstände im Erdgeschoss. Aus dem Verhältnis der 8 Leerstände und der insgesamt 103 in den Erdgeschossen vorliegenden Gewerbeflächen des Nebenzentrums ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 7-8 %, die im Bereich einer „normalen“ Geschäftsfluktuation vergleichbarer Einkaufsstädte liegt.

ding, Schuhe und Lederwaren (als Randsortiment), Hausrat (als Randsortiment), Haus- und Heimtextilien, Computer und Zubehör, Küchen und Fahrräder geführt.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch in Brinkum die Komplementärnutzungen die Besatzstrukturen überwiegen.

Eine sogenannte Leerstandsproblematik ist nicht erkennbar, wenngleich die Bereiche nördlich des ZOB, entlang der Bassumer Straße und der mittlere Abschnitt der Syker Straße als Schwachstellen identifiziert werden können. Dieser Missstand ist sicher auch darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde als Grundeigentümerin aufgrund der geplanten Neugestaltung des Bereiches keine langfristigen Mietverträge mehr abschließt.

Fazit

Der Besatzfokus liegt weiterhin auf den ergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur/Freizeit, Bildung/Gesundheit). Erkennbar wird dies durch die zwischenzeitlichen Veränderungen im Besatz, vor allem in Form von Schließungen. So wurden ein Netto Lebensmitteldiscounter, das Kaufhaus Peters, Elkes Blumeneck und das Creative Handarbeitsgeschäft geschlossen. Der ehemals am Standort Bassumer Straße/Jupiter Straße ansässige Fressnapf Tierfachmarkt ist zwischenzeitlich nach Groß-Mackenstedt umgezogen. Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten ist Burdenski Sportswear (Syker Straße) nach Bremen-Habenhausen umgezogen und hat sich deutlich erweitert. Als Gründe sind neben Nachfolgeproblematiken auch fehlende zeitgemäße Flächen(-größen) zu konstatieren. Insofern bietet die geplante Ortsentwicklung in Brinkum die Möglichkeit, marktadäquate Flächen zu schaffen.

2.2 Lage und räumliche Verteilung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Der Ortsteil Brinkum liegt zwischen der A 1 und der B 6/51 an der östlichen Grenze des Gemeindegebiets und ist somit sowohl aus nordöstlicher als auch aus südwestlicher Richtung sehr gut zu erreichen. Dabei trennt die von Südwest nach Nordost verlaufende A 1 Brinkum von den ebenfalls zum Ortsteil gehörigen Gewerbegebieten im Norden. Eine gute ÖPNV-Anbindung besteht vom zentralen Omnibusbahnhof Brinkum (ZOB) vor allem in nördlicher Richtung in das Gewerbegebiet Brinkum bis zur Stadt Bremen (Linien 101/102, 120, 150 und 226), nach Bassum

Aktualisierung 2017

Der Ortsteil Brinkum liegt zwischen der A 1 und der B 6/51 an der östlichen Grenze des Gemeindegebiets und ist somit sowohl aus nordöstlicher als auch aus südwestlicher Richtung sehr gut zu erreichen. Dabei trennt die von Südwest nach Nordost verlaufende A 1 Brinkum von den ebenfalls zum Ortsteil gehörigen Gewerbegebieten im Norden. Eine gute ÖPNV-Anbindung besteht vom zentralen Omnibusbahnhof Brinkum (ZOB) vor allem in nördlicher Richtung in das Gewerbegebiet Brinkum bis zur Stadt Bremen, nach Bassum sowie nach Syke. Es ist darauf hinzu-



(Linie 101 und 106) sowie nach Syke (Linie 102 und 150). Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die bevorstehende Streckenverlängerung der Straßenbahnlinie 8 nach Stuhr die Verbindungsachse zwischen Moordeich, Stuhr und Brinkum für öffentlichen Personennahverkehr erheblich gesteigert wird.

Die innere Erschließung des Ortsteils erfolgt in nordsüdlicher Richtung entlang der Bremerstraße, die nach Süden in die Syker Straße und die Bassumer Straße übergeht. Durch diese Gabelung entsteht eine Y-förmige Erschließungsstruktur, von der die Mehrheit der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe profitieren. Allerdings verhindert diese Teilung in Verbindung mit einer zunehmenden Distanz zwischen den beiden Ästen die Herausbildung einer zusammengehörigen Einzelhandelslage, zumal der dazwischen liegende Siedlungsbereich nahezu ausschließlich durch Wohnen genutzt wird.

Im Vergleich der beiden Äste kommt der Syker Straße eine höhere Bedeutung zu, da diese einen dichten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aufweist. Dies gilt insbesondere für den Teilbereich zwischen der Bahnhofstraße im Norden und Studtriede am südlich gelegenen Kreisverkehr. Dieser Bereich wird geprägt von kleinstrukturierten und inhabergeführten (Fach-)Geschäften und einem Rewe-Vollsortimenter, deren Angebot von Dienstleistungsbetrieben arrondiert wird. Allerdings ist in Form von Leerständen und Mindernutzungen ein Trading-Down-Prozess erkennbar, der sich in südlicher Richtung verstärkt.

Die Bassumer Straße als westliche Erschließungsachse verfügt über einen sehr lockeren Besatz von Einzelhandelsbetrieben, wobei dem Netto-Discounter als Nahversorger eine wichtige Magnetfunktion zukommt. Dienstleistungen, insbesondere Bildungseinrichtungen übernehmen für diesen Teilbereich eine weitaus höhere Bedeutung. In den Seitenstraßen, aber auch auf der Bassumer Straße sind einige Leerstände sichtbar. Dies dürfte vor allem in der Konkurrenz zur Syker Straße begründet sein, so dass den

weisen, dass durch die bevorstehende Streckenverlängerung der Straßenbahnlinie 8 nach Stuhr die Verbindungsachse zwischen Moordeich, Stuhr und Brinkum für öffentlichen Personennahverkehr erheblich gesteigert wird.

Die innere Erschließung des Ortsteils erfolgt in nordsüdlicher Richtung entlang der Bremer Straße, die nach Süden in die Syker Straße und die Bassumer Straße übergeht. Durch diese Gabelung entsteht eine Y-förmige Erschließungsstruktur, von der die Mehrheit der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe profitieren. Allerdings verhindert diese Teilung in Verbindung mit einer zunehmenden Distanz zwischen den beiden Ästen die Herausbildung einer zusammengehörigen Einzelhandelslage, zumal der dazwischen liegende Siedlungsbereich nahezu ausschließlich durch Wohnen genutzt wird.

Im Vergleich der beiden Äste kommt der Syker Straße eine höhere Bedeutung zu, da diese einen dichten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aufweist. Dies gilt insbesondere für den Teilbereich zwischen der Bahnhofstraße im Norden und Studtriede am südlich gelegenen Kreisverkehr. Dieser Bereich wird geprägt von kleinstrukturierten und inhabergeführten (Fach-)Geschäften und einem Rewe-Vollsortimenter, deren Angebot von Dienstleistungsbetrieben arrondiert wird. Allerdings ist in Form von Leerständen und Mindernutzungen ein Trading-Down-Prozess erkennbar, der sich im mittleren Abschnitt verstärkt.

Die Bassumer Straße als westliche Erschließungsachse verfügt über einen sehr lockeren Besatz von Einzelhandelsbetrieben, wobei dem Netto-Discounter als Nahversorger eine wichtige Magnetfunktion zukommt. Dienstleistungen, insbesondere Bildungseinrichtungen übernehmen für diesen Teilbereich eine weitaus höhere Bedeutung. In den Seitenstraßen, aber auch auf der Bassumer Straße sind einige Leerstände sichtbar. Dies dürfte vor allem in der Konkurrenz zur Syker Straße begründet sein, so dass den Straßen tendenziell unterschiedliche Funktionen zugeordnet werden können. Am südlichen Ende



Straßen tendenziell unterschiedliche Funktionen zugeordnet werden können. Am südlichen Ende des Siedlungsbereichs (Höhe Kreuzungsbereich der Bassumer Straße/Jupiterstraße) ergibt sich eine Sondersituation durch eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit erheblicher Ausstrahlungskraft. Dies sind der großflächige Vollsortimenter Inkoop mit einem Bäcker und einem Blumenshop als Konzessionäre, ein Netto-Discounter, der Textildiscounter Kik, ein Zoofachmarkt Fressnapf, der Drogeriemarkt Schlecker, die Apotheke Doc Morris und ein Schreibwarenladen. Insbesondere die Bildungseinrichtungen Volkshochschule und Bibliothek dürften die ohnehin hohe Frequenz dieses dezentralen Standorts steigern.

Im Zentrum des Ortsteils Brinkum, am Gabelungspunkt der Syker und der Bassumer Straße, ist der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) gelegen, dem ein großer Parkplatz nachgelagert ist. Dieser zentrale Platz ist vor allem von Dienstleistungs-, Gesundheits- und gastronomischen Einrichtungen umgeben.

Weitere Einzelhandels- und vor allem Dienstleistungsbetriebe sind in sehr geringer Dichte auf der Bahnhofstraße ansässig, welche die Verbindung zwischen Brinkum und dem Ortsteil Stuhr bildet. Der geringe Besatz kann als ein Indiz für die geringe Bedeutung dieser Verbindungsachse gewertet werden. Diese fehlende Verknüpfung wird durch die Lage des Gewerbegebiets Stuhrbaum und den Verlauf der A 1 verstärkt.

des Siedlungsbereichs (Höhe Kreuzungsbereich der Bassumer Straße/Jupiterstraße) ergibt sich eine Sondersituation durch eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit erheblicher Ausstrahlungskraft. Dies sind der großflächige Vollsortimenter Inkoop mit einem Bäcker und einem Blumenshop als Konzessionäre, dem Textil-Discounter KiK sowie arrondierenden Betrieben wie farma plus Apotheke, Buntes Tee Eck, Buchgeschäft Leporello sowie Zweirad-lounge Garmhausen.

Im Zentrum des Ortsteils Brinkum, am Gabelungspunkt der Syker und der Bassumer Straße, ist der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) gelegen, dem ein großer Parkplatz nachgelagert ist. Dieser zentrale Platz ist vor allem von Dienstleistungs-, Gesundheits- und gastronomischen Einrichtungen umgeben und zeigt verstärkt Trading-Down-Tendenzen.

Weitere Einzelhandels- und vor allem Dienstleistungsbetriebe sind in sehr geringer Dichte auf der Bahnhofstraße ansässig, welche die Verbindung zwischen Brinkum und dem Ortsteil Stuhr bildet. Der geringe Besatz kann als ein Indiz für die geringe Bedeutung dieser Verbindungsachse gewertet werden. Diese fehlende Verknüpfung wird durch die Lage des Gewerbegebiets Stuhrbaum und den Verlauf der A 1 verstärkt.

Fazit

Die verkaufsfächenseitigen Einzelhandelsschwerpunkte sind an der Bassumer Straße/Jupiterstraße (Inkoop, Apotheke, KiK, Tee-Eck, Leporello Bücher sowie Zweirad Garmhäuser), die in den letzten Jahren einen regen Mieterwechsel verzeichnete, sowie am südlichen Ende der Syker Straße (Rewe, Brüne Meyer Bäckerei, Jacobs Weineck) verortet.

Die Syker Straße weist einen vergleichsweise dichten Geschäftsbesatz bei einer starken Nutzungsdurchmischung auf, wobei die Schwerpunkte am nördlichen Ende (um den ZOB) und am südlichen Ende (um den Rewe Markt) zu finden sind. Durch den Wegfall des Kaufhauses Peters wurde der Bereich um den ZOB jedoch merklich geschwächt, sodass durch die geplante Ortsentwicklung neue Impulse für diesen Lageabschnitt gesetzt werden können. Demgegenüber weist die Bassumer Straße nur vereinzelt Nutzungen auf.

Insofern sollten für künftige Entwicklungen vergleichsweise stark frequentierte Standorte und Lage-



bereiche mit einem vergleichsweise dichten Geschäftsbesatz (Syker Straße sowie Bassumer Straße/Jupiter Straße) vorrangig entwickelt werden. Die Bassumer Straße hat seit der letzten Untersuchung am Bereich zwischen ZOB und Jupiter Straße weiter an Bedeutung verloren. Ein Lauf wird sich aufgrund der geringen Besatzdichte, Weitläufigkeit und bezogen auf die gesamten Länge geringen einzelhändlerischen Vorprägung nur schwer entwickeln lassen.

2.3 Prüfstandorte zur Arrondierung des Geschäftsbesatzes

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Bei der Bewertung der Eignung von Standorten für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Brinkum sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Es handelt sich um ein vergleichsweise starkes Nahversorgungszentrum, das allerdings aufgrund der räumlichen Ausdehnung in Teilbereichen Trading-Down-Tendenzen aufweist.
- Es ist die Tendenz der Ansiedlung großflächiger Betriebe auf Standorte in Randlagen zu beobachten, dies ist neben einer besseren verkehrlichen Erreichbarkeit auch auf die zu kleinteiligen Flächenpotenziale im Zentrum Brinkums zurückzuführen ist.
- Im Vordergrund einer Arrondierung des Bestands sollte die Ansiedlung von Magnetbetrieben im Zentrum des Ortsteils Brinkum stehen, um eine „Knochenstruktur“ im Einzelhandelsbestand aufzubauen. Darin wird vor allem ein Potenzial zur Belebung der Bassumer Straße gesehen.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ergibt sich die Empfehlung, bislang anderweitig genutzte Standorte im Zentrum des Ortsteils im Hinblick auf ihre Eignung für Einzelhandelsansiedlungen zu prüfen.

Aktualisierung 2017

Bei der Bewertung der Eignung von Standorten für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Brinkum sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Es handelt sich um ein vergleichsweise starkes Nahversorgungszentrum, das allerdings aufgrund der räumlichen Ausdehnung in Teilbereichen Trading-Down-Tendenzen aufweist.
- Es ist die Tendenz der Ansiedlung großflächiger Betriebe auf Standorte in Randlagen zu beobachten, dies ist neben einer besseren verkehrlichen Erreichbarkeit auch auf die zu kleinteiligen Flächenpotenziale im Zentrum Brinkums zurückzuführen ist.
- Im Vordergrund einer Arrondierung des Bestands sollte die Ansiedlung von Magnetbetrieben im Zentrum des Ortsteils Brinkum stehen, um bestehende und noch intakte Einzelhandelsstrukturen nachhaltig zu stärken.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ergibt sich die Empfehlung, bislang anderweitig genutzte Standorte im Zentrum des Ortsteils im Hinblick auf ihre Eignung für Einzelhandelsansiedlungen zu prüfen.

Fazit

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Vielfältigkeit des Einzelhandelsbesatzes im Ortszentrum von Brinkum abgenommen hat und selbst „Top-Standorte“ wie die Agglomeration Bassumer Straße/Jupiter Straße rege Mieterwechsel verzeichnen. Zur nachhaltigen Stärkung bestehender Angebotsstrukturen vor dem Hintergrund nachfrage- und wettbewerbsseitig begrenzter Entwicklungspotenziale empfehlen wir daher, bestehende Strukturen aufzugreifen und zunächst noch intakte Lagen zu stärken, anstatt in einzelhändlerisch bisher nicht nennenswert vorgeprägten Lageabschnitten einen Einzelhandelsbestand aufzubauen. In erster Linie sollte die Syker Straße zwischen der Straße Studtriede im Süden und dem ZOB (inkl. angrenzender Reale um die Bassu-

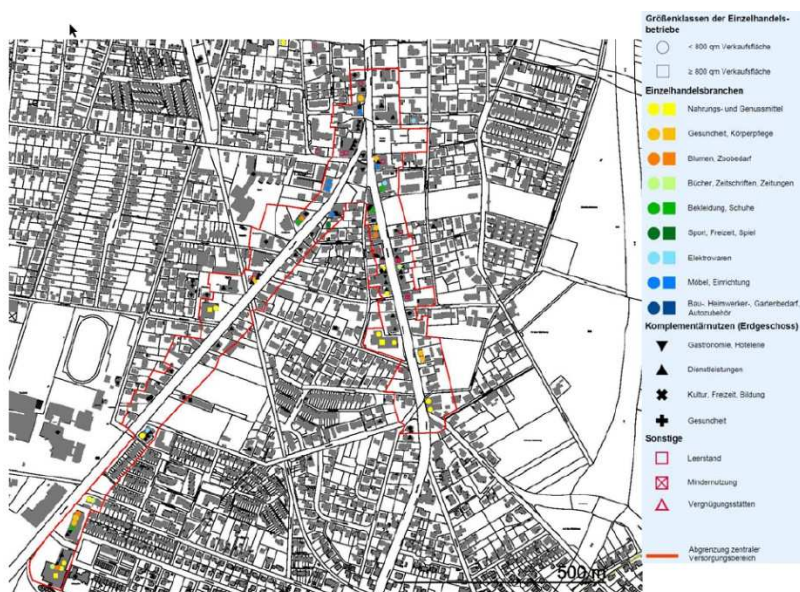


mer Straße und Feldstraße) im Norden gestärkt werden. Dafür ist die Schaffung eines Magnetbetriebes (Einzelanbieter oder Agglomeration), wie ihn das Kaufhaus Peters bisher darstellte, zu schaffen, um für den von Trading-Down-Tendenzen gekennzeichneten Bereich um den ZOB und den schwächelnden zentralen Bereich der Syker Straße Entwicklungsimpulse zu setzen.

Die Entwicklung der Bassumer Straße zwischen ZOB und Jupiter Straße sollte dahingehend nachrangig behandelt werden.

2.4 Räumliche Abgrenzung

Übersicht 2: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Brinkum



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2010, Erhebungsstand April 2010, Kartengrundlage: Gemeinde Stuhr.

Eine Änderung der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Brinkum ist nicht vorgesehen.

2.5 Stärken-Schwächen-Profil

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Hauptzentrums Brinkum ergeben sich folgende prägenden Stärken:

- + gewachsener Ortskern mit identifikationsstiftender Bebauung
- + ansprechende Ortskerngestaltung mit Sitzgelegenheiten und Bepflanzung
- + marktgerechte Standorte bei Lebensmittel-SB-Betrieben
- + Platzbereiche / Gehwegbreiten, die Außen-gastronomie ermöglichen
- + vielfältiges Angebot kleinflächiger, inhabergeführter Betriebe

Aktualisierung 2017

In der Gesamtbetrachtung der Angebots- und Standortqualitäten des Hauptzentrums Brinkum ergeben sich folgende prägenden Stärken:

- + gewachsener Ortskern mit identifikationsstiftender Bebauung
- + ansprechende Ortskerngestaltung mit Sitzgelegenheiten und Bepflanzung
- + überwiegend marktgerechte Nahversorgungsstrukturen
- + Platzbereiche / Gehwegbreiten, die Außen-gastronomie ermöglichen
- + gewisses Angebot kleinflächiger, inhabergeführter Betriebe



Hingegen lassen sich folgende Schwächen feststellen, deren Effekte jedoch derzeit durch die Stärken überlagert werden:

- langgezogene Bandstruktur mit Versorgungsangeboten,
- teilweise fehlende Verknüpfung
- wenig frequenzerzeugende öffentliche Einrichtungen
- wenige Nonfood-Magnetbetriebe - v. a. Textilien
- Leerstände.

Hingegen lassen sich folgende Schwächen feststellen, deren Effekte jedoch derzeit durch die Stärken überlagert werden:

- langgezogene Bandstruktur mit Versorgungsangeboten
- teilweise fehlende Verknüpfung
- wenig frequenzerzeugende öffentliche Einrichtungen
- mittel- und langfristiger Bedarfsbereich von inhabergeführten Fachgeschäften geprägt, die z.T. zeitgemäß aufgestellt sind, aber aufgrund ihrer Kleinteiligkeit kaum eine Magnetfunktion übernehmen bzw. auf durch Magnetbetriebe induzierte Frequenzen angewiesen sind
- Zunahme von vormals einzelhändlerisch genutzten Leerständen.

Fazit

Das Nahversorgungszentrum Brinkum verzeichnete in den vergangenen Jahren diverse Geschäftsaufgaben inhabergeführter Fachgeschäfte, so dass die Angebotsvielfalt vor allem im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abgenommen hat. Aufgrund der insgesamt geringen Besatzdichte wurden Teilbereiche (Areal um den ZOB und nördlicher Abschnitt entlang der Bremer Straße, zentraler Abschnitt Syker Straße und Bassumer Straße zwischen ZOB und Jupiterstraße) weiter geschwächt.

Zwar führen die Komplementärnutzungen (Dienstleister, Ärzte, VHS, Bibliothek) zu einer über den Ortsteil reichenden Ausstrahlungskraft, jedoch gelingt es den Einzelhändlern bisher nur in begrenztem Maße, davon zu partizipieren. Daher ist ihre Ausstrahlungskraft im Wesentlichen auf den Ortsteil Brinkum begrenzt.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2011 dargelegten Stärken und Schwächen sind somit weiterhin aktuell und wurden nur minimal angepasst.

2.6 Handlungsempfehlungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Für die künftige Weiterentwicklung des Einzelhandels im Nebenzentrum Brinkum wird eine Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich empfohlen, damit optimale Verbundwirkungen entstehen. Das bedeutet, dass eine Reihe von Angebotsergänzungen bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Nebenzentrum Brinkum verfolgt werden können.

Aktualisierung 2017

Für die künftige Weiterentwicklung des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum Brinkum wird eine Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich empfohlen, damit optimale Verbundwirkungen entstehen.

Dazu wurden perspektivische Handlungsspielräume für eine zukünftige Ansiedlungspolitik/-steuerung aufgezeigt, die weiterhin den Orientierungsrahmen aufzeigen.¹ Das bedeutet, dass



Hierzu zählen die in Abschnitt 7.2¹ aufgezeigten Betriebstypen, deren Ansiedlung in Abstimmung mit der Entwicklung im Nahversorgungszentrum Stuhr erfolgen sollte. Standorte für diese Angebotsergänzungen ergeben sich zum einen in den Leerständen, zum anderen aus den als geeignet eingestuften Privatstandorten.

Insbesondere den Bereich um den heutigen ZOB gilt es einer neuen Nutzung zuzuführen, die besondere Ausstrahlungskraft entfaltet. Dies kann in Form einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung geschehen, die jedoch genügend Raum für eine öffentliche Nutzung lassen sollte, um hier eine lebendige Mitte zu etablieren. Dadurch entstünde im Zentrum des Ortsteils ein Gegenpol zu den dezentralen Einzelhandelsansiedlungen, die positive Effekte auf die Frequenz von Syker und Bassumer Straße entfalten kann.

In Ergänzung des Angebotsausbaus ist eine Aufwertung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands anzustreben, um die Attraktivität des Hauptzentrums zu steigern. Nur wenn sich die bestehenden Betriebe neu positionieren, wird es ihnen gelingen, an der Impulswirkung neuer Angebote zu partizipieren. Neben den Veränderungen im Einzelhandelsbestand sind folgende Aufwertungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Schaffung markanter Eingangssituationen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Brinkum; Vereinheitlichung von Oberflächengestaltung und Möblierung, um die Geschlossenheit der Versorgungslage zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere für die Bassumer Straße
- Verbesserung der fußläufigen Erlebbarkeit des gesamten Nebenzentrums, vor allem durch einen möglichst lückenlosen Besatz
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Kommunikation fördernde Plätze, z. B. Ruhebereiche und Spielmöglichkeiten für Kinder
- Unterstützung von Außengastronomie, insbesondere von Betrieben mit höherwertigem außenwirksamen Erscheinungsbild

eine Reihe von Angebotsergänzungen bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Nebenzentrum Brinkum verfolgt werden können.

Standorte für diese Angebotsergänzungen ergeben sich zum einen in den Leerständen, zum anderen aus den als geeignet eingestuften Privatstandorten.² Um die bestehenden Einzelhandelslagen nachhaltig stärken zu können, empfiehlt sich vor dem Hintergrund der überschaubaren Flächenspielräume eine Konzentration der Entwicklung auf die zentralen Lagen im zentralen Versorgungsbereich. Hierzu empfehlen wir den Bereich ZOB, den zentralen Abschnitt der Syker Straße und die nördliche, an den ZOB angrenzende Bassumer Straße / Syker Straße für Entwicklungen zu forcieren. Eine weitere räumliche Ausweitung (z.B. in der Bremer Straße / Bahnhofsstraße, südliche Bassumer Straße) sollte demgegenüber vermieden werden.

In diesem Zusammenhang muss es gelingen, den Bereich um den heutigen ZOB, einer neuen Nutzung mit besonderer Ausstrahlungskraft und Aufenthaltsqualität zuzuführen. Dies kann in Form einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung geschehen, die jedoch genügend Raum für eine öffentliche Nutzung (Errichtung eines Markt- und Veranstaltungsplatzes) lassen sollte, um hier eine lebendige Mitte zu etablieren. Dadurch entstünde im Zentrum des Ortsteils ein Gegenpol zu den dezentralen Einzelhandelsansiedlungen, die positive Effekte auf die Frequenz von Syker und Bassumer Straße entfalten kann.

Die Ausweitung des gesamtgemeindlichen Angebots im zentrenrelevanten Sortiment sollte auf das Nahversorgungszentrum Brinkum konzentriert werden, damit sich der zentrale Versorgungsbereich zu einem Nebenzentrum entwickeln kann.

In Ergänzung des Angebotsausbaus ist eine Aufwertung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands anzustreben, um die Attraktivität des zentralen Versorgungsreiches insgesamt zu steigern. Nur wenn sich



(Bestuhlung, Begrünung, Markisen/sonst. Sonnenschutz)

- Etablierung eines breiteren kulturellen Angebots, um Synergieeffekte mit dem Einzelhandel zu erreichen

die bestehenden, bisher nicht zeitgemäß aufgestellten Betriebe neu positionieren, wird es ihnen gelingen, an der Impulswirkung neuer Angebote zu partizipieren.

Neben den Veränderungen im Einzelhandelsbestand sind folgende Aufwertungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Schaffung markanter Eingangssituationen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brinkum; Vereinheitlichung von Oberflächengestaltung und Möblierung, um die Geschlossenheit der Versorgungslage zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere für die Bassumer Straße
- Verbesserung der fußläufigen Erlebarkeit des gesamten Nahversorgungszentrums, vor allem durch einen möglichst lückenlosen Besatz
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Kommunikation fördernde Plätze, z. B. Ruhebereiche und Spielmöglichkeiten für Kinder
- Unterstützung von Außengastronomie, insbesondere von Betrieben mit höherwertigem außenwirksamen Erscheinungsbild (Bestuhlung, Begrünung, Markisen/sonst. Sonnenschutz)
- Etablierung eines breiteren kulturellen Angebots, um Synergieeffekte mit dem Einzelhandel zu erreichen

Fazit

Die 2011 formulierten Handlungsempfehlungen wurden bisher kaum umgesetzt und sind weiterhin im Großen und Ganzen aktuell. Durch zwischenzeitliche Geschäftsaufgaben, vor allem inhabergeführter Fachgeschäfte, ergeben sich neben den bereits 2011 aufgeführten auswirkungsneutralen Entwicklungsspielräumen zusätzliche Potenziale.

Während im periodischen Bedarfsbereich eine gute Ausstattung zu konstatieren ist, ist eine Stärkung bzw. Verdichtung des Einzelhandelsbestandes vor allem mit Fokus auf den mittelfristigen Bedarf durch Arrondierung weiterer Einzelhandelsbetriebe bisher nicht gelungen.

Neben der städtebaulichen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches bietet das platzartige Areal um den ZOB eine hervorragende Möglichkeit eine 'Neue Mitte' mit Markt- und Veranstaltungsort zu etablieren. Dazu muss es gelingen, zugstarke bzw. frequenzsteigernde Anbieter (z.B. einen Drogeriemarkt) in Kombination mit Anbietern des mittelfristigen Bedarfsbereiches aber auch Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) anzusiedeln. Damit die vorhandenen Händler, Dienstleister und Gastronomen von dieser Entwicklung profitieren können, müssen auch sie sich zeitgemäß aufstellen.



Zur Sicherung und Stärkung der eigenen Position muss sich die Gemeinde Stuhr weiterhin im wachsenden Wettbewerbsumfeld positionieren. Mit Hilfe von kontinuierlichen Marketingaktivitäten könnte es der bestehende Einzelhandel schaffen, die Bewohner stärker an sich zu binden und die Marktabschöpfung zu intensivieren, so dass das bestehende Niveau mittelfristig abgesichert wird. Ein professionelles, gesamtheitliches Ortsmarketing kann hier einen wichtigen Beitrag leisten.

1) Verkaufsflächenbedarf in 2015 laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 (S. 47):

- Nahrungs- und Genussmittel: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 900 m², max. ein kleiner Vollsortimenter.
- Gesundheit, Körperpflege: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 600 – 700 m², ein größerer Drogeriemarkt
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 50 – 100 m², Blumenfachgeschäft
- Bücher, Schreibwaren, Büro: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 250 – 300 m², Buchhandlung, alternativ: Schreibwarengeschäft/Buchhandlung
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 500 – 550 m², zwei bis drei spezialisierte Fachgeschäfte (z.B. Young Fashion)
- Sport, Freizeit, Spiel: empfohlene Verkaufsflächenergänzung: 50 – 100 m², max. ein Fachgeschäft (z.B. Spielwaren)
- Elektrowaren: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 300 – 400 m², ein Fachgeschäft Elektro (ursprüngl. Handwerksleistungen)
- Möbel, Einrichtung: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 200 m², ein bis zwei Fachgeschäfte Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 100 m², ein Fachgeschäft.

Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch zwischenzeitliche Schließung verschiedener Fachgeschäfte. Vorhandenen Betrieben, v.a. Lebensmittelmärkten, die zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung beitragen, sollte die Möglichkeit zur zeitgemäßen Aufstellung mit ggf. einhergehender maßvoller Verkaufsflächenerweiterung eingeräumt werden.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass trotz eines bisher erreichten hohen Ausstattungsniveaus in der Gemeinde Stuhr mit Blick auf die perspektivische Nachfragesituation noch gewisse Spielräume bestehen. Diese sortimentspezifischen Verkaufsflächenspielräume bedeuten jedoch keinesfalls, dass darüber hinaus keine weiteren Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde denkbar wären. Diese 'Verkaufsflächenflächen-Korridore' sind lediglich als quantitative 'Richtschnur' zu verstehen, die aufzeigt, bis zu welcher Größenordnung eine 'auswirkungsneutrale' Verkaufsflächenentwicklung stattfinden kann. Selbstverständlich kann und muss sich der Stuhrer Einzelhandel auch zukünftig weiterentwickeln, wenn eine bessere Versorgungsqualität von Kundenseite gewünscht wird. In Anbetracht des bereits erreichten hohen Ausstattungsniveaus des örtlichen Einzelhandels dürften Neuansiedlungen jedoch vor allem bereits vor Ort agierende Wettbewerber tangieren. Vor diesem Hintergrund wären Neuansiedlungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen und ihres Beitrags zur Verbesserung der Versorgungsqualität intensiv zu prüfen.

2) Siehe dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011, S. 60 ff.

2.7 Fazit und anzustrebende Entwicklungsziele

Das als Nebenzentrum auszubauende Nahversorgungszentrum Brinkum erstreckt sich bandartig über eine Länge von mehr als zwei Kilometern, wobei der dichteste Geschäftsbesatz an den südlichen Enden und der Syker Straße insgesamt auszumachen ist. Der nördliche Abschnitt (Bremer Straße) hat in den letzten Jahren weiter an Bedeutung verloren.

Mit der Schließung mehrerer Geschäfte hat sich die ohnehin begrenzte Sortimentsvielfalt weiter reduziert und konzentriert sich momentan ganz überwiegend auf den häufig wiederkehrenden Bedarf.

Die geplante, aber wenig konkrete Ortsentwicklung um den ZOB erscheint sinnvoll, um den nördlichen Bereich zu stärken, so dass zwischen den Polen frequenzabhängige Anbieter besser etabliert werden können (Knochenprinzip). Gleichwohl gelingt dies nur mit der Ansiedlung eines frequenzinduzierenden Magnetbetriebes. Ein weiterer Ausbau des Besatzes entlang der Bassumer und Bremer Straße sollte erst nach Stärkung der bereits etablierten Lagen (Bereich um den ZOB und Syker Straße) erfolgen, da sie als nicht gewachsene Einzelhandelslagen eine untergeordnete Rolle spielen und ein durchgängiger Geschäftsbesatz auf einer derartigen Länge mit gegebener Bebauungsstruktur und intensiver Wettbewerbssituation kaum erreicht werden kann.



3 Moordeich

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Textpassagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stuhr (2011) auf den Seiten 82 - 85.

3.1 Prüfung der Eignung Moordeichs als zentraler Versorgungsbereich

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Der Siedlungsbereich Moordeichs erstreckt sich entlang der Haupteerschließungsstraßen, liegt aber überwiegend in dem „Dreieck“ östlich der Moordeicher Landstraße und südlich der Stuhrer Landstraße. Nordöstlich schließt das Stadtgebiet Bremen an den Ortsteil Moordeich an.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind innerhalb des Ortsteils konzentriert. Der Schwerpunkt der Betriebe liegt am westlichen Ortsausgang in Richtung Varrel in Nähe zum Kreuzungsbereich der Stuhrer und der Moordeicher Landstraße. Somit ist die Lage einerseits positiv in Bezug auf die Erschließung, andererseits jedoch in Randlage zum Hauptsiedlungsbereich und somit städtebaulich isoliert. Als Magnetbetrieb ist der großflächige Vollsortimenter Edeka ansässig, der die Hauptversorgungsfunktion für Moordeich übernimmt. Im Zusammenspiel mit dem Netto-Discounter an der Grenze zwischen Varrel und Moordeich ergibt sich somit eine gute Nahversorgungsqualität. Eine Erweiterung der Agglomeration rund um den Edeka-Markt erfolgt in südlicher Richtung entlang der Moordeicher Landstraße.

Während im nördlichen Abschnitt, westlich der Moordeicher Landstraße eine begrenzte Dichte von Handels- und Dienstleistungsangeboten vorliegt, dünnt das Angebot nach Süden stark aus. Mit Ausnahme des Frequenzbringers Edeka ist die Qualität des Angebots insgesamt als gering zu bewerten. Zahlreiche Leerstände und erheblicher Sanierungsstau, sowohl an den Geschäftsgebäuden als auch im öffentlichen Raum sind als Indikatoren für die geringe Attraktivität dieses Standorts zu werten. Eine zusammenhängende Erlebbarkeit dieser beiden Standorte ist vor allem aufgrund der dazwischen liegenden Gewerbebetriebe und Brachflächen

Status quo 2017

Bisherige Aussagen haben weiter Bestand.

Edeka wurde seitdem um 300 m² erweitert und präsentiert sich ansprechend.



nicht möglich.

Vor dem Hintergrund dieser Teilung wurden im Ortsteil Moordeich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zwei Standorte auf ihre Eignung für Einzelhandelsnutzungen untersucht.

3.2 Handlungsempfehlungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung der Einzelhandelslagen und der verkehrlichen Situation wird empfohlen für den Ortsteil Moordeich keinen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Dennoch gilt es im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen die negativen Rahmenbedingungen zu verbessern und den bestehenden Leerständen entgegenzuwirken.

Status quo 2017

Bisherige Aussagen haben weiter Bestand.

3.3 Fazit und anzustrebende Entwicklungsziele

Der Ortsteil Moordeich sollte nicht über den bestehenden Besitz hinaus entwickelt werden. Zur Sicherung der vorhandenen wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen sollte den etablierten Anbietern (Edeka und Netto) die Möglichkeit zur zeitgemäßen Aufstellung (ggf. mittels angemessener Verkaufsflächenerweiterung) eingeräumt werden.



4 Weitere Einzelhandelslagen / Ergänzungsstandorte

Neben beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen existieren weitere Einzelhandelslagen bzw. -betriebe. Die größten und regional ausstrahlungsstarken Einzelhandelsagglomerationen befinden sich in verkehrsorientierten Lagen in Groß-Mackenstedt¹ und Brinkum-Nord².

Auf deren Bedeutung für die gesamtgemeindliche Versorgung wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nur begrenzt eingegangen. Empfohlen wird darin, diese Bereiche nicht weiter mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu stärken. Seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011) sind besatzseitig keine nennenswerten Veränderungen festzustellen. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde festgestellt, dass nur 4 der 33 großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen situiert sind. In den integrierten Lagen der Ortsteile sind lediglich die Lebensmittelmärkte großflächig.³ Die großflächigen Magnetbetriebe des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiches befinden sich ausnahmslos außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an verkehrsorientierten Standorten, insbesondere in Groß-Mackenstedt und Brinkum-Nord. Hier sind sie sowohl für alle Bewohner der Gemeinde als auch für die Bewohner des Umlandes besser erreichbar und profitieren von Kopplungs- und Synergieeffekten.

Somit ist festzustellen, dass die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Stuhr von den Agglomerationen in Brinkum-Nord und Groß-Mackenstedt bestimmt wird, die so die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion gewährleisten. Vor dem Hintergrund der sehr guten Ausstattung sollte ein weiterer Ausbau demnach nur nach konkreter Prüfung erfolgen.

1) Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sind u.a. real,- (mit Vorkassenzone), Media Markt, Bauhaus, Roller, Mayerhoff Küchenwelt, Küchentreff, Dänisches Bettenlager, Orion, Fressnapf, Wolters cat & dog, Fritz Berger.

2) Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sind u.a. Marktkauf (mit umfangreicher Vorkassenzone, u.a. Rossmann, Takko, Tchibo Prozente, Apollo Optik), Lidl, Ikea, toom, Teppich Kibek, Ochtum Park (Gerry Weber, Esprit, Tommy Hilfiger, Marc O'Polo, Adidas, Nike, Puma Möve u.v.m.), Fachmarktriangel Bremer Straße 106 (dm, Baby One, Golfino, Frankonia, Deichmann).

3) Hierzu zählen Aldi im Ortsteil Stuhr, Inkoop und Rewe im Ortsteil Brinkum – alle drei innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – sowie Edeka im Ortsteil Moordeich.



5 „Stuhrer Liste“ 2011

Unter Zugrundelegung der aktuellen „Stuhrer Liste“ erfolgte im Rahmen einer qualitativen Inaugenscheinnahme der Einzelhändler in den zentralen Versorgungsbereichen und ausstrahlungsstarken Ergänzungsstandorten ein Abgleich mit den tatsächlich vorhandenen Sortimenten.

In diesem Zusammenhang wird wie in der Praxis üblich, das Sortiment Sportbekleidung und -schuhe separat betrachtet. Mit Blick auf die aufgezeigten Entwicklungsspielräume erachten wir eine separate Betrachtung dieses Sortiments ebenso als sinnvoll.¹

Neben der Darstellung der Kernsortimente soll das Aufzeigen der Randsortimente die Versorgungsqualität und den Umfang und damit die Bedeutung und Versorgungsqualität des Standortbereiches dargestellt werden. Die Randsortimente werden insbesondere in den Lebensmittelmärkten (vor allem in den SB-Warenhäusern real,- und Marktkauf, aber auch den Vollsortimentern Rewe, Inkoop und Edeka – wobei Moordeich in diesem Zusammenhang nicht explizit betrachtet werden soll – sowie in eher spärlichem Umfang in den Lebensmitteldiscountern Netto und Aldi) geführt.

Mit Blick auf das Nahversorgungszentrum Stuhr wird deutlich, dass selbst Kernsortimente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs nicht vollumfänglich vorhanden sind. Sonstige Sortimente werden rudimentär von nur drei kleinteiligen Anbietern (Lieblingsteil, MAC und Matratzen Concord) abseits des gewachsenen Zentrums (Blockener Straße) geführt.

Die Versorgungssituation im perspektivischen Nebenzentrum Brinkum stellt sich demgegenüber besser dar, zeigt aber ebenfalls, vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich große Lücken. Auch hier tragen nur einzelne Anbieter zur Abdeckung des jeweiligen Sortiments bei.

Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiches werden ganz überwiegend durch die verkehrsorientierten Ergänzungsstandorten abgedeckt.

.....
1) Verkaufsflächenbedarf in 2015 laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 (S. 47):

- Nahrungs- und Genussmittel: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 900 m², max. ein kleiner Vollsortimenter.
 - Gesundheit, Körperpflege: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 600 – 700 m², ein größerer Drogeriemarkt
 - Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 50 – 100 m², Blumenfachgeschäft
 - Bücher, Schreibwaren, Büro: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 250 – 300 m², Buchhandlung, alternativ: Schreibwarengeschäft/Buchhandlung
 - Bekleidung, Schuhe, Schmuck: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 500 – 550 m², zwei bis drei spezialisierte Fachgeschäfte (z.B. Young Fashion)
 - Sport, Freizeit, Spiel: empfohlene Verkaufsflächenergänzung: 50 – 100 m², max. ein Fachgeschäft (z.B. Spielwaren)
 - Elektrowaren: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 300 – 400 m², ein Fachgeschäft Elektro (ursprüngl. Handwerksleistungen)
 - Möbel, Einrichtung: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 200 m², ein bis zwei Fachgeschäfte Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
 - Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör: empfohlene Verkaufsflächenergänzung 100 m², ein Fachgeschäft.
-



Übersicht 3: „Stuhrer Liste“ 2011

„Stuhrer Liste“				
Sortiment	Zentrale Versorgungsbereiche		Ergänzungsstandorte	
	NVZ Stuhr	NZ Brinkum	Brinkum-Nord	Groß-Mackenstedt
zentrenrelevante Sortimente				
• Sanitätswaren	-	x	-	-
• Kosmetik	-	-	x	(x)
• Optik und Akustik	-	x	x	(x)
• Uhren, Schmuck	-	x	x	-
• Bücher	-	x	(x)	(x)
• Spielwaren und Bastelbedarf	-	(x)	(x)	(x)
• Bekleidung	x	x	x	(x)
• Schuhe, Lederwaren	(x)	(x)	x	(x)
• Sportbekleidung	-	-	x	-
• Sportschuhe	-	-	x	-
• Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping	-	-	x	-
• Hausrat	-	(x)	(x)	(x)
• Geschenkartikel	-	-	(x)	(x)
• Kunst/Antiquitäten	-	-	-	-
• Haus- und Heimtextilien	-	x	x	(x)
• Elektrokleingeräte	-	-	(x)	x
• Unterhaltungselektronik, Musik	-	-	(x)	x
• Computer und Zubehör	-	x	-	x
• Telefone	-	-	-	x
• Foto, Video	-	-	-	x
• Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf	-	-	x	-
nahversorgungsrelevante Sortimente				
• Nahrungs- und Genussmittel	x	x	x	x
• Pharmazeutische Artikel	x	x	x	x
• Drogerie	(x)	(x)	x	(x)
• Blumen	-	x	x	(x)
• Zoobedarf	(x)	(x)	x	x
• Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	x	(x)	x	(x)
• Zeitungen, Zeitschriften	(x)	x	x	(x)
nicht zentrenrelevante Sortimente				
• Möbel	x	-	x	x
• Küchen	-	x	x	x
• Elektrogroßgeräte	-	-	(x)	x
• Leuchten	-	-	(x)	x
• Bau- und Heimwerkerbedarf	-	-	x	x
• Gartenbedarf	-	-	x	x
• Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden und Teppiche	-	-	x	(x)
• Autozubehör	-	-	(x)	(x)
• Fahrräder	-	x	x	(x)

x Bestand im Kernsortiment ■ (x) Bestand als Rand-/Untersortiment ■ - nicht vorhanden



6 SWOT-Analyse zum Status quo und Zwischenfazit

Übersicht 4: SWOT-Analyse Status quo und Empfehlungen

Stärken

- Stuhr ist die größte, einwohner- und wirtschaftsstärkste Kommune im Landkreis Diepholz.
- Mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung hebt sich die Gemeinde positiv vom Landkreis Diepholz ab.
- Stuhr verzeichnet ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex von 114,1).
- Durch Einpendler weist Stuhr eine überdurchschnittliche Beschäftigtenzentralität (109) auf.
- Die Fernverkehrsstraßen BAB 1 und BAB 28 sowie B 6, B 51, B 322 und B 439 durchqueren das Gemeindegebiet und sichern eine sehr gute Erreichbarkeit.
- Die Gemeinde weist vergleichsweise gute Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Brinkum, Stuhr und Moordeich auf.
- Durch die regional ausstrahlenden Einzelhandelsagglomerationen in Groß-Mackenstedt (u.a. real,-, Bauhaus, Media Markt, Fressnapf) und Brinkum-Nord (Marktkauf, Ochtum-Park, Ikea, Teppich Kibek) verfügt die Gemeinde Stuhr eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Schwächen

- Die innerörtlichen Einzelhandelsstrukturen besitzen ein vorwiegend lokales Ausstrahlungspotenzial (Nahversorgung). Die Magnetbetriebe (Lebensmittelmärkte) sind in verkehrsorientierter Randlagen der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt, so dass die Kopplungseffekte für die kleinteiligen Facheinzelhändler im gewachsenen Ortszentrum gering sind.
- Die ländlich geprägte Flächengemeinde mit dörflichen Strukturen und begrenztem Nahpotenzial in allen acht Ortsteilen sieht sich in einem starken lokalem und regionalem Wettbewerb – Brinkum-Nord und Groß-Mackenstedt, Bremen (Roland-Center in Huchting, Innenstadt sowie Fachmarktlagen) sowie Delmenhorst (Fachmarktlagen und Innenstadt). Das dichte (Fern-)Straßennetz tragen zur Bedarfsdeckung auch außerhalb Stuhrs (Kaufkraftabflüsse) bei und erschweren die Ansiedlung filialisierter bzw. groß- und größerflächiger Einzelhändler mit Sortimenten des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiches innerhalb der Ortszentren.
- Auch das Arbeitskräftepotenzial an dezentralen Standorten kann derzeit nicht ausreichend für eine Frequentierung der Ortszentren genutzt werden.

Chancen

- Eine Stärkung der Ortszentren im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente kann durch Schaffung ergänzender Angebote (ggf. durch Angebots-/ Sortimentsausweitung in den Einzelhandelsgeschäften oder durch Kopplung mit Dienstleistungen) erreicht werden.
- Mit der Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrum Brinkum durch Ausweitung der mittelfristigen Sortimente am und um den ZOB und entlang der Syker Straße bieten die Möglichkeit, den zentralen Versorgungsbereich Brinkum zu einem Nebenzentrum zu entwickeln.
- Ein Ausbau der Verweilmöglichkeiten zur Förderung der innerörtlichen Treffpunktfunktion wird dazu beitragen, die Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu stärken.

Risiken

- Ohne Konzentration künftiger Flächenentwicklung entstehen weiter lose bzw. vereinzelte Einzelhandelsbetriebe ohne räumlichen Zusammenhang und folglich ohne Synergie-/ Kopplungseffekte und damit ohne Kundenaustausch.
- Ohne geeignete, zeitgemäß aufgestellte Verkaufsflächen (ab 100 m² und Großflächen) bestehen auch für den kleinteiligen Einzelhandel geringe Ansiedlungserfolge.



Zwischenfazit

Als Mittelzentrum übernimmt Stuhr mittel- und grundzentrale Versorgungsaufgaben auch für angrenzende Gemeinden und hat zur Aufgabe, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Gute makro-standortseitige Rahmenbedingungen fördern die Etablierung von Einzelhandel. Aufgrund der aufgezeigten Defizite hat sich bisher kein für die Gesamtgemeinde bedeutendes Versorgungszentrum in einem der Ortszentren herausbilden können. Sie weisen deutliche Besatzdefizite auf. Stattdessen haben sich in Groß-Mackenstedt und Brinkum-Nord zwei Fachmarktlagen entwickelt, mit deren Einzelhandelsbesatz Stuhr seinen Versorgungsauftrag erfüllt. Als maßgebliches Versorgungszentrum mit innerstädtischem bzw. zentrenrelevantem Besatz hat sich das Gewerbegebiet Brinkum-Nord herausgebildet.

Für den zentralen Versorgungsbereich Stuhr empfehlen wir, die Nahversorgungsstrukturen zu sichern und soweit möglich kleinteilig oder durch Sortimentserweiterung bestehender Gewerbetreibender zu ergänzen. Ein weiterer Ausbau scheint vor dem Hintergrund der Bebauungsstruktur und des begrenzten Nahpotenzials nur sehr schwer möglich.

Das als Nebenzentrum auszubauende Nahversorgungszentrum Brinkum weist überwiegend marktgerechte Nahversorgungsstrukturen auf. Der mittel- bis langfristige Bedarf wird jedoch nur von einer begrenzten Anzahl kleinteiliger Fachgeschäfte bestimmt. Für die künftige Ortsentwicklung empfehlen wir, den Bereich um den ZOB und die Syker Straße zu stärken und die Angebotskompetenz mittels Magnetbetrieb oder Mischung sortimentsverschiedener kleinteiliger Anbieter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereichs auszubauen bzw. zu festigen.



7 Empfehlungen zur künftigen „Stuhrer Liste“

Im Ergebnis sollen nun unter Berücksichtigung der mikrostandortseitigen und wettbewerblichen Gegebenheiten, des Status quos, der Bedeutung der Sortimente für die zentralen Versorgungsbereiche, der Entwicklungsziele sowie der generellen Ansiedlungschancen – besonders mit Blick auf die Ortsentwicklung in Brinkum – Empfehlungen für die Anpassung der „Stuhrer Liste“ ausgesprochen werden.

Zur Stärkung der für ein Mittelzentrum insgesamt unterdurchschnittlich ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiche eignen sich somit häufig nachgefragte Sortimente, da es damit gelingt, das Kundenaufkommen bzw. die Passantenfrequenz zu steigern.

Somit empfehlen wir, die nahversorgungsrelevanten sowie attraktivitätsstiftende und frequenzsteigernde Sortimente mit Nachdruck in den zentralen Versorgungsbereichen zu etablieren und die Angebotskompetenz zu sichern und zu stärken.

Demgegenüber schlagen wir vor, weniger frequenzinduzierende, flächen- und/oder transportintensive Sortimente den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das sind zusätzlich zu den bereits als nicht zentrenrelevant deklarierten Sortimenten die Sortimente Sportbekleidung, -schuhe, Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping sowie Unterhaltungselektronik, Musik.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir, das derzeit zentrenrelevante Sortiment „Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf“ aufzulösen und wie folgt umzuordnen: „Musikalien und Briefmarken“ zu „Spielwaren und Bastelbedarf“ und „Waffen/Jagdbedarf“ zu „Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping“.

Ebenso ist die Zusammenfassung der Sortimente „Hausrat“ und „Geschenkartikel“ (als zentrenrelevantes Sortiment) sowie „Kosmetik“ und „Drogerie“ (als nahversorgungsrelevantes Sortiment) sinnvoll.

Aufgrund dessen empfehlen wir, die Sortimente

- Sportbekleidung/-schuhe,
- Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping
- Unterhaltungselektronik, Musik
- Waffen und Jagdbedarf

zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu deklarieren.

Eine weitere Veränderung ist neben der zweckmäßigen Umordnung der Sortimente nicht angezeigt.

Auf der nachstehenden Seite werden Empfehlungen zur künftigen „Stuhrer Liste“ ausgesprochen und entsprechend pro Sortiment begründet.



Übersicht 4: Empfehlung für die Aktualisierung der „Stuhrer Liste“

„Stuhrer Liste“		
Status quo Sortiment	Empfehlung	Begründung
zentrenrelevante Sortimente		
• Sanitätswaren	zentrenrelevantes Sortiment	<ul style="list-style-type: none"> • Bei diesen Sortimenten handelt es sich um vergleichsweise häufig wiederkehrende Sortimente, die bereits heute in gewissem Umfang vorhanden sind und zur Attraktivität der Ortszentren (v.a. in Brinkum) beitragen. • Ein Ausbau der Angebotskompetenz ist besonders in diesen Sortimenten wünschenswert. Nichtsdestotrotz wird sich dies wegen der vorherrschenden Angebotsstrukturen (Ochtum Park und Bremen Innenstadt sowie Fachmarktlagen) schwierig gestalten.
• Kosmetik	zentrenrelevantes Sortiment	
• Optik und Akustik	zentrenrelevantes Sortiment	
• Uhren, Schmuck	zentrenrelevantes Sortiment	
• Bücher	zentrenrelevantes Sortiment	
• Spielwaren und Bastelbedarf	zentrenrelevantes Sortiment	
• Bekleidung	zentrenrelevantes Sortiment	
• Schuhe, Lederwaren	zentrenrelevantes Sortiment	
• Sportbekleidung/-schuhe	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Hausrat	zentrenrelevantes Sortiment	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Sortimente sind in den zentralen Versorgungsbereichen nicht vorhanden. • Künftige Ansiedlungschancen in den zentralen Versorgungsbereichen sind aufgrund der dominierenden und besatzseitig sehr gut ausgestatteten Einkaufslagen (u.a. Ochtum Park, Bremen) als äußerst gering einzustufen. • Gegen bestehende Wettbewerbslagen kann sich allenfalls ein spezialisierter Anbieter durchsetzen, der jedoch kaum zur Frequenzsteigerung beiträgt. Daher sind diese Sortimente nicht zwangsläufig in den zentralen Versorgungsbereichen zu etablieren.
• Geschenkartikel	zentrenrelevantes Sortiment	
• Kunst/Antiquitäten	zentrenrelevantes Sortiment	
• Haus- und Heimtextilien	zentrenrelevantes Sortiment	
• Elektrokleingeräte	zentrenrelevantes Sortiment	
• Unterhaltungselektronik, Musik	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Computer und Zubehör	zentrenrelevantes Sortiment	
• Telefone	zentrenrelevantes Sortiment	
• Foto, Video	zentrenrelevantes Sortiment	
• Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf	Musikalien, Briefmarken zu Spielwaren und Bastelbedarf und Waffen und Jagdbedarf zu Sportartikel, Camping	



– Fortsetzung vorherige Seite –

„Stuhrer Liste“		
Status quo Sortiment	Empfehlung	Begründung
nahversorgungsrelevante Sortimente		
• Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevantes Sortiment	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Umordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist nicht anzustreben. • Eine Ausweitung der Angebotskompetenz durch Ergänzung um kleinteilige Anbieter ist wünschenswert, aber auch durch Angebotsausweitung bestehender Händler möglich.
• Pharmazeutische Artikel	nahversorgungsrelevantes Sortiment	
• Drogerie	nahversorgungsrelevantes Sortiment	
• Blumen	nahversorgungsrelevantes Sortiment	
• Zoobedarf	nahversorgungsrelevantes Sortiment	
• Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	nahversorgungsrelevantes Sortiment	
• Zeitungen, Zeitschriften	nahversorgungsrelevantes Sortiment	
nicht zentrenrelevante Sortimente		
• Möbel	nicht zentrelevantes Sortiment	<ul style="list-style-type: none"> • Die Zuordnung dieser Sortimente sollte beibehalten werden. Eine Ansiedlung transportintensiver Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen ist zur Vermeidung überdurchschnittlicher Kfz-Verkehre nicht anzustreben.
• Küchen	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Elektrogroßgeräte	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Leuchten	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Bau- und Heimwerkerbedarf	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Gartenbedarf	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden und Teppiche	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Autozubehör	nicht zentrelevantes Sortiment	
• Fahrräder	nicht zentrelevantes Sortiment	



Auf Basis unserer Empfehlungen würde sich die künftige „Stuhrer Liste“ wie folgt darstellen.

Übersicht 5: „Stuhrer Liste“ 2017

„Stuhrer Liste“
zentrenrelevante Sortimente
• Sanitärwaren
• Kosmetik
• Optik und Akustik
• Uhren, Schmuck
• Bücher
• Spielwaren, Bastelbedarf, Musikalien, Briefmarken
• Bekleidung
• Schuhe, Lederwaren
• Hausrat
• Geschenkartikel
• Kunst/Antiquitäten
• Haus- und Heimtextilien
• Elektrokleingeräte
• Computer und Zubehör
• Telefone
• Foto, Video
nahversorgungsrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel
• Pharmazeutische Artikel
• Drogerie
• Blumen
• Zoobedarf
• Papier, Schreibwaren, Bürobedarf
• Zeitungen, Zeitschriften
nicht zentrenrelevante Sortimente
• Möbel
• Küchen
• Elektrogroßgeräte
• Leuchten
• Bau- und Heimwerkerbedarf
• Gartenbedarf
• Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden und Teppiche
• Autozubehör
• Fahrräder
• Sportbekleidung/-schuhe
• Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Waffen und Jagdbedarf
• Unterhaltungselektronik, Musik



Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.com

Standort Hamburg
Herrengaben 3-5
D-20459 Hamburg

Stefanie Torge
T + 49 40 5701 325 65
F + 49 40 5701 325 99
stefanie.torge@gfk.com

Udo Radtke
T + 49 40 5701 325 45
F + 49 40 5701 325 99
udo.radtke@gfk.com

Dieser Bericht ist registriert unter der Projekt-Nummer 1204 1857 (2017).

Redaktionsschluss: 13. Juni 2017

Es wird darauf hingewiesen, dass die GfK GeoMarketing GmbH für die Angaben in diesem Gutachten nur der Gemeinde Stuhr gegenüber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen haftet. Das Gutachten enthält gutachterliche Einschätzungen und wissenschaftlich fundierte Prognosen. Für jede Prognose gilt naturgemäß, dass deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen ausdrücklich ausgeschlossen.

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der GfK GeoMarketing GmbH.