

Kon-^{06/2021} zept

Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Weyhe

VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Britta Hilkmann, M. Sc.
Carolin Bernhardt, M. Sc.**
Dortmund, 30.06.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	14
4	Markt- und Standortanalyse	16
4.1	Trends im Einzelhandel	16
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
4.3	Gesamtgemeindliche Nachfrageanalyse	24
4.4	Gesamtgemeindliche Angebotsanalyse	27
4.5	Umsatzschätzung und Zentralität	30
4.6	Städtebauliche Analyse	34
4.7	Nahversorgungsanalyse	39
4.8	Bewertung der Entwicklung seit 2013	43
4.9	Zwischenfazit	45
5	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	48
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Weyhe	48
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive	49
6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Weyhe	62
6.1	Zentrenkonzept	62
6.2	Nahversorgungskonzept	80
6.3	Sortimentsliste	88
6.4	Steuerungsleitsätze	92
7	Schlusswort	97

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf kommunale Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Gemeinde Weyhe zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Weyhe insbesondere in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller Rechtsprechung (u. a. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Gemeinde Weyhe hat in der Funktion als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Gesundheit und Pflege in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für ihre Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Weyhe. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Hauptzentrum Kirchweyhe in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Gemeinde zu sichern und das Nahversorgungszentrum Leeste hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion für das westliche Gemeindegebiet zu stärken. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Weyhe eine bedeutende Rolle.

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung des Landes Niedersachsen unter Berücksichtigung des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen

¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Weyhe inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Weyhe unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Weyhe
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Weyhe
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des Hauptzentrums Kirchweyhe
- Überprüfung der Versorgungsfunktion und Bewertung des Nahversorgungszentrums Leeste aufgrund der Festlegung des Sanierungsgebiets Ortskern Leeste und der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Gemeindeteilen
- Einschätzung der Versorgungsfunktion von Nahversorgern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Formulierung von Empfehlungen für die Weiterentwicklung solcher Standortbereiche
- Überprüfung der Weyher Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Weyhe zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Weyhe Berücksichtigung finden. Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Weyhe bildet die Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Fortschreibung.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können im Folgenden nicht weiter berücksichtigt werden, da sämtliche analytischen und konzeptionellen Arbeitsschritte bereits im Jahr 2019 erfolgten. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (Stand: 10/2020) ist ein Ende der Pandemie noch nicht absehbar. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch von nicht unerheblichen Folgewirkungen auf die Ein-

zelhandels- und Zentrenstruktur der Gemeinde Weyhe auszugehen. So sind aktuell deutlich verstärkte Verschiebungen von stationären zu digitalen Absatzkanälen zu beobachten. Die Branchen des Einzelhandels sind dabei in unterschiedlichem Maße betroffen. Auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.² Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen** und **nicht diskriminierendem** Maße lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem Einzelhandelskonzepte bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhal-

² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

tung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wonach es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Weyhe wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Weyhe Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

- **[2.3 (03) Z]** „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...] Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“
- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“
- **[2.3 (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

- **[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
 - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
 - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
 - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
 - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.“

- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- **[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Das für die Gemeinde Weyhe relevante regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz in der Fassung vom 22.12.2016 hat die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2012 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen.⁵ Mit in Kraft treten des überarbeiteten LROP Niedersachsen 2017 sind die Festlegungen der neuen Fassung (s. o.) in der jeweils gültigen Fassung bindend. Darüber hinaus beinhaltet das RROP das folgende relevante Ziel mit Relevanz für den Einzelhandel:

⁵ Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtes Hannover ist das RROP des Landkreises Diepholz derzeit außer Kraft gesetzt. Um die Rechtswirksamkeit des RROP wiederzuerlangen, wiederholt der Landkreis Diepholz derzeit (Stand: 07/2018) das Beteiligungsverfahren zum 2. RROP-Entwurf.

- **[2.2 (6) Z]** „Ein Grundzentrum ist in der [...] Gemeinde Weyhe [...].“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Weyhe sind im vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtgemeindlichen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Regionales Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Weyhe und weitere Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands Bremen/Niedersachsen e. V. haben sich im Rahmen eines raumplanerischen Vertrags in der Fassung vom 10.10.2012 darauf verständigt, die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (REHK) Region Bremen (2014) inklusive der räumlichen Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des REHK Region Bremen skizziert:

- „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen **Einzelhandelsgroßprojekte** und **Nahversorgungsprojekte über 800 m²** im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“
- „Künftig soll für die regionale Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte regionsweit eine einheitliche **Sortimentsliste** zugrunde gelegt werden, um gemeinsame Beurteilungskriterien und einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen zu gewährleisten. [...] Da die regionalen Ziele im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Zentren auch kommunale Ziele sind, dürften i. d. R. die lokalen Sortimentslisten weitgehend identisch mit der regionalen Sortimentsliste sein. Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder Fehlen einer lokalen Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist. Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb der Ansiedlungskommune ist jeweils allein die lokale Sortimentsliste maßgeblich. Die Kommunen geben ihre lokalen Sortimentslisten dem Kommunalverbund bekannt.“
- „Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte **Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung** festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden. Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:
 - **Standorttyp 1:** Zentraler Versorgungsbereich der Region
 - **Standorttyp 2:** Standort zur Nahversorgung
 - **Standorttyp 3:** Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.“

- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden.“
- „Nahversorgungsprojekte über 800 m² Verkaufsfläche sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden. Außerhalb können sie an **Standorten zur Nahversorgung** angesiedelt werden.“
- „Die Städte und Gemeinden können zur Sicherstellung eines gebündelten und konzentrierten Nahversorgungsangebots im Rahmen der kommunalen Planung (kommunale Einzelhandelskonzepte) **Nahversorgungszentren** von örtlicher Bedeutung als sonstige zentrale Versorgungsbereiche festlegen. [...] An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn [...]
 - das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und
 - sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und
 - sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft).“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** sowie an **Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Weyhe wurden unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen des REHK Region Bremen erarbeitet.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

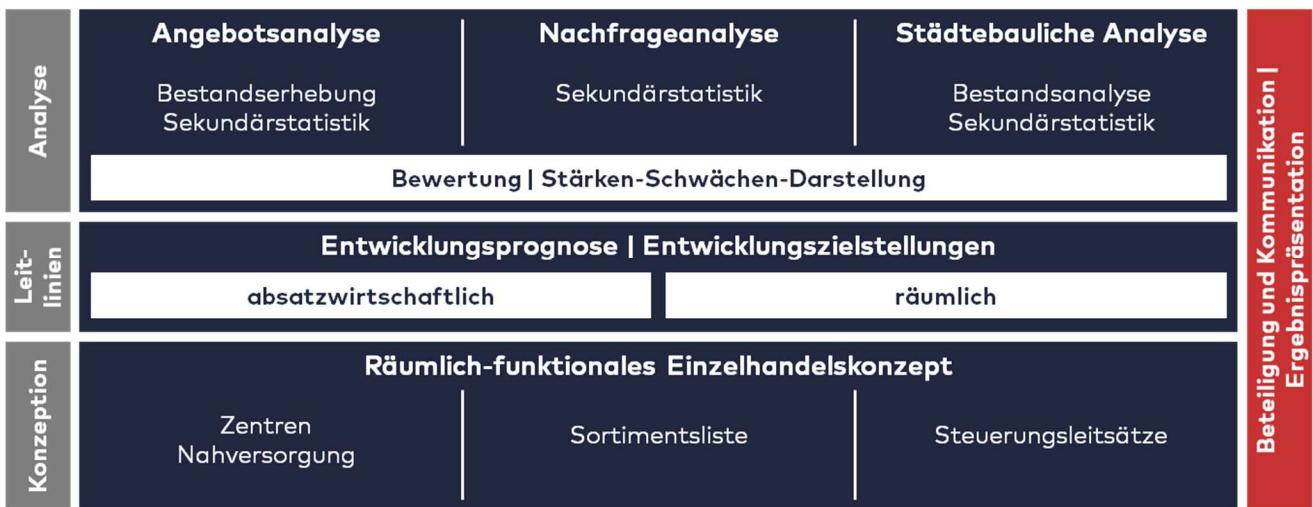


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	05/2017- 06/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Zentren- rundgang	Begehung des NVZ Leeste und HZ Kirchweyhe durch Stadt + Handel	03/2019	Zentrenrundgang	Analyse der Entwicklung der Zentren; Abgrenzung zentraler Versorgungsbe- reiche; Entwicklungsmöglichkeiten und Potenzialflächen der ZVB

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Aufgrund der Durchführung einer Stichtagserhebung im Mai und Juni 2017 sind die Ansiedlung von Famila in Leeste und die Erweiterung des Aldi-Marktes in Kirchweyhe nicht Bestandteil der Erhebung.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Weyhe. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Weyhe sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁶, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁷ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁸ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Be-

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁷ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁸ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

deutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte und Gemeinden wie Weyhe so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Diese Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtdregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades (insb. in ländlichen Gemeinden) und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine

Seltenheit. Dieser Faktor kann zudem auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Kommunen wie Weyhe beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf Supermärkte mit z. T. auch hochpreisigen Angebotssegmenten sowie discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi).

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Gemeinden wie Weyhe. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3). Eine wohnungsnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

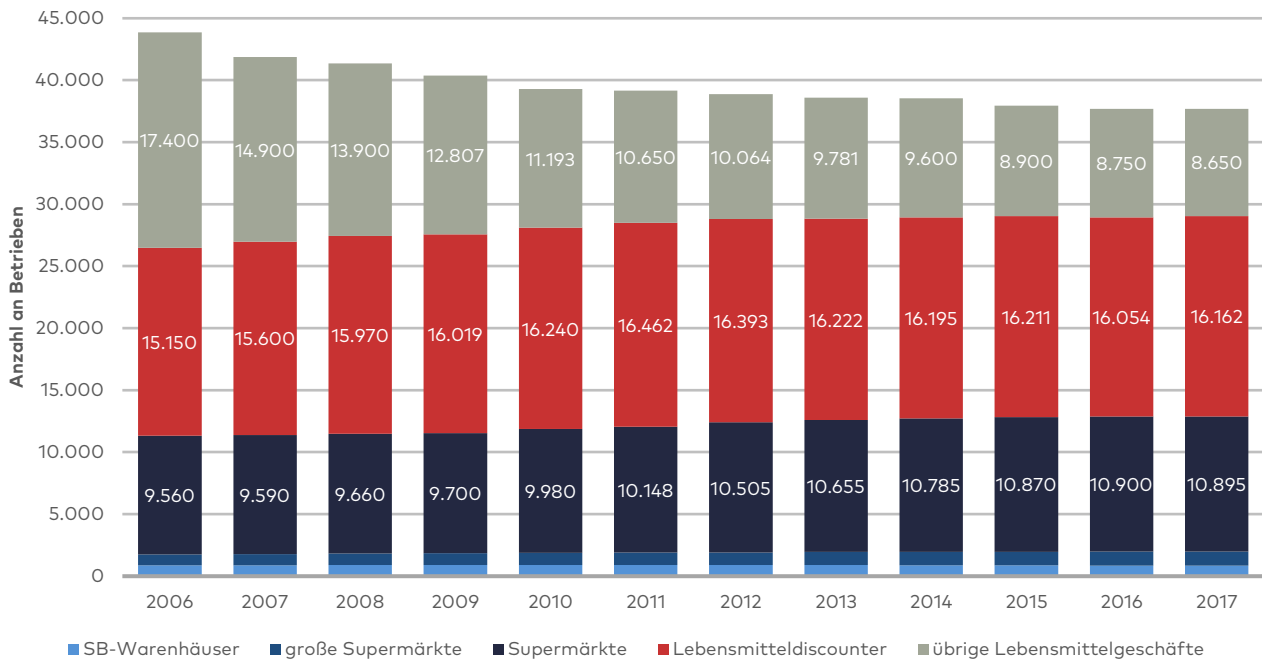


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Kommunen gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Ver-

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

kehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

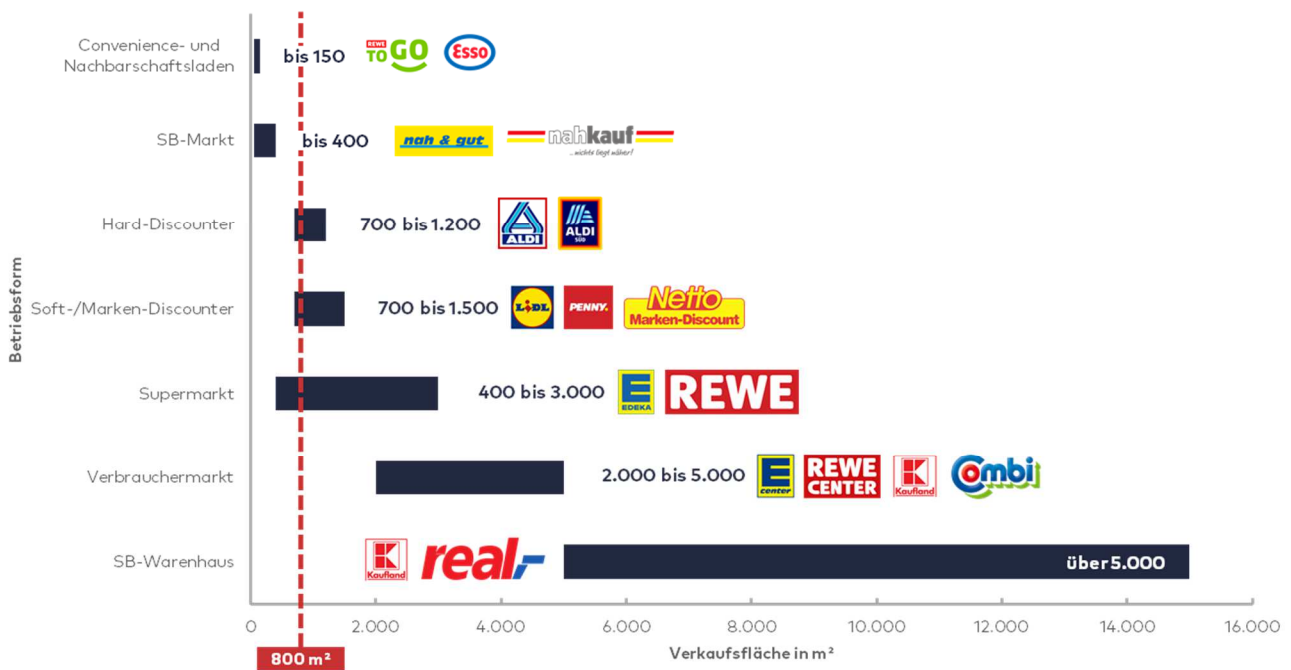


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmittel-discounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die

weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Kommunen mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten und Gemeinden dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2018).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

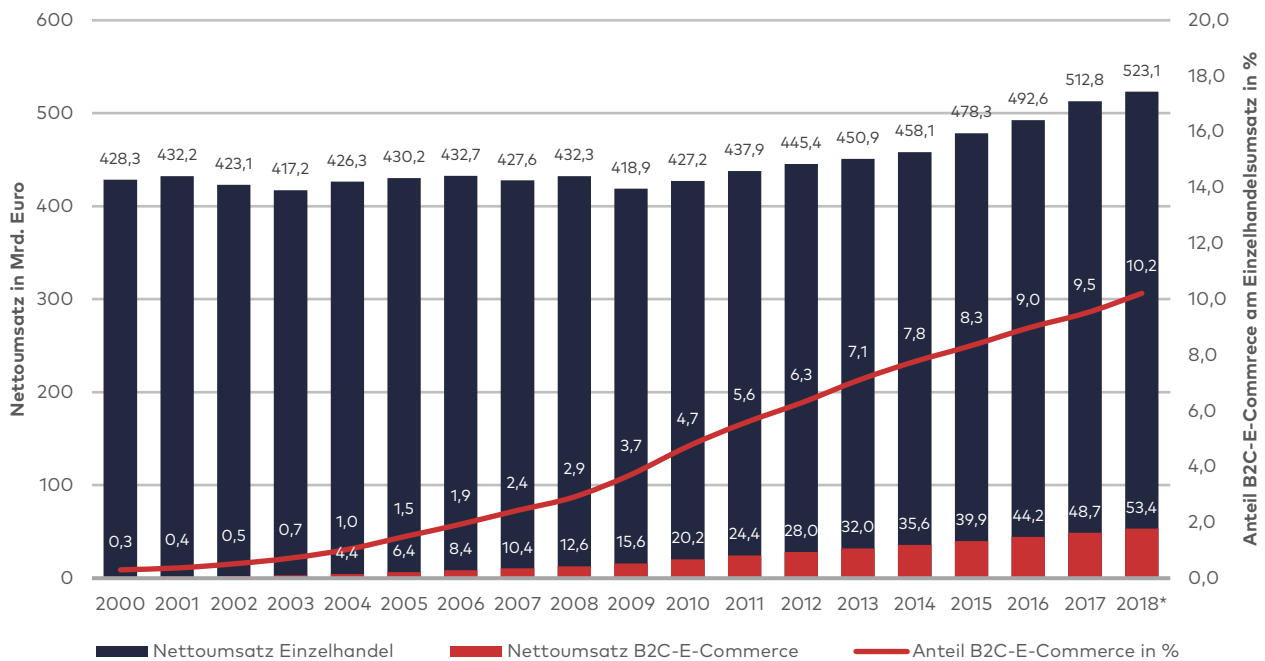


Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁴ (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Gemeinden wie Weyhe werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

¹³ Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2017.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion Grundzentrum

Einwohner im grundzentralen Kongruenzraum 30.627

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Achim (25 min)
 Delmenhorst (28 min)
 Stuhr (25 min)
 Syke (18 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Bremen (25 min)
 Oldenburg (50 min)

Zentralörtliche Funktion



Oberzentrum



Mittelzentrum



Grundzentrum

Administrative Grenzen



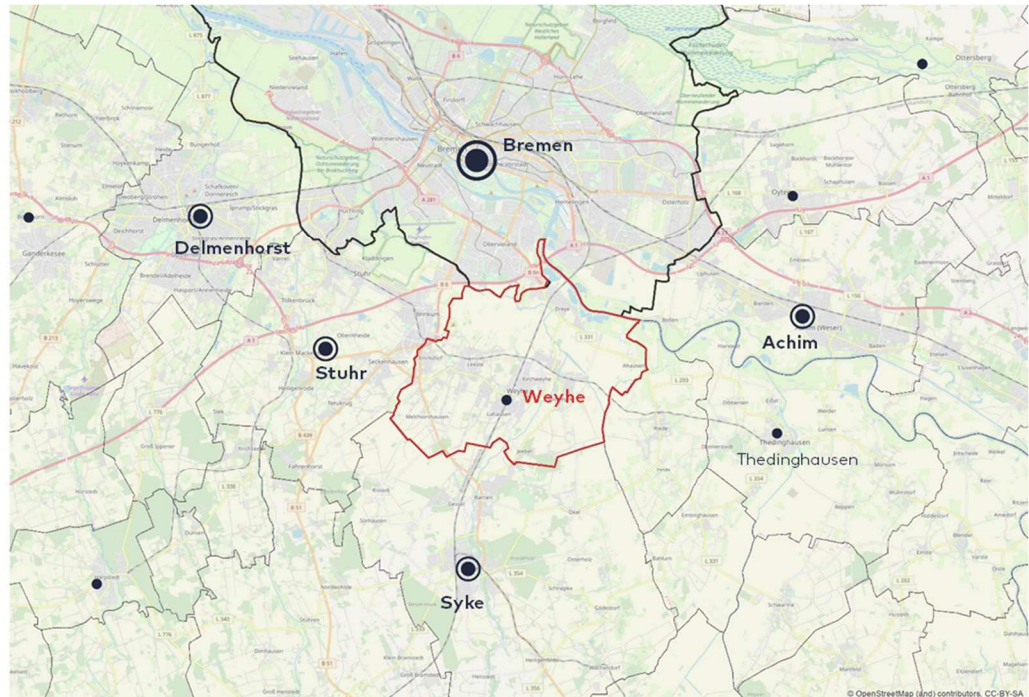
Untersuchungskommune



Kommune



Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner 30.627

Relative Einwohnerentwicklung bis 2024 1,7 %

Einwohner nach Gemeindeteilen

Ahausen	169 (1 %)
Dreye	1.198 (4 %)
Erichshof	2.403 (8 %)
Jeebel	485 (2 %)
Kirchweyhe	9.456 (30 %)
Lahausen	3.667 (12 %)
Leeste	8.801 (28 %)
übrige Ortsteile	4.741 (15 %)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (31.12.2017); Einwohner nach Gemeindeteilen: Gemeinde Weyhe (31.12.2017); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTGEMEINDLICHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Weyhe im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Diepholz dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Weyhe und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Weyhe

Weyhe	2017		2018		2019		Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	6.647		6.830		6.918		4,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	12.747		12.831		13.025		2,2 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	4.475	(67 %)	4.604	(67 %)	4.618	(67 %)	3,2 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	10.579	(83 %)	10.609	(83 %)	10.732	(82 %)	1,4 %
Pendlersaldo	-6.104		-6.005		-6.114		-10

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz

Landkreis Diepholz	2017		2018		2019		Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	68.623		70.423		71.721		4,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	86.337		88.296		89.700		3,9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Weyhe im Untersuchungszeitraum gestiegen. Dabei ist die Entwicklung der Beschäftigten mit Arbeitsort in Weyhe vergleichbar mit der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis Diepholz. Die Entwicklung der Beschäftigten mit Wohnort in Weyhe ist hingegen leicht niedriger als die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis (jedoch trotzdem deutlich positiv). Wie bei einem Grundzentrum zu erwarten, ist das Pendlersaldo insgesamt negativ, jedoch auf annähernd gleichbleibendem Niveau. Auch wenn die Gemeinde Weyhe kein klassischer Wirtschaftsstandort ist, zeigt die Entwicklung der Beschäftigung innerhalb der Gemeinde, dass immer mehr Menschen auch in Weyhe Arbeit finden (leicht zunehmende Einpendlerquote bei gleichzeitig leicht abnehmender Auspendlerquote). Der Auspendleranteil überwiegt (erwartbar) dennoch – insbesondere auch aufgrund der direkten räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bremen. Größere Impulse auf die Umsätze von Einzelhandelsbetrieben sind demnach nur in Einzelfällen zu erwarten.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Weyhe verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 201,0 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.563 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.596 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	79,5	2.596
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	11,7	382
Blumen, zoologischer Bedarf	3,7	120
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6,0	197
Kurzfristiger Bedarfsbereich	100,9	3.295
Bekleidung	19,0	621
Schuhe/Lederwaren	5,2	170
Pflanzen/Gartenbedarf	2,8	92
Baummarktsortiment i. e. S.	15,2	496
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,4	79
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4,6	151
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,8	155
Mittelfristiger Bedarfsbereich	54,0	1.764
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,7	153
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,3	75
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,2	70
Möbel	12,1	394
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	7,0	229
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	13,2	430
Uhren/Schmuck	2,8	90
Sonstiges	1,9	63
Langfristiger Bedarfsbereich	46,1	1.504
Gesamt	201,0	6.563

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁵ beträgt in Weyhe rd. 107 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die südwestlich gelegenen Gemeinden Stuhr und Syke (siehe Abbildung 6).

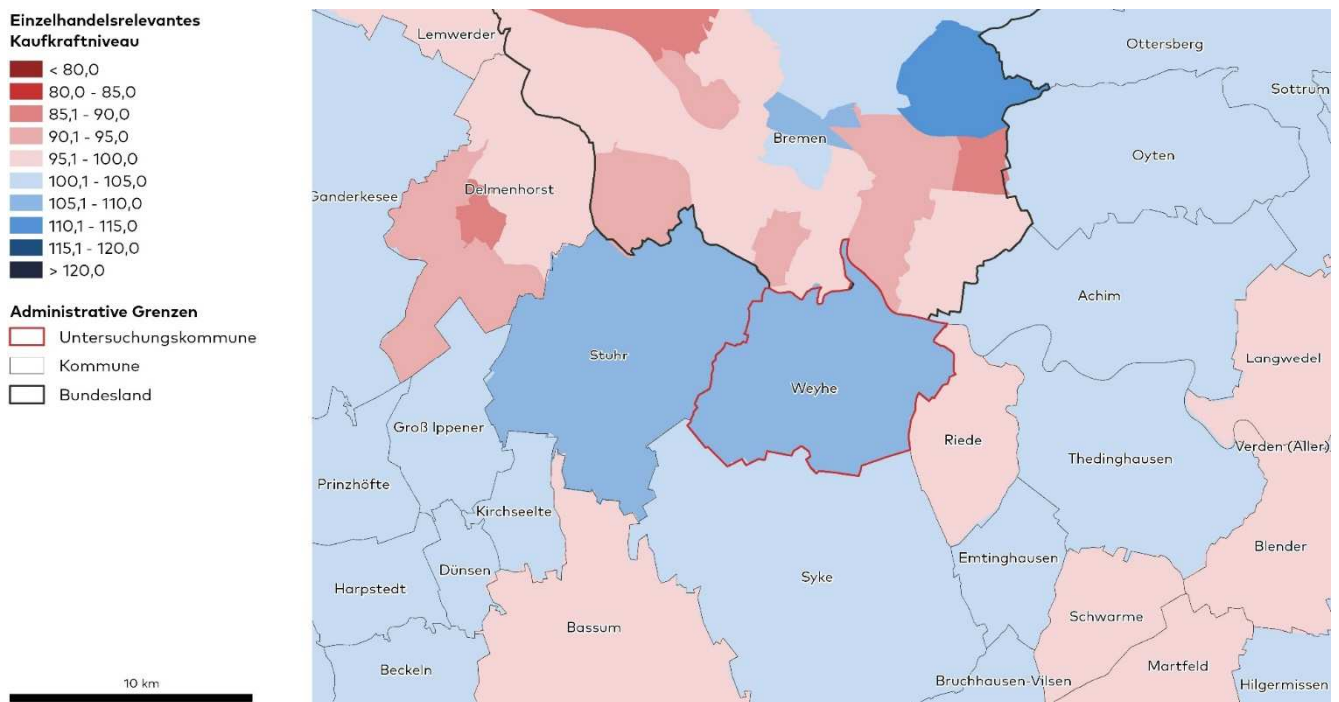


Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Weyhe und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Gemeinde Weyhe

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Gemeinde stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁶ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Weyhe haben insbesondere folgende Faktoren Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Weyhe (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Weyhe im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)

¹⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁶ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und weiteren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Weyhes
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Gemeinde Weyhe das in Abbildung 7 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

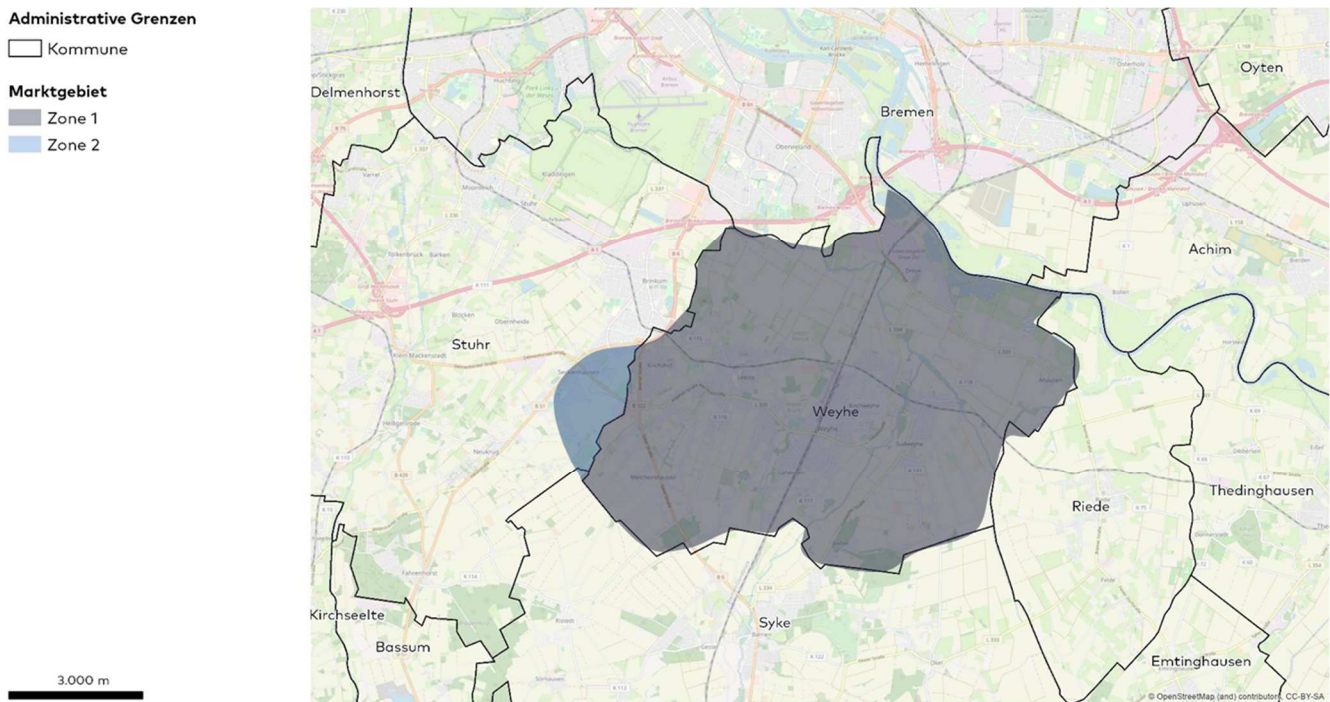


Abbildung 7: Einzugsgebiet der Gemeinde Weyhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Weyhe überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Gemeindegebiet von Weyhe, das den grundzentralen Verflechtungsbereich der Gemeinde Weyhe darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Weyhe aus diesem Gebiet generiert wird.

Zone II umfasst einen Teil des östlichen Gebietes der an Weyhe angrenzenden Gemeinde Stuhr (Teile der Ortschaft Seckenhausen). Diese Ausweitung des Einzugsgebietes über das Gemeindegebiet hinaus lässt sich mit der Angebotssituation in Erichshof, welche verkehrsgünstig an der B6 und der B322 gelegen ist, begründen.

4.4 GESAMTGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

Im Gemeindegebiet von Weyhe wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (05/2017-06/2017) insgesamt 179 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 51.800 m² verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die

Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Weyhe mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,69 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁷) liegt. Im Vergleich zu der Einzelhandelsbestandserhebung 2013 fällt auf, dass sich die Betriebsanzahl sowie die Gesamtverkaufsfläche erhöht haben. Dies ist auf verschiedene großflächige Ansiedlungen (z. B. Netto) sowie Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe zurückzuführen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich die Verkaufsfläche aufgrund unterschiedlicher Verkaufsflächendefinitionen und Rechtsprechungen unterscheidet.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Weyhe

Strukturdaten	2013	2017
Einwohner	30.211	30.627
Anzahl der Betriebe	167	179
Gesamtverkaufsfläche in m ²	42.900	51.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,42	1,69

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Weyhe Einzelhandelsbetriebe mit rd. 54 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 30 % in ZVB, rd. 24 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 46 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL) verortet. Abbildung 8 stellt die in Weyhe erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

¹⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

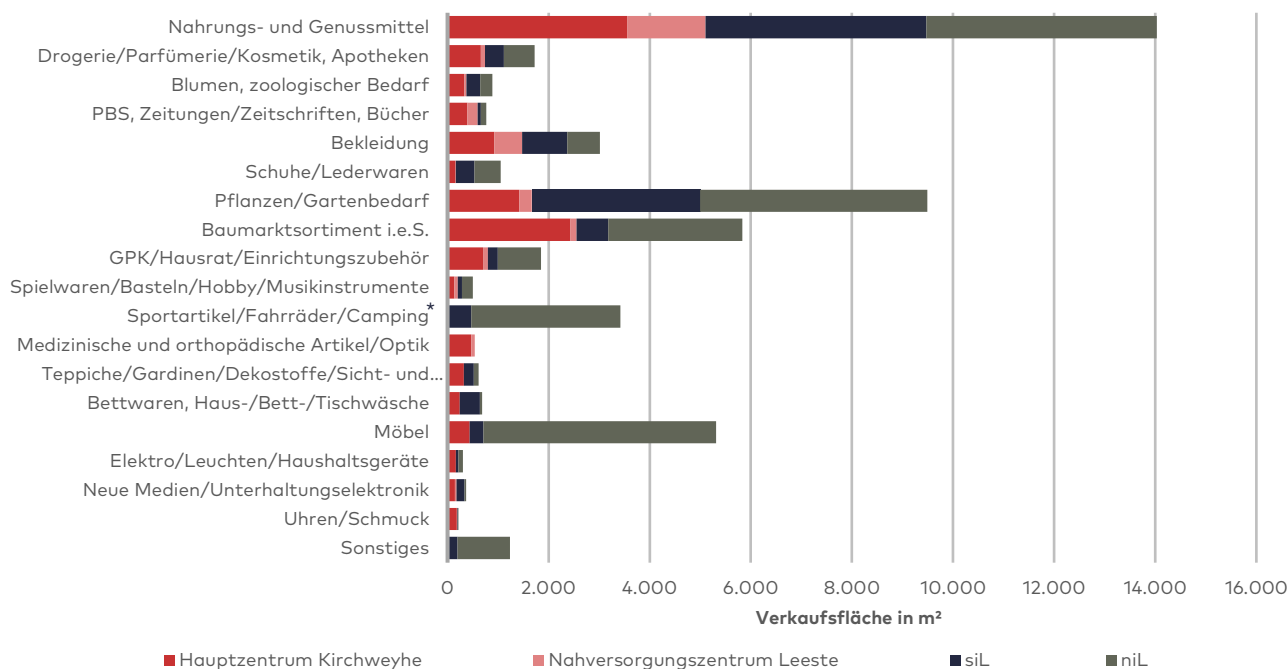


Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in Weyhe nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; ZVB-Abgrenzung: REHK Region Bremen 2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; *Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Weyhe ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment im engeren Sinne, Möbel und Sportartikel/Fahrräder/Camping¹⁸. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Aldi, Edeka, Rewe, Lidl, Netto, sowie mehrere Pflanzen- und Gartenfachmärkte sowie Möbelhäuser), die im Gemeindegebiet vorzufinden sind.
- Zwar weist Weyhe eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im bundesdeutschen Vergleich auf bietet jedoch vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteile im nicht zentrenrelevanten¹⁹ Bedarfsbereich.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) ist ein gewisser Anteil der Verkaufsfläche im Hauptzentrum Kirchweyhe verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert und wird um verschiedene Fachmärkte insb. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ergänzt.
- Nichtsdestotrotz sind insb. in der Warengruppe Bekleidung, aber auch in weiteren zentrenrelevanten Sortimenten deutliche Angebotsprägungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu konstatieren, welche deutlich negativ bewertet werden müssen.

¹⁸ Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020.

¹⁹ gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

- Eine weitere Prägung erfährt das Hauptzentrum Kirchweyhe durch einen großflächigen Baumarkt. Derartige Betriebe sind im Regelfall aufgrund ihres Flächenanspruchs außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet, können jedoch ebenfalls einen positiven Beitrag zum Standortmodell sowie zum zentralen Versorgungsbereich leisten.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment im engeren Sinne, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sportartikel/Fahrräder/Camping²⁰ und Möbel. Auffällig ist das überdurchschnittlich hohe Angebot aus der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf, welches durch verschiedene Blumenfachmärkte und Gärtnereien zustande kommt.
- Das hohe Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierter Lage ist hauptsächlich auf den Standortverbund an der Bremer Straße, bzw. an der Seckenhauser Straße zurückzuführen. Dort befinden sich mehrere Anbieter aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, ein Textildiscounter und ein großflächiger Betrieb mit der Hauptwarengruppe Pflanzen/Gartenbedarf.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Weyhe hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche als überdurchschnittlich gut für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist jedoch in den relevanten Warengruppen teilweise verbesserungswürdig.

4.5 UMSATZSCHÄTZUNG UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²¹ im Einzelhandel von Weyhe basiert auf allgemeinen und für die Gemeinde Weyhe spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Weyhe als Arbeitsort in der Region).
- Durch **vertiefende primärstatistische Erhebungen** (hier: Zentrenrundgänge zur qualitativen Analyse von Kundenströmen, Frequentierung, Marktauftritt, Kopplungseffekten) sind konkretisierende Einschätzungen zum Einkaufsverhalten und zu Kaufkraftströmen innerhalb Weyhes sowie innerhalb des engeren und weiteren Umfelds möglich.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Weyhe beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

²⁰ Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020.

²¹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** der Gemeinde Weyhe abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Weyhe stammt. Das Einzugsgebiet dient der Ermittlung von räumlich differenzierten Kaufkraftbindungsquoten (siehe dazu Kapitel 4.3).
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifischen Kennwerten einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial, relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 143,8 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 201,0 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²² von rd. 0,72, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Weyhes als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren und zu Bremen, als sehr attraktives Oberzentrum, als angemessen zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Weyhe je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

²² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Weyhe

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	14.000	77,9	79,5	0,98
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.700	10,6	11,7	0,91
Blumen, zoologischer Bedarf	900	2,3	3,7	0,61
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	800	3,1	6,0	0,52
Kurzfristiger Bedarfsbereich	17.400	93,9	100,9	0,93
Bekleidung*	3.000	7,6	19,0	0,40
Schuhe/Lederwaren	1.100	2,9	5,2	0,55
Pflanzen/Gartenbedarf	9.500	5,2	2,8	1,83
Baumarktsortiment i. e. S.	5.800	6,4	15,2	0,42
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.900	2,2	2,4	0,91
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	500	1,3	4,6	0,29
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping**	3.400	5,6	4,8	1,17
Mittelfristiger Bedarfsbereich	25.200	31,1	54,0	0,58
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	500	3,3	4,7	0,71
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	600	0,9	2,3	0,40
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	700	1,2	2,2	0,56
Möbel	5.300	5,6	12,1	0,46
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	300	0,8	7,0	0,12
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	400	2,9	13,2	0,22
Uhren/Schmuck	200	1,5	2,8	0,54
Sonstiges	1.200	2,5	1,9	1,28
Langfristiger Bedarfsbereich	9.300	18,7	46,1	0,41
Gesamt	51.800	143,8	201,0	0,72

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; Umsatzberechnung Stadt+Handel 2018, PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich; * Im Nachgang der Einzelhandelsbestandserfassung hat 2019 im Hauptzentrum Kirchweyhe das Mo-dehaus Maas eröffnet, **Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfüme-rie/Kosmetik, Apotheken kann mit Zentralitäten von rd. 0,98 bzw. rd. 0,91 ein ge-ringer Abfluss der eigenen Kaufkraft festgestellt werden (siehe Abbildung 9). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 0,93 insgesamt auch ein Kaufkraftabfluss aus dem

Einzugsgebiet festzustellen. Weyhe erfüllt somit nicht vollumfänglich seine Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs.

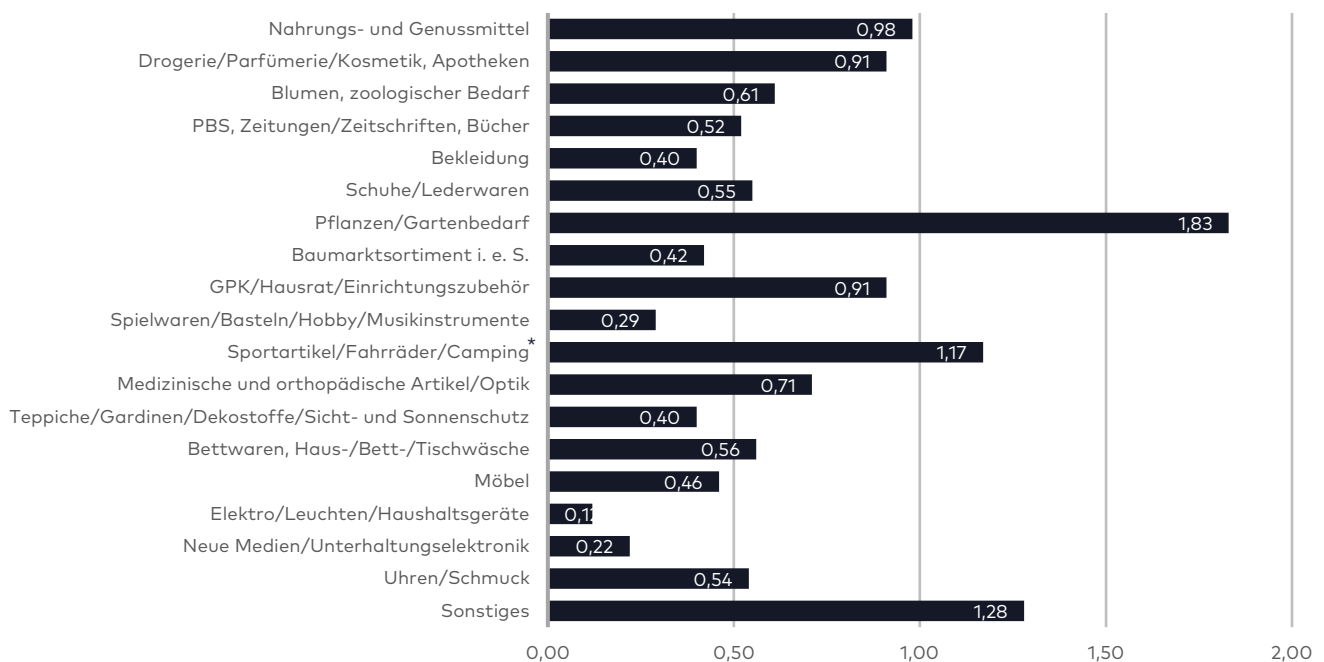


Abbildung 9: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Weyhe

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; *Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Weyhe hingegen mit rd. 0,58 und rd. 0,41 deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die aber für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen immer noch hoch sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 1,83) und Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 1,17) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. mehrere Gartenmärkte, ein Gartenmöbel- und Campingfachmarkt²³ sowie Fahrradfachgeschäfte) zurückzuführen. Aber auch GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist mit einer Zentralität von rd. 0,91 für ein Grundzentrum überaus stark. Dies ist auf Randsortimente großer Märkte in nicht integrierter Lage und kleinteilige Angebote im Hauptzentrum zurückzuführen. Dahingegen sind insb. in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sehr niedrige Zentralitäten vorhanden, welche sich aufgrund der guten Ausstattung im Umland ergeben.

Benchmarking: Gesamtgemeindliche Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtgemeindlichen Kennwerte der Gemeinde Weyhe mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurden u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²⁴, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

²³ Betriebsaufgabe im Jahr 2020.

²⁴ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Gemeinde- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 7: Gesamtgemeindliche Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Weyhe	Twistringen	Visbeck	Bassum	Bruchhausen-Vilsen
Veröffentlichungsjahr	2020	2016	2014	2016	2018
Einwohner	30.627	12.577	9.704	15.529	17.203
Anzahl der Betriebe Gesamtgemeinde	179	81	48	74	109
Gesamtverkaufsfläche in m ²	51.800	21.600	15.800	25.000	38.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,69	1,72	1,62	1,61	2,26

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Benchmarking zeigt, dass Weyhe im Vergleich mit Gemeinden ähnlicher Kennwerte eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist aufgrund ihres leistungsstarken Fachmarktzentrum (rd. 18 % der gesamten Verkaufsfläche) in diesem Zusammenhang nur bedingt vergleichbar.

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Weyhe aus dem Jahr 2013 kann neben den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Kirchweyhe und Nahversorgungszentrum Leeste kein weiterer strukturprägender Standortbereich in Weyhe identifiziert werden. Im Folgenden werden die beiden zentralen Versorgungsbereiche anhand der bestehenden Abgrenzung (EHK 2013) städtebaulich analysiert.

ZVB HAUPTZENTRUM KIRCHWEYHE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtgemeinde

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

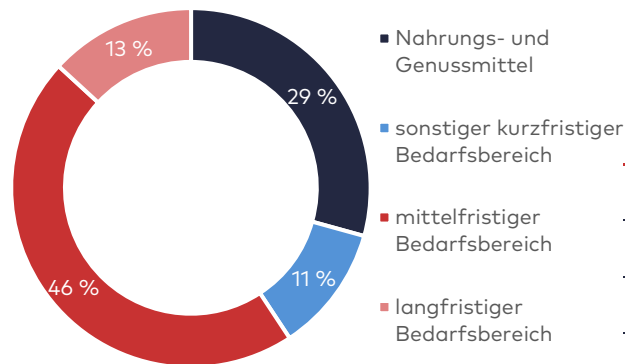
- ZVB-Abgrenzung EHJK 2013

Administrative Grenzen

- Ortsteil
- Kommune



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtgemeinde)	30.627		
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	1,7 %		
Einzelhandelsstruktur	2013 absolut	2017 absolut	2017 anteilig
Anzahl der Betriebe*	57	54	30 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	11.900	12.600	24 %
Anzahl der Leerstände**	-	3	5 %
Zentrenergänzende Funktionen	58	56	-

Magnetbetriebe

Rewe, ALDI Nord, Baumarkt Ernst Koch, Rossmann, Modehaus Maas

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017 (enthält nicht die Erweiterung des Aldi-Marktes und die Eröffnung des Modehauses Maas); Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB HAUPTZENTRUM KIRCHWEYHE

Räumliche Integration



südlich im Ortsteil Kirchweyhe der Gemeinde Weyhe und östlich des Schienennetzes gelegen; eingebettet in umgebende Wohnbebauung sowie dem südöstlich angrenzenden Schulstandort am Fuhrenkamp; städtebaulich integrierte Lage auf makroräumlicher Ebene gegeben; mikroräumlich ist eine teilräumliche Integration festzustellen aufgrund der räumlichen Barriere entlang der Bahngleise

Verkehrliche Erreichbarkeit



über die Bahnhofstraße, Hauptstraße (L335) und Lahauer Straße (K117) zu erreichen; über L334 Anbindung an B322 und A1 Richtung Bremen vorhanden; anbieterbezogenes und straßenbegleitendes Parkplatzangebot vor allem am Marktplatz und an den Magnetbetrieben sichert angemessene Stellplatzausstattung; Bahnhof und Busbahnhof Weyhe direkt nördlich des Marktplatzes gelegen mit Anbindungen nach u. a. Bremen und Osnabrück; angenehme fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten; Vereinbarkeit von unterschiedlichen Verkehrsmitteln ist gegeben

Versorgungsfunktion



Ortskern mit Versorgungsfunktion besonders im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Weyhe, jedoch mit eher unterdurchschnittlicher funktionsgerechter Dimensionierung aufgrund des hohen Verkaufsflächenanteils im Baumarktsortiment i. e. S.; größte zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration in Weyhe und ohne größere Wechselwirkungen mit anderen Standorten

Einzelhandelsbesatz



durchschnittliches Sortiments- und Preisniveau mit z. T. höherwertigem Angebot im Bereich des Marktplatzes; besonders südlich des Marktplatzes dichter Einzelhandelsbesatz, im östlichen Bereich der Bahnhofstraße abnehmend; Leerstandssituation mit 3 Leerständen vernachlässigbar; Kundenläufe insb. um den Marktplatz herum zu identifizieren; weitestgehend angemessene Modernität und Marktgängigkeit der Einzelhandelsbetriebe

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Rewe und ALDI als Magnetbetriebe mit Fokus Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich ergänzt durch Baumarkt Ernst Koch mit Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich; zudem Drogeriefachmarkt Rossmann als attraktiver Magnetbetrieb; räumliche Konzentration der Magnetbetriebe, wodurch Ausbildung von wichtiger Knochenstruktur entlang der Bahnhofstraße fehlt; geringer Filialisierungsgrad jenseits der Lebensmittelanbieter; Angebotslücken im Bereich Schuhe/Lederwaren, Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche

Zentrenergänzende Funktionen



gute quantitative Ausstattung der zentrenergänzenden Funktionen; Fokus auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen; gastronomisches Angebot besitzt leichten Ergänzungsbedarf; interessantes und für ein Grundzentrum überdurchschnittlich kulturelles Angebot; Konzentration der zentrenergänzenden Funktionen insbesondere um den Marktplatz, Richtung östliche Bahnhofstraße etwas ausgedünnter und mit stärkerem Fokus auf Banken und Dienstleistungen

Städtebauliche Struktur



kompakter Bereich um den Marktplatz zwischen Bahnhofstraße, Lahauer Str. und Hauptstraße mit Konzentration der wichtigsten Nutzungen; Anbindung an die rückwärtig des Marktplatzes gelegenen Einzelhandelsgeschäfte aufgrund fehlender Sichtbeziehung nicht optimal; Anbindung an östliche Bahnhofstraße sowie städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im östlichen Bereich der Bahnhofstraße schwach ausgeprägt

Städtebauliches Erscheinungsbild



historische Bausubstanz nicht vorhanden, dennoch attraktive und gepflegte Backsteinarchitektur; modernes Erscheinungsbild der Magnetbetriebe, gute Aufenthaltsmöglichkeiten im Bereich des Marktplatzes werden durch vorhandenes Stadtgrün gut ergänzt; gute Einkaufsatmosphäre in Teilbereichen gewährleistet (z. B. Marktplatz und direkte Umgebung)

Markante Entwicklungen seit 2013



Ansiedlung Modehaus Maas 2019

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



insgesamt attraktives Hauptzentrum, aber jenseits des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine großflächigen Magnetbetriebe vorhanden und eher geringe Gesamtausstattung im Bereich zentrenrelevanter Sortimente; Erweiterung des Aldi-Marktes geplant

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LEESTE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Westliche Siedlungsgebiete Weyhes

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

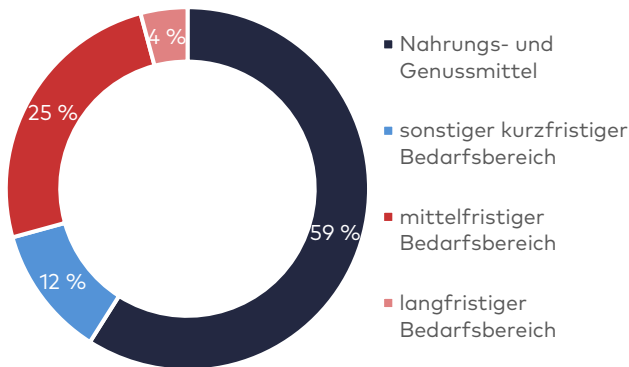
- ZVB-Abgrenzung EHZK 2013

Administrative Grenzen

- Ortsteil
- Kommune



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2013 absolut	2017 absolut	2017 anteilig
Anzahl der Betriebe*	26	23	13 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	2.800	2.800	5 %
Anzahl der Leerstände**	2	3	12 %
Zentrenergänzende Funktionen	43	39	-

Magnetbetriebe

REWE

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017 (enthält nicht die Ansiedlung des familia-Marktes); Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LEESTE

Räumliche Integration



zentral gelegen im Ortsteil Leeste; westlich umgeben von Wohnbebauung und östlich insbesondere begrenzt durch zwei Schulstandorte und Gewerbeflächen; langgestreckte bandförmige Ausdehnung des Nahversorgungszentrums entlang der Leester Straße in städtebaulich integrierter Lage

Verkehrliche Erreichbarkeit



An der K117 gelegen und über die L335 Anbindung an die B322 und A1 in Richtung Bremen oder Osnabrück; geringes straßenbegleitendes und anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV Anbindung über drei Bushaltestellen entlang der Leester Straße und dem Leester Busplatz mit Anbindungen in Richtung Kirchweyhe, Syke oder Bremen; entlang der Leester Straße gut ausgebaute Radwege; fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und Schulstandorten z. T. verbesserungsfähig; gute Vereinbarkeit der unterschiedlichen Verkehrsmittel

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für den Ortsteil Leeste und darüber hinaus für die westlichen Siedlungsgebiete Weyhes insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich; dem Hauptzentrum Kirchweyhe untergeordnet, aber als wichtiger Ergänzungsstandort insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich mit kleinflächigen Ergänzungen im zentrenrelevanten Bereich; gute Verkaufsflächenausstattung für Nahversorgungszentrum

Einzelhandelsbesatz



eher geringe Einzelhandelsdichte, Fokus liegt auf mittleren und südlichen Bereich der Leester Str. innerhalb des NVZ; durchschnittliches Sortiments- und Preisniveau; temporäre Leerstände neuen Nutzungen zugeführt, bzw. derzeit im Umbau befindlich; Kundenläufe nur gering feststellbar, Frequenzlage lediglich im Bereich des REWE Marktes; Modernität und Erscheinungsbild bzw. Warenpräsentation zum Teil nicht mehr aktuellen Ansprüchen genügend

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebot wird maßgeblich von Betrieben aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. des kurzfristigen Bedarfsbereiches geprägt mit REWE als einzigem Magnetbetrieb, konzentriert im südlichen Abschnitt des NVZ; zweiter Ankerbetrieb im Norden des NVZ fehlt um Knochenstruktur auszubilden; kaum Filialisierungsgrad neben dem Lebensmittelanbieter; Angebotslücken im Bereich Drogeriewaren und Lebensmitteldiscounter

Zentrenergänzende Funktionen



sehr hohe quantitative, aber auch qualitative Ausstattung der zentrenergänzenden Funktionen, höhere Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben; der Fokus liegt bei einzelhandelsnahen Dienstleistungen; gutes gastronomisches Angebot und vielfältige medizinische Einrichtungen; lagespezifische Fokussierungen zu erkennen; zentrenergänzende Funktionen erstrecken sich vermehrt vom südlichen bis zum zentralen Bereich des NVZ

Städtebauliche Struktur



starke, bandförmige Ausdehnung des NVZ; Trennwirkung insb. durch Bahnübergang im nördlichen Bereich des ZVB; gut ausgebaute Wegeführung entlang der Leester Straße; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang z. T. nicht erkennbar; ehemals dörfliche Strukturen noch erkennbar durch landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rand des ZVB

Städtebauliches Erscheinungsbild



vereinzelt historische und attraktive Bausubstanz vorhanden; interessanter Baustilmix; geringe Anzahl an Aufenthaltsplätzen und Grün sowie fehlendes Stadtmobiliar schränken Verweilqualität im öffentlichen Bereich ein; gewerbliche Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich als wenig attraktive Dominanten

Markante Entwicklungen seit 2013



städtebauliche Maßnahmen

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



durch Ausweisung als Sanierungsgebiet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten; derzeit eher geringe Funktion als Einzelhandelsstandort mit stärkerem Fokus auf zentrenergänzenden Funktionen; durch Entstehung des Verbrauchermarktes familia, jedoch erhebliche Weiterentwicklung daher zukünftig Ausweisung als Nebenzentrum (vgl. Kapitel 6.1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Hauptzentrum Kirchweyhe mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²⁵, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 8: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten Hauptzentrum	Weyhe	Twistringen	Visbek	Bassum	Bruchhausen-Vilsen
Veröffentlichungsjahr	2020	2016	2014	2016	2018
Einwohner (Gesamtgemeinde)	30.627	12.577	9.704	15.529	17.203
Anzahl der Betriebe	54	44	29	28	39
Anteil der Betriebe	30 %	54 %	60 %	38 %	36 %
Anzahl der Leerstände	3	15	*	*	10
Leerstandsquote	5 %	25 %	*	*	20 %
Verkaufsfläche in m ²	12.600	11.500	10.300	6.000	10.200
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,41	0,91	1,10	0,39	0,60
Verkaufsflächenanteil	24 %	53 %	65 %	24 %	26 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Weyhe hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche im Hauptzentrum Kirchweyhe typische Werte für ein Grundzentrum aufweist. Die relativ niedrigen Ausstattungskennziffern in Weyhe, lassen sich wie auch in Bassum und Bruchhausen-Vilsen u. a. durch entsprechend flächenintensive Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der jeweiligen Innenstadtzentren bzw. Ortszentren erklären. Die Leerstandsquote lässt sich aufgrund der fehlenden Kennzahlen in Fremdgutachten in diesem Benchmarking lediglich mit Twistringen und Bruchhausen-Vilsen vergleichen. Hier ist festzustellen, dass das Hauptzentrum Kirchweyhe eine vergleichsweise geringe Leerstandsquote aufweist.

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Weyhe im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

²⁵ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Weyhe

Weyhe weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 14.000 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.700 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²⁶ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,46 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,06 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Gemeinde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner²⁷ und im Bereich der Drogeriewaren leicht unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²⁸.

Die Zentralität von rd. 0,98 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,91 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in großen Teilen im Gebiet der Gemeinde gebunden werden kann, im Bereich Drogeriewaren jedoch geringe Kaufkraftabflüsse feststellbar sind. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Weyhe

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	30.627 (1,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	14.000			1.700		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,46			0,06		
Sortimentspezifische Zentralität	0,98			0,91		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	36 % ZVB	31 % siL	32 % niL	43 % ZVB	21 % siL	35 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	4x Lebensmittelsupermarkt	5x Lebensmitteldiscounter	2x Drogeriefachmarkt	6x sonstige Drogeriewarengeschäfte	47x sonstige Lebensmittelmärkte
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Gemeindegebiet neun strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind fünf Betriebe Lebensmitteldiscounter und weitere vier Betriebe sind Supermärkte. Ergänzt wird das Angebot durch vier Getränkemärkte, sowie 47 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Weyhe hinsichtlich des Betriebstypenmixes als

²⁶ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.
²⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.
²⁸ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

ausgewogen zu bewerten mit leichtem Überhang zum discountorientiertem Angebot. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 10) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,16 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,21 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter ungefähr dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,25 m² je Einwohner) entspricht.²⁹

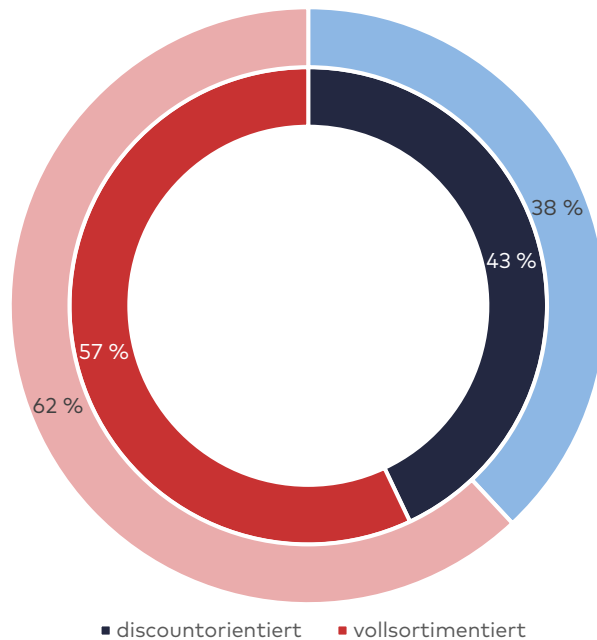


Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Gemeinde Weyhe; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch zwei Drogeriefachmärkte sichergestellt. Sechs weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechende Hauptsortiment sind Apotheken und eine Parfümerie. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultieren hier direkt aus den in Weyhe vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Gemeinde Weyhe ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **angemessen** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet **Optimierungspotenzial** hinsichtlich der räumlichen Verortung. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Gemeinde Weyhe mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 10). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde

²⁹ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage³⁰, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Weyhe	Twistringen	Visbek	Bassum	Bruchhausen-Vilsen
Veröffentlichungsjahr	2020	2016	2014	2016	2018
Einwohner	30.627	12.577	9.704	15.529	17.203
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	14.000	7.300	5.100	7.300	11.900
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	1.700	1.000	*	1.300	1.500
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,46	0,58	0,52	0,47	0,69
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,06	0,08	*	0,08	0,08

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht. Insbesondere Twistringen und die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen verfügen über deutlich höhere Angebotsausstattungen, wobei letztere aufgrund ihres Fachmarktzentrums in diesem Zusammenhang nur bedingt vergleichbar ist. Im Vergleich zu weiteren Grundzentren in Norddeutschland ist die Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen (Durchschnitt ausgewählter Grundzentren in Norddeutschland: rd. 0,55 m² VKF je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, rd. 0,08 m² VKF je Einwohner im Bereich Drogeriewaren)³¹.

Räumliche Nahversorgungssituation in Weyhe

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen³². Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt.³³ Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungs-

³⁰ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Gemeinde- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

³¹ Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).

³² Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

³³ Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2012 wurden die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgt die Darstellung der Nahbereiche – wie oben beschrieben – in Form von Gehzeit-Isochronen.

funktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

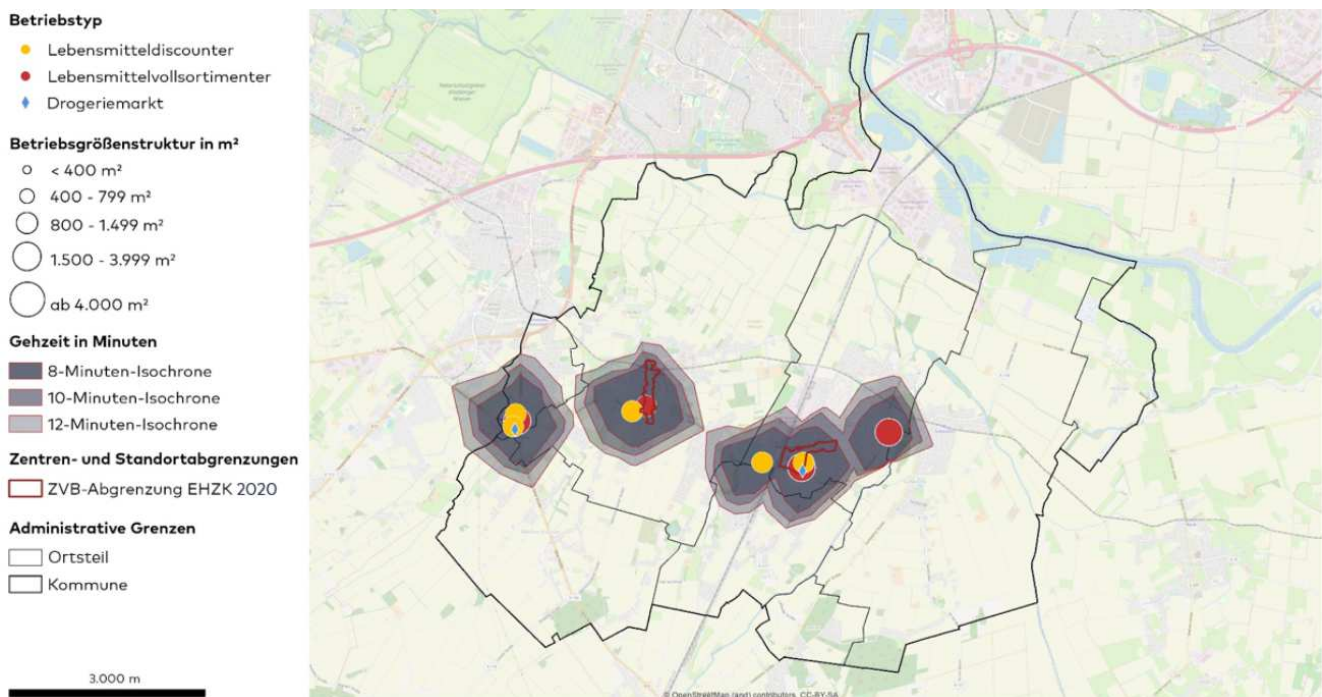


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation in Weyhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.









Abbildung 11 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Weyhe **z. T. Optimierungspotenzial** zu erkennen ist: Insbesondere in den Siedlungsrandbereichen im Süden Weyhes, aber auch nördlich und östlich der Nahversorgungsbetriebe im Hauptsiedlungsbereich sind Siedlungslagen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung zu erkennen. Insbesondere im Ortsteil Dreye fehlt eine hinreichende Nahversorgung. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Gemeindeteile durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.8 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels der letzten fünf Jahre betrachtet. Zu diesem Zweck werden die wichtigsten Strukturdaten aus dem Einzelhandelskonzept 2013 von Dr. Jansen GmbH (Bestandserhebung 2012) mit den aktuellen Strukturdaten aus dem Jahr 2017 verglichen (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Relevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2012	2017	Entwicklung	
Einwohner	30.211	30.627	1,4 %	
Anzahl der Betriebe	167	179	7,1 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	42.900	51.800	20,7 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,42	1,69	19,0 %	
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ²	14.000	14.000	0,0 %	
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,46	0,46	0,0%	
Kaufkraft in Mio. Euro	178,1	201,0	12,9 %	
Kaufkraftniveau	111	107	-3,6 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Dr. Jansen GmbH 2012; Einwohner: Gemeinde Weyhe/Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Weyhe werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet.

- Die Einwohnerzahl der Gemeinde Weyhe ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und wird auch weiterhin als stabil bzw. leicht wachsend prognostiziert (bei unterschiedlicher Datenbasis).
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 12 (rd. 7,1 %) gestiegen. Gleichzeitig wurden rd. 8.900 m² (rd. 20,7 %) Verkaufsfläche mehr erfasst. Der Anstieg der Betriebszahl weist eine positivere Tendenz als der bundesdeutsche Trend auf. Hinsichtlich des im Verhältnis deutlich stärkeren prozentualen Anstiegs der Verkaufsfläche gegenüber der Betriebszahl hat sich insgesamt die Verkaufsflächengröße der Betriebe in Weyhe erhöht, welches wiederum dem bundesweiten Trend entspricht.
- Trotz einer gestiegenen Einwohnerzahl (rd. 1,4 %) führt die gestiegene Gesamtverkaufsfläche zu einer Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung auf 1,69 m² je Einwohner. Weyhe verfügt entgegen der Strukturdaten von 2013 somit über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und kann seinen grundzentralen Versorgungsauftrag erfüllen.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist keine Veränderung auf, wobei die Verkaufsflächenausstattung weiterhin leicht über dem deutschen Durchschnitt liegt.
- Die Kaufkraft in Weyhe ist seit 2013 um rd. 22,9 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 201,0 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau befindet sich zudem auf einem leicht höheren Niveau als der deutsche Durchschnitt, ist jedoch im deutschlandweiten Vergleich seit 2013 weniger stark gewachsen.
- Insgesamt hat sich die Einzelhandelssituation in Weyhe in den letzten Jahren deutlich verbessert, weist jedoch in Teilbereichen weiterhin Optimierungsbedarf auf.

4.9 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtgemeindlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Weyhe dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Gemeinde Weyhe übernimmt als **Grundzentrum** die Versorgungsfunktion für 30.627 Einwohner im eigenen Gemeindegebiet (grundzentraler Kongruenzraum) und verfügt zudem im Bereich Gesundheit und Pflege über eine mittelzentrale Teilfunktion.
- Die Gemeinde Weyhe ist in mehrere relativ kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortsteile** gegliedert. Im Ortsteil Kirchweyhe wohnen rd. 30 % der gesamten Einwohner.
- Die Gemeinde Weyhe befindet sich in einem ländlich geprägten Raum südlich des Oberzentrums Bremen. Zusätzlich ist Weyhe von mehreren Mittelzentren (u. a. Syke, Achim, Stuhr und Delmenhorst) sowie Grundzentren (u. a. Riede) umgeben. Die nächsten Oberzentren Bremen und Oldenburg sind in rd. 25 min und Oldenburg in rd. 50 min Pkw-Fahrzeit erreichbar. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die L335 an die B6 und die A1 Richtung Bremen ist von einem eher **starken Wettbewerbsumfeld** auszugehen.
- Die wirtschaftliche Entwicklung in Weyhe ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als **leicht unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Diepholz zu bezeichnen.

Gesamtgemeindliche Nachfragesituation

- Mit der einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 107** liegt Weyhe allerdings sowohl über dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das **Einzugsgebiet** von Weyhe umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Weyhe selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zonen II) einen Teil des östlichen Gebietes der an Weyhe angrenzenden Nachbargemeinde Stuhr.

Gesamtgemeindliche Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 1,69 m² je Einwohner **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner und weist damit für ein Grundzentrum eine hohe Ausstattung auf. Jedoch ist zu konstatieren, dass ein Großteil der Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf zur Verfügung gestellt wird.
- Rund die Hälfte (rd. 54 %) der Verkaufsflächenanteile Weyher Betriebe sind **städtebaulich integriert bzw. in zentralen Versorgungsbereichen** verortet. Ein hoher Anteil von 46 % der Verkaufsfläche befindet sich jedoch in städtebaulich nicht integrierten Lagen und bezieht sich auch auf zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Das Einzelhandelsangebot in Weyhe ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche als **überdurchschnittlich gut** für ein Grundzentrum zu bewerten.

- Dies wird durch die für ein Grundzentrum in unmittelbarer Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund-, Mittel- und Oberzentren **angemessene Einzelhandelszentralität** von rd. 0,72 bestätigt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken kann mit Zentralitäten von rd. 0,98 bzw. rd. 0,91 **ein geringer Abfluss der eigenen Kaufkraft festgestellt werden**.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,58 bzw. rd. 0,41 **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen. Für ein Grundzentrum wie Weyhe sind diese Werte jedoch aufgrund der Versorgungsfunktion für den kurzfristigen Bedarfsbereich durchaus angemessen.

ZVB Kirchweyhe

- Im Hauptzentrum Kirchweyhe sind insgesamt 54 Einzelhandelsbetriebe (rd. 30 % aller Betriebe in Weyhe) mit einer Verkaufsfläche von rd. 12.600 m² (rd. 24 % der Gesamtverkaufsfläche in Weyhe) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 56 weitere zentrenergänzende Funktionen verortet, sodass sich das Hauptzentrum als, für ein Grundzentrum wie Weyhe gut ausgestattetes Ortszentrum darstellt.
- Das Hauptzentrum ist geprägt durch den kompakten Bereich um den Marktplatz als zentralen Platz mit attraktiver Gestaltung. Hier befindet sich die größte zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration in Weyhe.
- Aufgrund schlechter Anbindung des Marktplatzes an die östliche Bahnhofstraße ist der städtebauliche-funktionale Zusammenhang der beiden Bereiche eher schwach ausgeprägt. Der funktionale Zusammenhang nimmt in Richtung östlicher Bahnhofstraße ab.
- Die Anbindung über die Hauptstraße sowie die Nähe zum Bahnhof und zum Busbahnhof nördlich des Marktplatzes ermöglichen eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

ZVB Leeste

- Aufgrund der guten Ausstattung und der hohen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches für Leeste und den westlichen Gemeindeteil verbunden mit der Ansiedlung eines familia Marktes sowie der Ausweisung als Sanierungsgebiet wird das Nahversorgungszentrum zukünftig als **Nebenzentrum** ausgewiesen.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Gemeinde Weyhe mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,46 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,06 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **angemessen** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmärkte) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten.

- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Weyhe **z. T. Optimierungspotenzial** zu erkennen. Besonders in den Siedlungsrandbereichen im Süden Weyhes, aber auch nördlich und östlich der Nahversorgungsbetriebe im Hauptsiedlungsbereich, sowie im Ortsteil Dreye ist keine hinreichende Nahversorgung zu erkennen. Diese Bereiche werden von den vorhandenen Standorten mitversorgt.
- Die Nahversorgungsbetriebe in **nicht integrierten Lagen** tragen nicht zu einer fußläufigen Nahversorgung insb. im Westen Weyhes bei.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Weyhe auf der einen Seite und der Sicherung des Zentrenmodells mit attraktivem Haupt- und Nebenzentrum auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeitet worden.

5

Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels

Bevor aufbauend auf der Bestandsanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Weyhe sowie die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven abzuleiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR WEYHE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Weyhe bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtgemeinde:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Weyhe.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe (primär) entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
- 3. Stärkung des Nebenzentrums:** Erhalt und Stärkung des Nebenzentrums Leeste (sekundär) mit Fokus auf der Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion.
- 4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptsiedlungsbereich Weyhe durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Gemeindeteilen durch alternative Nahversorgungsangebote.

Abbildung 12 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Weyhe.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtgemeinde	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums	3. Ziel: Stärkung des Nebenzentrums Leeste	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Hauptzentrum Kirchweyhe ▪ Stärken bewusst zielgruppenspezifisch weiterentwickeln (z. B. Fokus auf Kultur) ▪ Zielgruppenspezifische qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung des Nebenzentrums entsprechend seiner Versorgungsfunktion ▪ Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und nachgelagert zentrenrelevanter Einzelhandel ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Nahversorgung, Dienstleistung, Pflege und Gesundheit, Gastronomie, Bildung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden ▪ Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Gemeindeteilen durch alternative Nahversorgungsangebote

Abbildung 12: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Weyhe
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive (unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungszielstellung der Gemeinde Weyhe) sowie eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Weyher Sortimentsliste) sowie in Form von Steuerungsleitsätzen.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die Ableitung einer absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt, mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen (insb. den Entwicklungszielen zur Stärkung der Gesamtgemeinde) verschnitten und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu der ermittelten Entwicklungsperspektive

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam³⁴ soll die hier aufgezeigte Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde Weyhe gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Weyhe werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

³⁴ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

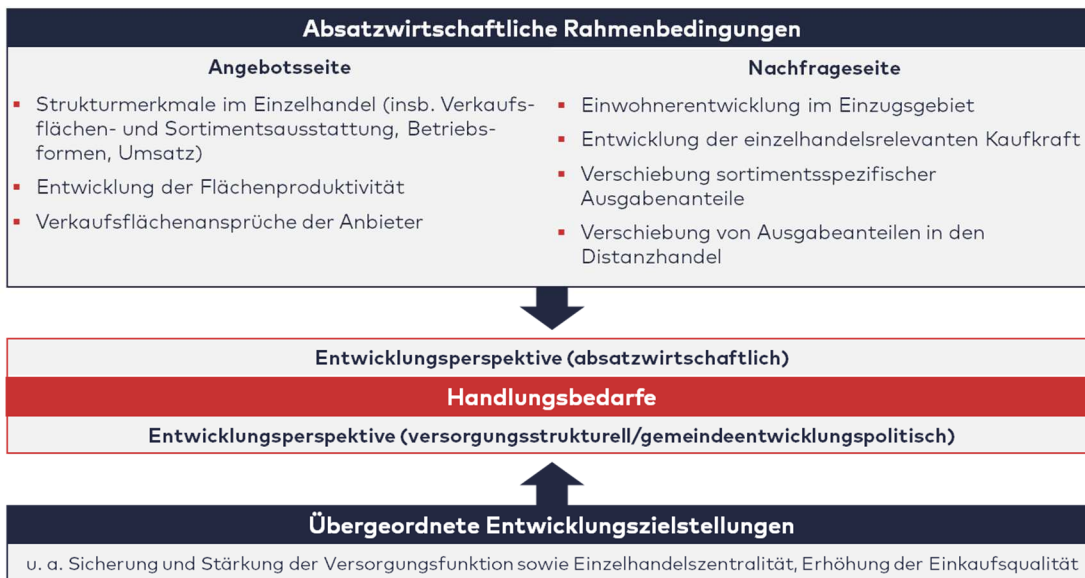


Abbildung 13: Methodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Entwicklungsperspektive für die Gemeinde Weyhe aufgegriffen. Für Weyhe als Grundzentrum ergibt sich somit eine perspektivische Versorgungsfunktion für insbesondere nahversorgungsrelevante Warengruppen und den **qualifizierten Grundbedarf** in weiteren Warengruppen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive für das **Prognosejahr 2024**³⁵ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Weyhe werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs um rd. 1,7 % bis zum Prognosejahr 2024 (siehe Abbildung 14). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringe Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

³⁵ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren (die Berechnungen der Umsätze und Zentralität beruhen auf Daten aus dem Jahr 2019) erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unsicherheiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

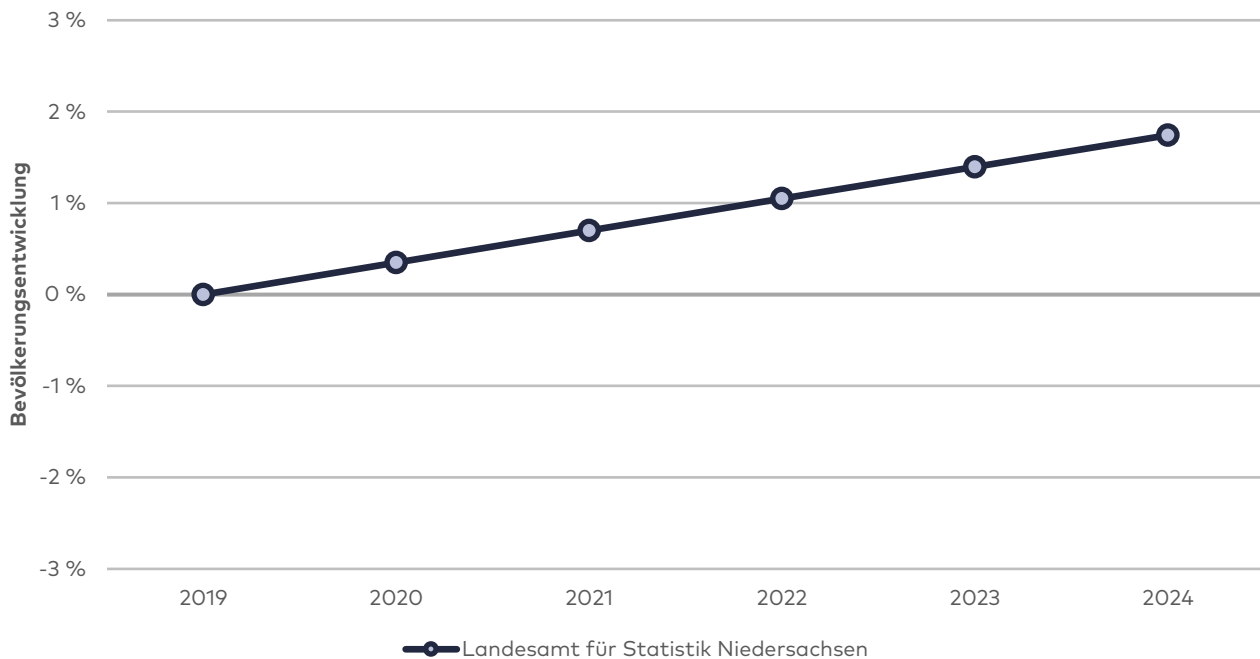


Abbildung 14: Einwohnerprognose für Weyhe

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten sieben Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten sieben Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 % (siehe Abbildung 15). Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

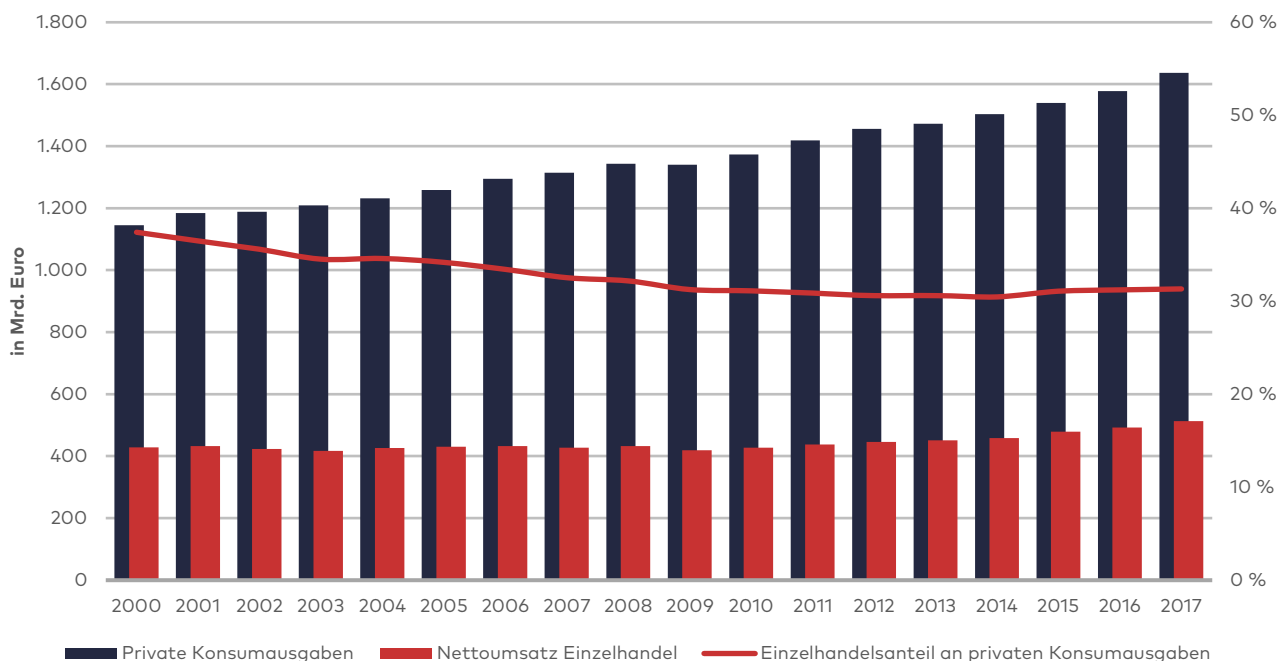


Abbildung 15: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt aktuell wieder ansteigt (siehe Abbildung 16).

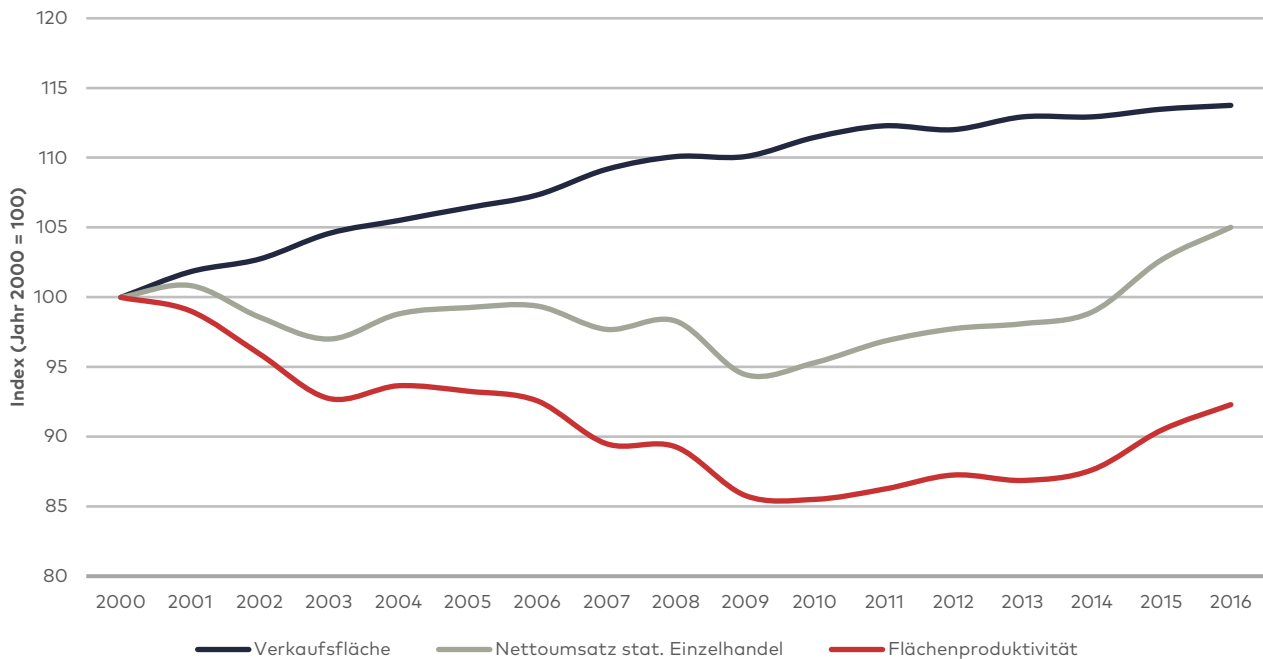


Abbildung 16: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wurde für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert (siehe Abbildung 17).

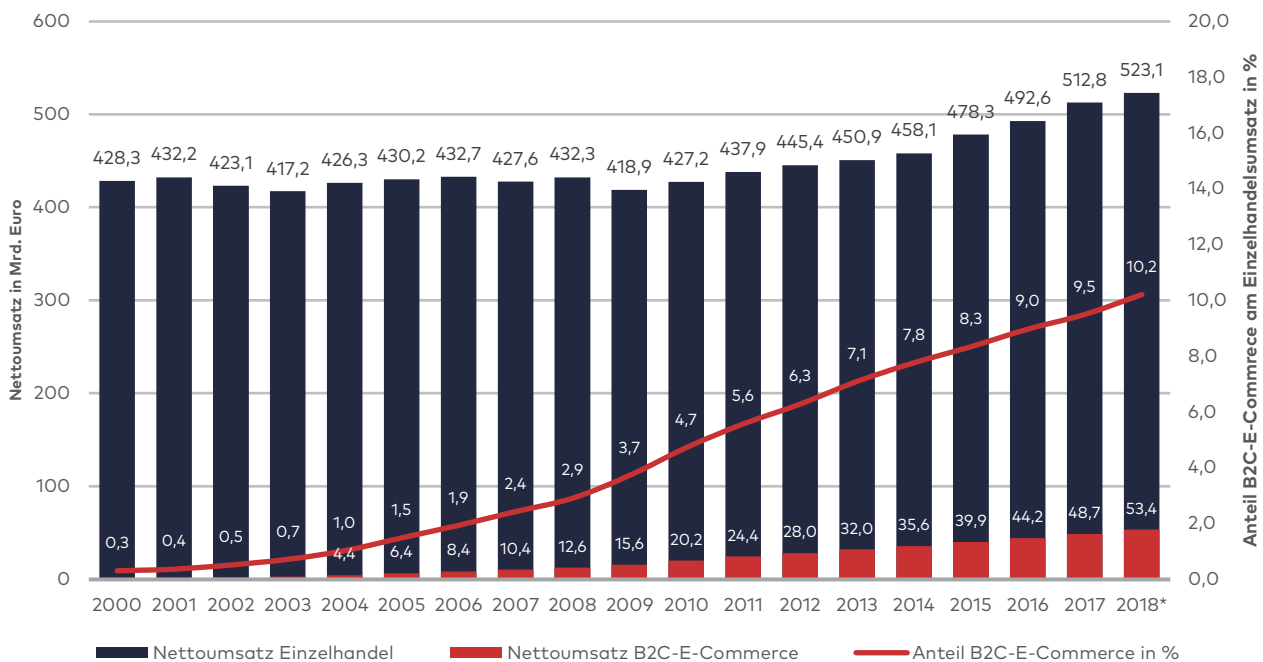


Abbildung 17: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 18). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leit-sortimente betroffen.

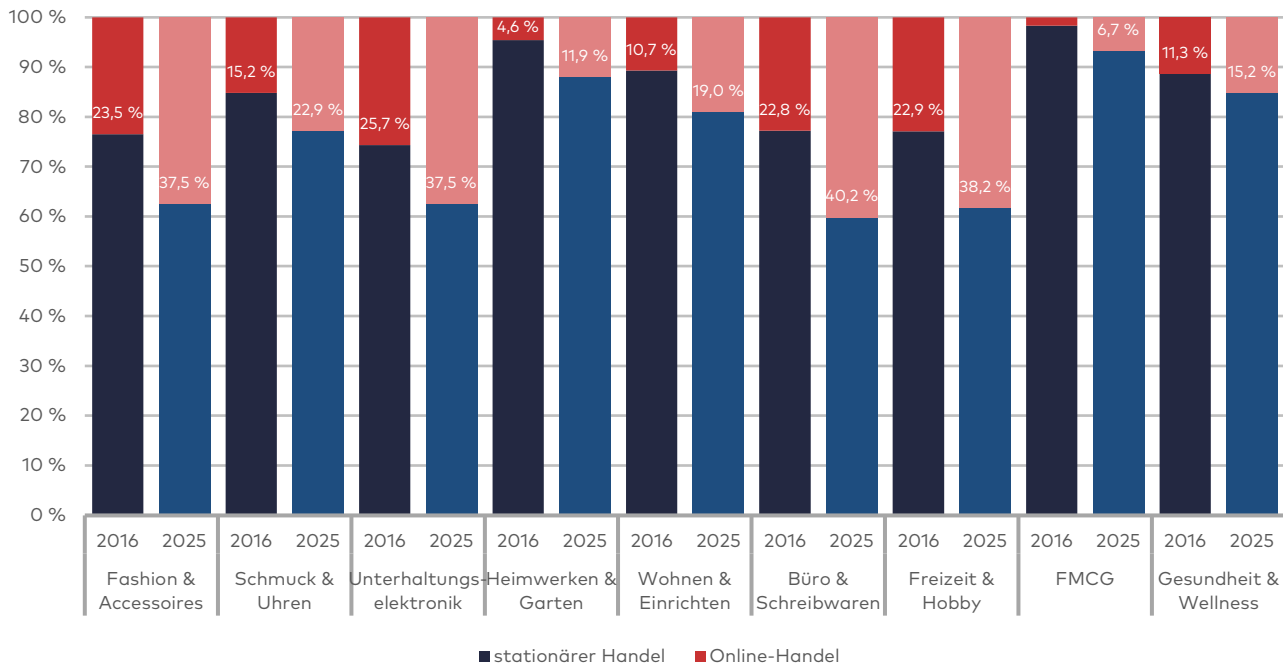


Abbildung 18: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Gemeinde Weyhe beträgt rd. 0,72 wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine perspektivische Zentralität von 1,00 gemeindeentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Grundzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung, vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine perspektivische Zentralität zwischen 0,50 und 0,60 als gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine stärkere Bindung von Kaufkraft kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren und dem attraktiven Oberzentrum Bremen im engeren Umfeld sowie aufgrund des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Für ausgewählte Warengruppen ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht durchaus von der oben angegebenen Spannweite abweichende Entwicklungsperspektiven für Weyhe. Dies betrifft die folgenden Sortimentsbereiche:

- Insbesondere in Randgebieten von Großstadtreionen (die Gemeinde Weyhe ist Teil des Kommunalverbunds Bremen/Niedersachsen e. V.) ist aufgrund von Flächenrestriktionen in größeren Städten von einer stärkeren Rolle der Mittel- und Grundzentren bei der Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Gütern (hier: Gartenbedarf) auszugehen. Dieses Sortiment wird i. d. R. durch eher flächenintensive Betriebstypen angeboten. Darüber hinaus sind insbesondere Gartenbaubetriebe im ländlichen Raum eine weit verbreitete Betriebsform und versorgungsstrukturell bedeutsam. In der Gemeinde Weyhe existieren entsprechend leistungsfähige Angebotsstrukturen, welche die aktuell hohe Zentralität in diesem Bereich erklären.
- Im Zuge des demografischen Wandels kommt den Grundzentren eine höhere Bedeutung bei der Versorgung mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik- und Akustikbedarf zu – denn oftmals ist gerade die Bevölkerungsstruktur kleinerer Gemeinden durch einen hohen Anteil älterer und damit auch zunehmend mobilitätseingeschränkter Menschen geprägt. Daher erscheint für die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik eine perspektivische Zentralität von 0,80 als plausibel. Auch die mittelzentrale Teilfunktion Gesundheit und Pflege unterstreicht die Bedeutung der Warengruppe in der Gemeinde Weyhe.

Bei der in Abbildung 19 dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive lassen sich gewisse Impulse für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert

werden kann. In der Abbildung wird dies durch entsprechend verblässende Segmente dargestellt. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen.

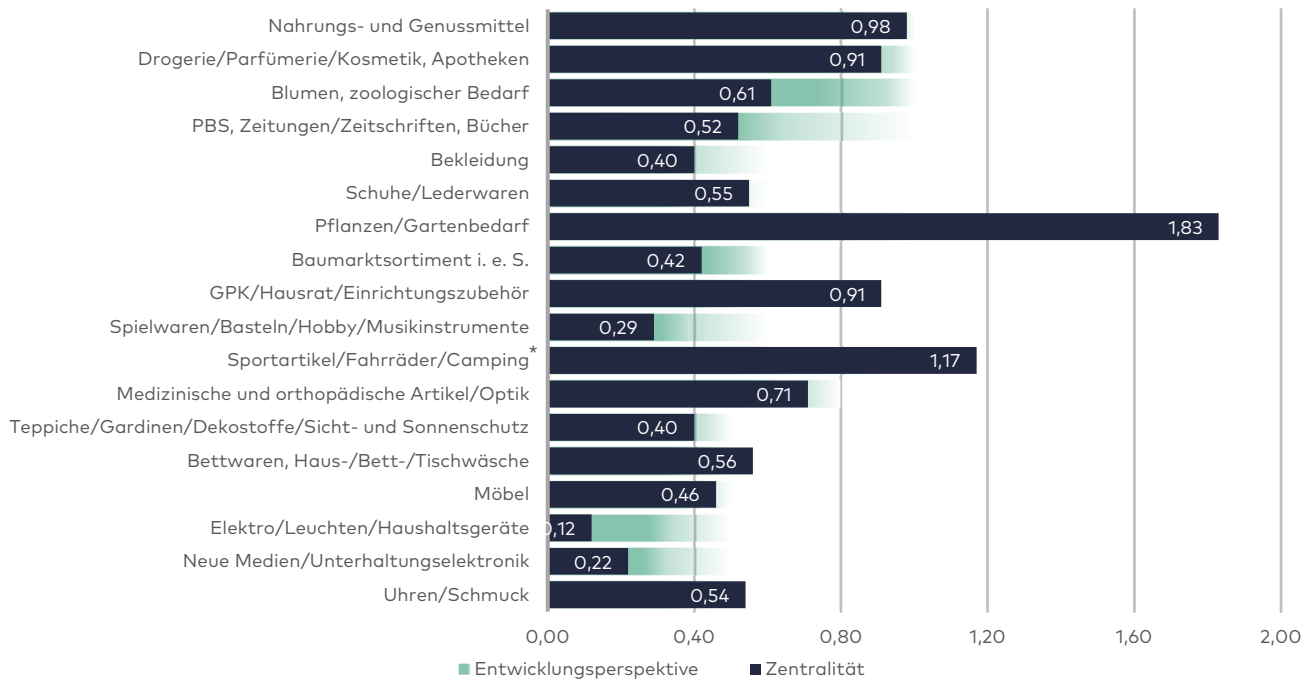


Abbildung 19: Sortimentsspezifische Entwicklungsperspektive







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; *Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020.

Für die Gemeinde Weyhe ergibt sich damit eine nennenswerte gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektive v. a. in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches sowie darüber hinaus in den Bereichen Baummarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für die dargestellte absetzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 12 zu entnehmen.

Tabelle 12: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive von Weyhe

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Weyhe bis 2024
Demografische Entwicklung		steigende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive für Weyhe

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellung ergibt sich für die Gemeinde Weyhe bis 2024 eine absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive, die in der Tabelle 13 in qualitativer Form dargestellt wird.

Tabelle 13: Entwicklungsprognose für die Gemeinde Weyhe bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	□
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	□	□
Blumen, zoologischer Bedarf	■	■	■	■
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	■	□
Bekleidung	■	■	■	□
Schuhe/Lederwaren	■	■	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	□	□	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	■	■	■	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	■	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	□	□
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	■	□	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	□	□	□	□
Möbel	■	■	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	■	■	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	■	□
Uhren/Schmuck	□	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive vorhanden; □ = geringe absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive. Bei der Darstellung der Entwicklungsprognose für die Warengruppe Bekleidung wurde die Ansiedlung des Modehauses Maas bereits berücksichtigt. Ebenso wurde die Betriebsaufgabe eines großen Anbieters der Warengruppe Campingbedarf im Jahr 2020 berücksichtigt.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte)

bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungsperspektiven die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 13 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Gemeinde Weyhe übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Weyhe aktuell nicht vollumfänglich gerecht (Kaufkraftabflüsse insb. für Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher).

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten vornehmlich zum Ausbau der Nahversorgungsstrukturen an gemeindeentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes familia im NZ Leeste wird die im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages als sinnvoll erachteten Entwicklungsmöglichkeiten ausschöpfen und beeinflusst die räumliche Versorgungsstruktur positiv. Die Entwicklungsperspektive im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** zeigen ebenfalls gewissen Handlungsbedarf auf, der durch die geplante Ansiedlung des familia Marktes mit Randsortimenten im Bereich Drogeriewaren jedoch (zumindest quantitativ) gedeckt wird.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** sind zur Erfüllung des Versorgungsauftrags der Gemeinde Weyhe die Ansiedlung von Fachmärkten insb. in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgelagert an städtebaulich integrierten Standorten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf die Ansiedlung eines Zoofachmarktes sowie die Ansiedlung eines größeren Buchhandels oder Schreibwarengeschäftes.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Bekleidung, Sportartikel/Fahrräder/Camping und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente – bestehen Handlungsbedarfe, die durch die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte gedeckt werden können. Zudem besteht rechnerisch eine Entwicklungsperspektive für ein weiteres Schuhgeschäft. Insbesondere in diesen Bereichen ist jedoch zu berücksichtigen, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven keineswegs auch den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechend und die Erfolgswahrscheinlichkeit zur Ansiedlung eines entsprechenden Betriebs (insb. auch aufgrund der aktuellen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie) als nicht sehr realistisch eingeschätzt werden muss. Bei entsprechenden Ansiedlungsplänen sollen insbesondere Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit räumlichem Fokus auf das Hauptzentrum angesiedelt werden. Die ermittelten Entwicklungsperspektiven der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. eignen sich bspw. für die Umsetzung von Erweiterungsvorhaben des Baumarktes im Hauptzentrum, können aber unter Beachtung der Steuerungsleitsätze (Kapitel 6.4) im gesamten Gemeindegebiet umgesetzt werden.

In den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik wird auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes empfohlen.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich in Form von Arrondierungsspielräumen und Ansiedlungen von Fachgeschäften in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Möbel.

Für Weyhe bedeuten die Prognoseergebnisse zu der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive, dass

- die regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Weyhes als Grundzentrum im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte quantitative Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei Entwicklungen in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektive bei gleichzeitiger Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Weyhe einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit geringer Entwicklungsperspektive (z. B. Glas/Porzellan/Keramik) der Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte. Die Realisierung von entsprechenden Angeboten im Hauptzentrum trägt hingegen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die angegebenen Orientierungswerte überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Weyhe korrespondieren und sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Weyhe

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Weyhe entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Hauptzentrum, Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 20). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtgemeindliche Standortsystem.

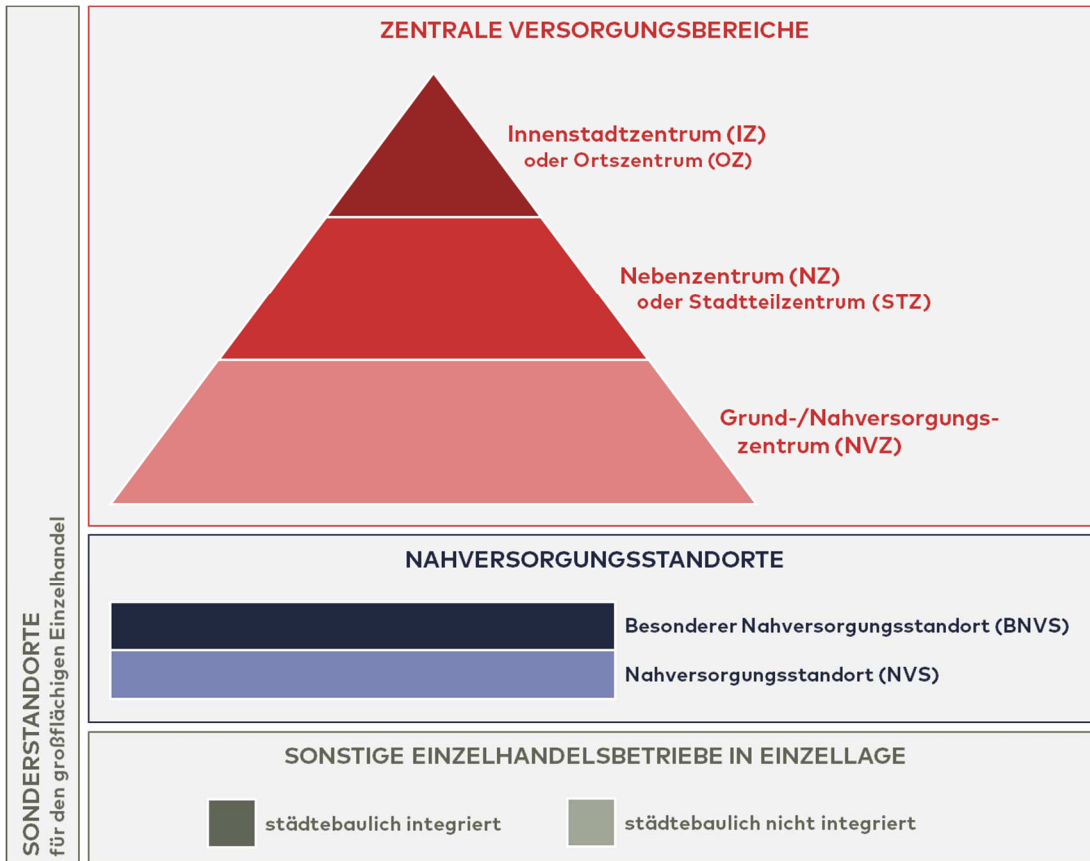


Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:³⁶

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Gemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf Stadtteile) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

³⁶ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁸

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.⁴⁰

EIN ZENTRALER VERSORGBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

³⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁴⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁴¹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.⁴²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 21 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

⁴¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

⁴² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

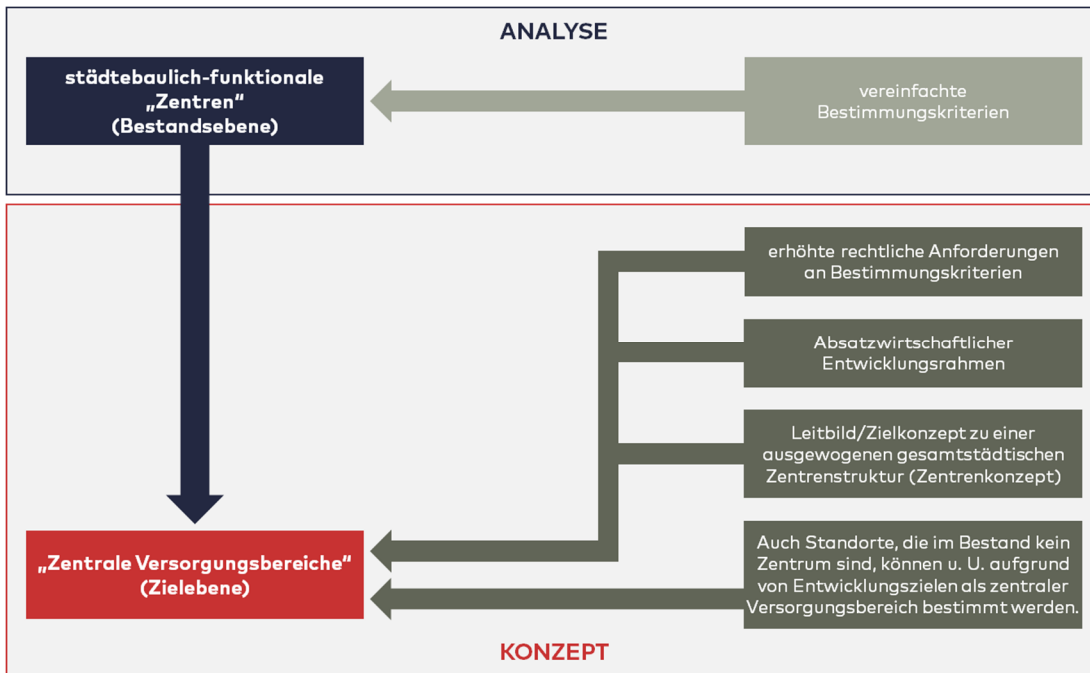


Abbildung 21: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁴³

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsgebiete stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.⁴⁴

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

Falls in begründeten Ausnahmen und nachgewiesenermaßen keine Entwicklungsflächen innerhalb eines ZVB zur Verfügung stehen, kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden und dieser damit erweitert werden. Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Gemeinde Weyhe politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.

⁴³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsgebiete im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

⁴⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- Die Erweiterung entspricht einer **gemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtgemeindlichen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Weyhe.
- Die Erweiterung wird zudem im Rahmen einer **Aktualisierung des Zentrenkonzeptes** in das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit aufgenommen.

6.1.2 Zentrenstruktur von Weyhe

Das EHVK 2013 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Kirchweyhe und dem Nahversorgungszentrum Leeste zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Gemeindegebietes (siehe Abbildung 22). Im Rahmen der Fortschreibung erhält das Nahversorgungszentrum Leeste eine weitere Qualifizierung als Nebenzentrum aufgrund der derzeitigen wichtigen Versorgungsfunktion für Leeste und die westlichen Siedlungsgebiete und darüber hinaus aufgrund der Zielstellung das Zentrum nachhaltig zu stärken.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

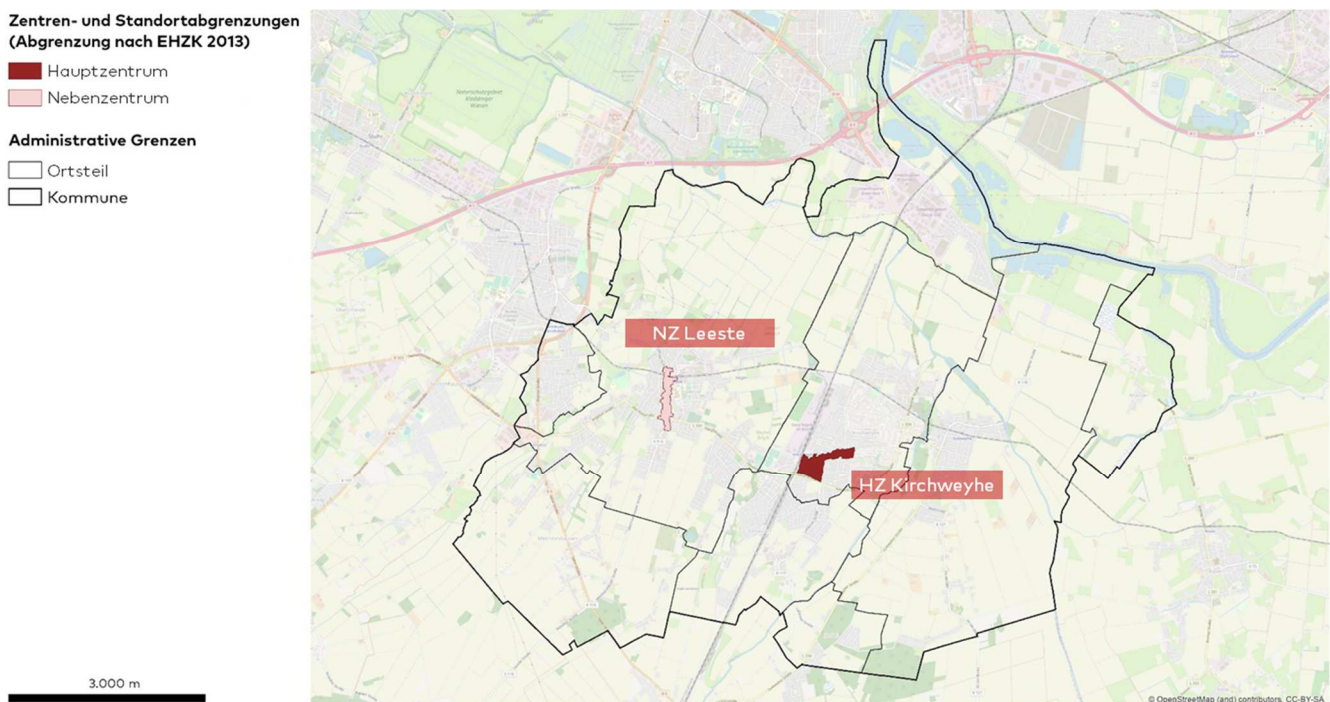


Abbildung 22: Zentrenstruktur von Weyhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

6.1.3 Hauptzentrum Kirchweyhe

Das Hauptzentrum Kirchweyhe ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Weyhe. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6. Das Hauptzentrum Kirchweyhe übernimmt die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum Kirchweyhe umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Gemeinde Weyhe.

Es ergibt sich auf der Grundlage der bestehenden Abgrenzung, der Bestandserhebung 2017, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Das Hauptzentrum erstreckt sich überwiegend entlang der Bahnhofstraße inklusive der daran angrenzenden Wohnbebauung und um den Marktplatz von Kirchweyhe.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Hauptstraße L335 und deren Kreuzungspunkt mit der Lahauer Straße und schließt damit die größten Einzelhandelsbetriebe des Hauptzentrums mit ein.
- Der nördliche Abschluss des Hauptzentrums wird durch die parallel zur Bahnhofstraße verlaufende Wohnbebauung und den darin teils ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gebildet.
- Im Westen wird das Hauptzentrum durch die Bahntrasse und den Bereich um den Bahnhof sowie der parallel zur Bahntrasse verlaufenden Bahnhofstraße begrenzt.
- Der östliche Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich im Bereich der Commerzbank und des Straßenzuges Am Fuhrenkamp. Der weitere östliche Verlauf der Bahnhofstraße ist neben einzelnen Dienstleistungsbetrieben nur noch von reiner Wohnbebauung gekennzeichnet, was eine Abgrenzung des ZVB an der Commerzbank begründet.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe wurde im Wesentlichen die plausible und bewährte Abgrenzung fortgeschrieben, da die Bestandsstruktur im Wesentlichen der vorhandenen Abgrenzung entspricht. Zudem sind keine Potenzialflächen außerhalb der bestehenden Abgrenzung ersichtlich. Eine Änderung ergab sich lediglich durch eine Erweiterung im Bereich des Richtwegs aufgrund des Vorhandenseins eines Anbieters im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 23 für das Hauptzentrum Kirchweyhe dargestellt.



Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Es ergeben sich anhand der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 14).

Tabelle 14: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig	
	■ Nahrungs- und Genussmittel	Anzahl der Betriebe*	55	31 %
	■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	Gesamtverkaufsfläche in m ² *	12.700	25 %
	■ mittelfristiger Bedarfsbereich	Anzahl der Leerstände**	3	5 %
	■ langfristiger Bedarfsbereich	Zentrenergänzende Funktionen	56	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Innere Organisation

Das Hauptzentrum Kirchweyhe ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage und Potenzialflächen näher betrachtet (siehe Abbildung 24). Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Merkmale.



Abbildung 24: Innere Organisation des Hauptzentrums Kirchweyhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Die **Hauptlage** des Hauptzentrums erstreckt sich vornehmlich von der Bahnhofstraße ausgehend über den Marktplatz bis hin zur südlichen Grenze des ZVB im Bereich der L335 und Lahauer Straße und schließt dabei die großen Frequenzbringer Aldi und Rewe sowie Rossmann mit ein. Dieser Bereich weist die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz innerhalb des Hauptzentrums auf. Die frequenzerzeugenden Betriebe konzentrieren sich innerhalb der dargestellten Hauptlage vornehmlich auf den südwestlichen und südöstlichen Bereich mit einer Angebotsprägung im kurz- sowie mittelfristigen Bedarfsbereich. Jenseits der frequenzbringenden Lebensmittelanbieter weist die Hauptlage und das ganze Hauptzentrum nur eine geringe Filialisierung der Einzelhandelsbetriebe auf. Darüber hinaus stellen sich die weiteren Betriebsstrukturen in der Hauptlage überwiegend kleinteilig dar. Zukünftig soll die Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für den zentrenrelevanten Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich dienen. Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel sollen auf die Hauptlage konzentriert werden. Die Bedeutung der Einzelhandelsfunktion der Hauptlage und die Vielfalt an kleineren Fachgeschäften gilt es weiterhin zu sichern, zu stärken und qualitativ weiterzuentwickeln. Dabei gilt es besonders eine zielgruppenspezifische Anpassung der Hauptlage, unter der Berücksichtigung von Alleinstellungsmerkmalen und den Stärken des Hauptzentrums, vorzunehmen. Auch frequenzerzeugende sowie frequenzabhängige Gastronomiebetriebe sollten sowohl am Marktplatz als auch in seiner Nähe weiter etabliert und entwickelt werden. Gleichzeitig gilt es, insbesondere in der Hauptlage, die Umwandlung von Erdgeschosslagen zu Wohnraum zu verhindern.

Der übrige Bereich des Hauptzentrums kann fast ausschließlich als **Nebenlage** eingeordnet werden. Dieser Bereich erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße als Verlängerung der Hauptlage. Zusätzlich zählt der Bereich westlich des Marktplatzes ebenfalls zur Nebenlage und schließt dort den Ernst Koch Baumarkt mit ein. Die Nebenlage ist von einer niedrigen Dichte an Einzelhandels- und

Dienstleistungsbetrieben gekennzeichnet, insbesondere im östlichen Verlauf der Bahnhofstraße. Auch die Passantenfrequenz nimmt mit östlichen Verlauf der Bahnhofstraße immer weiter ab. Aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der Bahnhofstraße und der fehlenden Fußgängerzone, ergibt sich für die Nebenlage nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Für die weitere Stärkung der Nebenlage sollten, sofern möglich, Ankerpunkte insbesondere im östlichen Bereich der Bahnhofstraße angesiedelt werden. Eine Ansiedlung muss diesbezüglich nicht ausschließlich auf Handelseinrichtungen ausgerichtet sein. Die Nebenlage ist weiterhin von einer Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen geprägt, die zu stärken und zu erhalten sind. Als Ergänzung zur Hauptlage besitzt die Nebenlage eine wichtige Bedeutung als Ansiedlungsraum für arrondierende Nutzungen und Angebote sowie für die weitere Entwicklung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben.

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Hauptzentrum Kirchweyhe bieten in begrenztem Maße **Potenzialflächen**, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind (siehe Abbildung 25). Insgesamt können im Hauptzentrum Kirchweyhe zwei Potenzialflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Diese Flächen bieten Potenzial für eine städtebauliche und/oder auch funktionale Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Beide Flächen sind aktuell nicht durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt.



Abbildung 25: Potenzialflächen im Hauptzentrum Kirchweyhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Es erfolgt eine Kurzbewertung der einzelnen Potenzialflächen im Hauptzentrum Kirchweyhe in Bezug auf ihre Standorteignung und ihren städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:

- **Potenzialfläche 1** wird aktuell als Baustoffhof genutzt und grenzt an den Ernst Koch Baumarkt. Bei einem Wegfall der aktuellen Nutzung, stellt dieser Bereich ein perspektivisches Flächenpotenzial für größere Geschäftseinheiten in der westlichen Randlage des zentralen Versorgungsbereiches

dar. Als größte Potenzialfläche im Hauptzentrum sind hier primär zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln.

- **Potenzialfläche 2** befindet sich in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches in der Nähe des Bahnhofs. Die Potenzialfläche ist aktuell gekennzeichnet durch ein leerstehendes Gebäude, das als Diskothek genutzt wurde. Perspektivisch ergibt sich in diesem Bereich Potenzial für kleinere Handelsnutzungen oder Dienstleistungsbetriebe. Eine städtebauliche Aufwertung dieses Standortes erscheint als sinnvoll, jedoch wirkt die rückgelagerte Lage des Grundstücks, ohne direkte Sichtbeziehung zur Bahnhofstraße, als Risiko.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Kirchweyhe für die Gesamtgemeinde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Weyhe, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Ausgewählte Entwicklungsziele werden anschließend durch vertiefende, beispielhafte Anregungen und Hinweise ergänzt.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM KIRCHWEYHE

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Positivraum für den Einzelhandel mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot insb. im Bereich des Marktplatzes
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Hauptzentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde
- Etablierung eines zentralen, belebten Marktplatzes mit Bereitstellung von verschiedenartigen Funktionen (bspw. themenbezogene und regionale Märkte)
- Bahnhofstraße als gewachsene Lauflage entwickeln und Wegeverbindungen innerhalb des ZVB stärken

Multifunktionales Hauptzentrum

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen (insb. altengerechtes Wohnen). In den Erdgeschosslagen der Hauptlage jedoch keine Umwandlung von Einzelhandelsflächen in Wohnen, sondern Konzentration auf frequenzerzeugende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Profilierung der Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche
- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (öffentliche/private Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur)
- Sicherung und gezielte Ansiedlung von „Ankerpunkten“ in Form von stark frequentierten zentrenergänzenden Funktionen, die auch zu Kopplungseinkäufen führen (z. B. Ärztehaus)
- Stärkung von außergastronomischen Angeboten insb. auf dem Marktplatz

- Sicherung des Weyher Theaters und Stärkung von Kopplungseffekten (z. B. Gutscheine auf den Eintrittskarten für Weyher Einzelhandelsgeschäfte)

Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen

- soweit möglich: Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
- neue/untergenutzte Flächen erschließen, ggf. Flächenzusammenlegungen als Option, jedoch Abwägung mit den weiteren städtebaulichen Zielstellungen erforderlich insb. im Bereich der Bahnhofstraße
- Einbeziehung der Eigentümer und Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung

Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittelfristigen Bedarf

- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur insbesondere in der Hauptlage des Zentrums
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Baumarktes
- Zielgruppenspezifische qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels im Hauptzentrum
- Aufgrund der grundsätzlich für ein Grundzentrum angemessenen Verkaufsflächenausstattung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, steht im Hauptzentrum Kirchweyhe die Sicherung des bestehenden Angebotes im Vordergrund. Nennenswerte Ansiedlungspotenziale für ergänzende Sortimente ergeben sich darüber hinaus vor allem in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik. Für eventuelle Ansiedlungen bieten sich insbesondere die ausgewiesenen Potenzialflächen an
- Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment auch im Hauptzentrum grundsätzlich wünschenswert

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Hauptzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Hauptzentrum hingewirkt werden. Für das Hauptzentrum Kirchweyhe empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Hauptzentrum belebt zu halten. Ein etabliertes „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

6.1.4 Nebenzentrum Leeste

Das Nebenzentrum Leeste ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. In seiner Versorgungsfunktion ist es dem Hauptzentrum Kirchweyhe untergeordnet. Das Nebenzentrum stellt dennoch einen wichtigen Ergänzungsstandort zum Hauptzentrum dar. Der

Standort ist insbesondere geprägt von Betrieben aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. des kurzfristigen Bedarfsbereichs mit REWE als einzigen Magnetbetrieb innerhalb des ZVB, welcher durch die Eröffnung eines Verbrauchermarktes familia ergänzt wird.

Auch das Nebenzentrum Leeste weist städtebauliche Zentrenmerkmale auf. Der ZVB verfügt über eine städtebauliche Integration und funktionale Dichte, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit mit Lage an der L335 und eine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil. Detaillierte Ausführungen zur städtebaulichen Analyse des zentralen Versorgungsbereiches sind in Kapitel 4.6 beschrieben.

Räumliche Ausprägung

Das Nebenzentrum Leeste erstreckt sich im Wesentlichen bandförmig entlang der Leester Straße mit den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen. Zusätzlich umfasst es den Schulstandort der kooperativen Gesamtschule Leeste und das Bahnhofsgelände nördlich des Schulstandortes. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Gemeinde Weyhe.

Es ergibt sich auf Grundlage der bestehenden Abgrenzung, der Bestandserhebung 2017, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nebenzentrum Leeste bandförmig entlang der K115 (hier: Leester Straße).
- Die östliche Grenze des ZVB bildet der Schulstandort der kooperativen Gesamtschule Leeste mit dem Straßenzug Ortfeld.
- Nordöstlich wird der ZVB begrenzt von der Daimlerstraße und Jahnstraße, wodurch sich das Bahnhofsgelände, inklusive der daran angrenzenden gewerblichen Bebauung, noch innerhalb des Nebenzentrums befindet.
- Die südöstliche Grenze des Nebenzentrums bildet die Kirchstraße und schließt somit den Henry Wetjen Platz mit seinen öffentlichen und sozialen Nutzungen ein.
- Im Nordwesten begrenzt der Straßenzug Köhlerbruch bis zur Freiherrvom-Stein-Straße das Nebenzentrum Leeste.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste wurde im Wesentlichen die plausible und bewährte Abgrenzung des EHZK 2013 fortgeschrieben. Dennoch ergeben sich einige aktuelle Anpassungen der Abgrenzung aufgrund des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Ortskern Leeste". Die Gemeinde Weyhe verfolgt im Süden des ZVB gezielte Entwicklungsziele im Bereich Gesundheitswesen (ZEF). Daher wird in diesem Bereich eine Erweiterung der ZVB Abgrenzung vorgenommen. Die östliche Erweiterung des ZVB ergibt sich aufgrund des Ausbaus dieses Bereiches als quartiersprägender Standort. Inbegriffen sind hier beispielsweise die Entwicklung des Schulumfeldes als Quartierspark und die Erweiterungen im Bereich quartiersverträglicher Mobilität (z. B. Ausbau von Fahrradstraßen, Parkplätzen, Radstationen). Im Norden des Nebenzentrums wird eine Erweiterung des ZVB notwendig, welche sich weitestgehend auf

die Entwicklungsfläche im EHK 2013 bezieht. Diese wird jetzt in den ZVB aufgenommen aufgrund der geplanten Ansiedlung eines familia Verbrauchermarktes als wichtiger Nahversorger, der städtebaulichen Umgestaltung des Bahnhofumfeldes und weiteren Ergänzungen im Bereich Dienstleistungen, Bildung und Wohnen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 26 für das Nebenzentrum Leeste dargestellt.

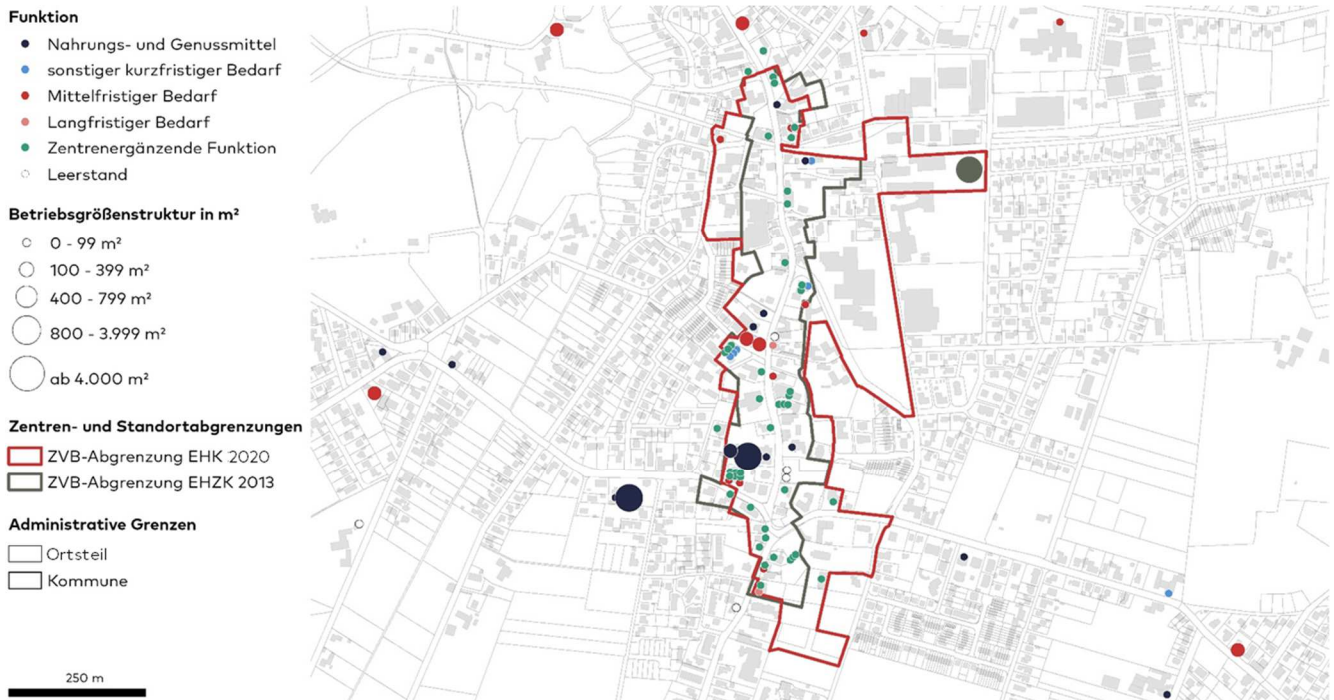


Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe; Planvorhaben Familia: grauer Punkt.

Es ergeben sich anhand der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 15).

Tabelle 15: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig	
	■ Nahrungs- und Genussmittel	Anzahl der Betriebe*	25	14 %
	■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	Gesamtverkaufsfläche in m ² *	3.100	6 %
	■ mittelfristiger Bedarfsbereich	Anzahl der Leerstände**	3	11 %
	■ langfristiger Bedarfsbereich	Zentrenergänzende Funktionen	40	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Innere Organisation

Das Nebenzentrum Leeste kann weitestgehend in zwei verschiedene Lagen unterteilt werden, wobei die Schwerpunktlage Einzelhandel die wichtige Hauptlage bildet und auch zukünftig vorrangig für Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung stehen soll. Die Schwerpunktlage „zentrenergänzende Funktionen“ stellt verschiedenartige Nutzungen jenseits des Einzelhandels dar und soll perspektivisch nicht für großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung stehen (siehe Abbildung 27).



Abbildung 27: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe; Planvorhaben Famila: grauer Punkt.

Die **Schwerpunktlage Einzelhandel** des Nebenzentrums erstreckt sich von der L335 Hauptstraße/Alte Poststraße bis zur Abgrenzung des NZ im Norden und schließt das Bahnhofsgelände im Nordosten mit ein. Innerhalb der Schwerpunktlage Einzelhandel befindet sich aktuell mit REWE der einzige frequenzerzeugende Magnetbetrieb des gesamten Nebenzentrums. Perspektivisch soll dieser durch den Verbrauchermarkt famila im Bereich des Bahnhofgeländes ergänzt werden. Die Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des NZ sind primär mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgestattet. Das NZ ist zudem von eher kleinteiligen Bestandsstrukturen geprägt. Zukünftig gilt es die derzeit nur schwach ausgeprägte Handelsfunktion und die Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte im Nebenzentrum Leeste zu stärken. Die geplante Ansiedlung des famila im Norden stellt eine wichtige Weiterentwicklung des NZ dar, da die Kundenläufe dadurch weiter in den Norden ausgedehnt und eine Knochenstruktur etabliert werden können. Weiterhin sollte die Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandelsbetrieben mit hohem Identifikationspotenzial, besonders im Bereich zentrenrelevanter Sortimente, forciert werden. Die Hauptlage ist weiterhin der Schwerpunktraum für klassische Einzelhandelsnutzungen. Ergänzend hierzu ist die Vielfalt der vorhandenen zentrenergänzenden Funktionen weiterhin zu erhalten und zu stärken und das Potenzial des ausgewiesenen Sanierungsgebietes zu nutzen.

Insgesamt werden im Nebenzentrum Leeste vier **Schwerpunktlagen zentrenergänzender Funktionen (ZEF)** mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Diese Bereiche dienen zur Arrondierung des Einzelhandelsangebotes im Nebenzentrum und dienen als Positivräume für die Weiterentwicklung zentrenergänzender Funktionen mit unterschiedlichen Ausprägungen. Die Schwerpunktlage ZEF **Nord** befindet sich im Bereich des Bahnhofgeländes und ist aktuell geprägt von Gewerbe und Brachflächen. Der Bereich besitzt aktuell keine Handels- oder Dienstleistungsfunktion. Dieser Ergänzungsbereich ist als urbanes Quartier mit Fokus auf kulturelle und dienstleistungsorientierte zentrenergänzende Funktionen auszubauen. Die Schwerpunktlage ZEF **Ost** umfasst im Wesentlichen den Standort der kooperativen Gesamtschule Leeste und besitzt aktuell einen bildungsorientierten Schwerpunkt. Zukünftig ist dieser Bereich weiterhin als Schwerpunktraum für Bildungseinrichtungen sowie kulturelle Nutzungen vorzusehen und besonders hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Die Schwerpunktlage ZEF **Süd** umfasst den gesamten Bereich südlich der L335 einschließlich des Henry Wetjen Platzes. Dieser Bereich ist geprägt durch kulturelle und medizinische Nutzungen, welche durch einen daran orientierten kleinflächigen Einzelhandel ergänzt werden. Für diesen Bereich gilt es die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in Hinblick auf den Fokus Gesundheitswesen und Kultur weiter auszubauen, zu stärken und zu sichern. Die Schwerpunktlage ZEF **West** enthält das neu entstehende Hotel und weitere kleinteilige ergänzende Nutzungen. Zukünftig soll die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Angebote sowie ein Ausbau der vorhandenen Dienstleistungsangebote erfolgen. In der Schwerpunktlage ZEF soll insgesamt kein großflächiger Einzelhandel und keine Ansiedlung von Fachmärkten forciert werden. Ausgenommen hiervon sind dem Schwerpunkt zugeordnete Einzelhandelsgeschäfte, wie bspw. ein Sanitätshaus in der Schwerpunktlage ZEF Süd.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Leeste für den westlichen Siedlungsbereich Weyhes stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Weyhe, die einen Bezug zum Nebenzentrum Leeste aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NEBENZENTRUM LEESTE

- Erhalt und Stärkung des Nebenzentrums entsprechend seiner Versorgungsfunktion für Leeste und das westliche Siedlungsgebiet Weyhes
- Entwicklungsmöglichkeiten im Kontext der Zentrenhierarchie bzw. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Berücksichtigung der Steuerungsleitsätze beachten
- Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel – Sicherung und Erweiterung des frequenzbringenden Lebensmittelvollsortimenters und Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes
- Erhalt, Attraktivierung und Weiterentwicklung des Nebenzentrums Leeste als Teil des Sanierungsgebietes „Ortskern Leeste – in diesem Zusammenhang sollen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf das höherrangige Hauptzentrum Kirchweyhe ausgeschlossen werden.
- Sicherung und qualitative Stärkung der Funktionsvielfalt (Nahversorgung, Dienstleistung, Pflege und Gesundheit, Gastronomie, Bildung und Wohnen) des NZ
- Stärkung der Wegeverbindungen innerhalb des NZ und stärkere fußläufige Anbindung an umgebende Wohnsiedlungsbereiche

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Weyhe ausgesprochen.

6.2.1 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Weyhe ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Weyhe aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WEYHE

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 3: Keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen an Nahversorgungsstandorten zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zudem die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die Ortsteile von Weyhe

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In einzelnen Ortsteilen Weyhes (z. B. Dreye) bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (05/2017-06/2017) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Ortsteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlichen oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.2.2 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Weyhe die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung übernehmen, aber nicht die rechtlichen

Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde Weyhe dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb zentraler Versorgungsbereiche, die gemäß LROP Niedersachsen in städtebaulichen Konzepten ausgewiesen werden kann, um Vorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu ermöglichen. Nahversorgungsstandorte müssen gemäß LROP Niedersachsen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
- Der Lebensmittelmarkt weist zu 90 % der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Sortiment auf.
- Der Standort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten (hier: städtebaulich integrierte Lage).
- Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden.

Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis⁴⁵ erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen⁴⁶ unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen. Die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, sofern der o. g. Nachweis positiv ausfällt.

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Standort Kirchweyher Straße (EDEKA)

Der Standort Kirchweyher Straße ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Weyhe und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungslagen sowie für den fußläufig nicht optimal gelegenen östlichen Siedlungsbereich. Die Entfernung zum westlich gelegenen Hauptzentrum Kirchweyhe beträgt rd. 800 m. Der Standort besitzt damit genügend Abstand zum zentralen Versorgungsbereich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Kirchweyher Straße und Ruschkamp und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht, ist aufgrund der Gehwegentfernung von rd. 300 m zum nächsten Bushaltepunkt jedoch optimierungsbedürftig. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit

⁴⁵ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

⁴⁶ Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage.

den umgebenden Siedlungslagen verbunden. Neben dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sind am Standort gegenwärtig vier weitere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, verortet (siehe Abbildung 28).



Abbildung 28: Bewertung des Standortes Kirchweyer Straße (EDEKA)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Der Standort Kirchweyer Straße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den östlichen Siedlungsbereichen Weyhes eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV fokussieren (optimal: Entfernung zum Edeka unter 100 m)
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die östlichen Siedlungsbereiche des Hauptsiedlungsbereiches und für die direkt östlich und nördlich angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)

Standort Bremer Straße/Seckenhauser Straße (Aldi, Rewe, Netto)

Der Standort Bremer Straße/Seckenhauser Straße befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Weyhe. Eine städtebauliche Integration kann, aufgrund des umgebenden Gewerbegebietes, für diesen Standort jedoch nicht attestiert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Bremer Straße und Seckenhauser Straße und ist somit als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht in einer angemessenen Entfernung zu den Einzelhandelsbetrieben. Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich, das Nebenzentrum Leeste, befindet sich in rd. 2 km Entfernung (siehe Abbildung 29). Aufgrund des hohen Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten entsteht jedoch interkommunale Konkurrenz, welche das Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche konterkariert.

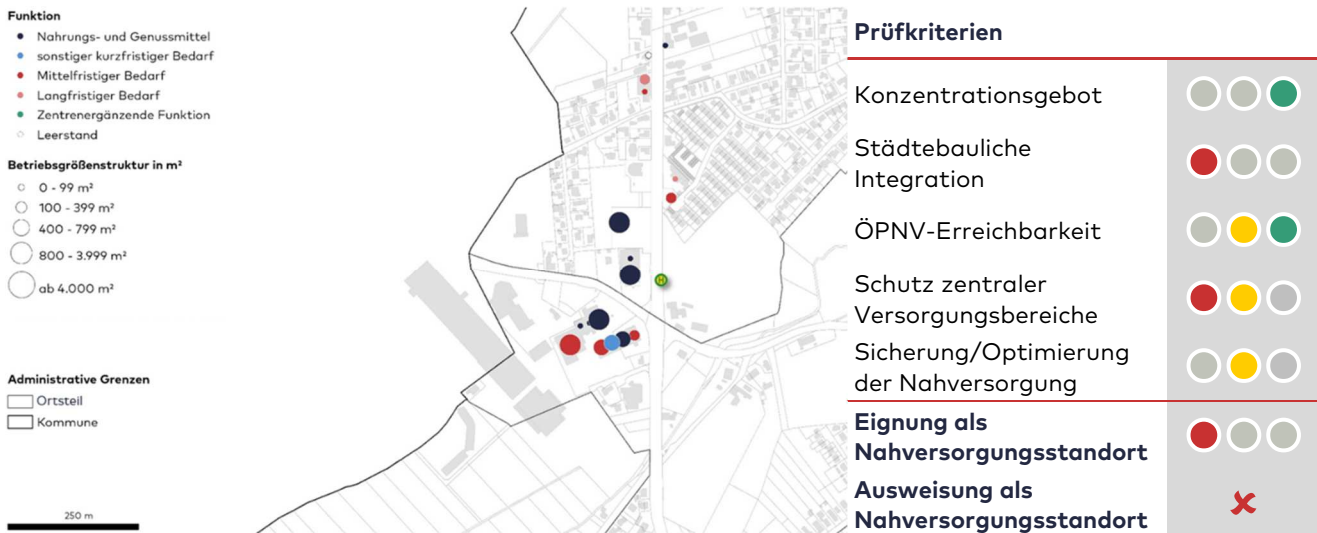


Abbildung 29: Bewertung des Standortes Bremer Straße/Seckenhauser Straße (Aldi/Rewe/Netto)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Der Standort Bremer Straße/Seckenhauser Straße sichert zwar eine Versorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche in Erichshof, erfüllt jedoch nicht die erforderlichen Voraussetzungen um als Nahversorgungsstandort gemäß LROP Niedersachsen ausgewiesen zu werden. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort
- keine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- bei Wegfall von bestehenden Einzelhandelsnutzungen Ersatz durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Gewerbe empfohlen
- insb. südlich der Angelser Straße Rücknahme von Baurecht empfohlen, um die Konkurrenz dieses Standorts mit den zentralen Versorgungsbereichen zu reduzieren und um Fachmarktan-siedlungen künftig zur Stärkung der Versorgungsfunktion und Attraktivität in die Ortskerne in Kirchweyhe und Leeste zu steuern. Eine fußläufige Grundversorgung der Bevölkerung in Erichshof wird durch Angebote nördlich der Angelser Straße sichergestellt⁴⁷.

Standort Alte Hauptstraße (Lidl)

Der Standort Alte Hauptstraße (Lidl) ist als bedingt städtebaulich integriert zu bewerten, liegt ebenfalls innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Weyhe und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die westlich und südlich angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen sowie für die zentralen Siedlungsbereiche westlich der Bahnschienen. Die Entfernung zum östlich gelegenen Hauptzentrum Kirchweyhe beträgt nur rd. 350 m. Die dazwischen liegende Bahntrasse agiert als gebaute Grenze bzw. Barriere zum zentralen Versorgungsbereich, wodurch der Standort dennoch einen eigenen zu versorgenden Nahbereich besitzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Alte Hauptstraße. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit als sehr gut zu bewerten. Die Anbindung an den

⁴⁷ Gutachterliche Empfehlung für diesen Standortbereich ist eine restriktive bauleitplanerische Steuerung für den Standortbereich unter Wahrung des Bestandsschutzes.

ÖPNV kann als sehr gut betrachtet werden. Die nächste Haltestelle befindet sich in rd. 70 m Entfernung. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit den umgebenden Siedlungslagen verbunden. Neben dem Discounter Lidl ist am Standort kein weiterer Einzelhandelsbetrieb verortet.

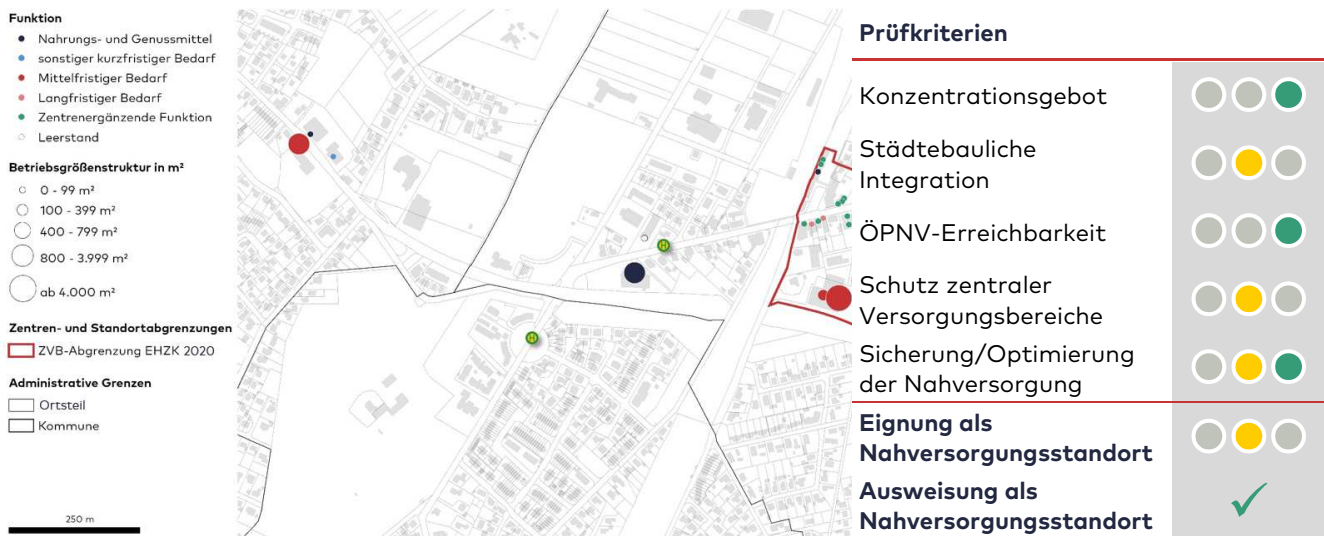


Abbildung 30: Bewertung des Standortes Alte Hauptstraße (Lidl)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Der Standort Alte Hauptstraße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (siehe Abbildung 30). Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die zentralen Siedlungsbereiche des Hauptortes und für die westlich und südlich angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- wenn möglich: Verbesserung der städtebaulichen Integration durch kleinräumige Siedlungsentwicklung im Umfeld

Standort Alte Poststraße (Netto)

Der Standort Alte Poststraße ist als städtebaulich integriert zu bewerten, da er von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Der Standort liegt ebenfalls innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Weyhe. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Alte Poststraße, die L 335. Daher kann die Pkw-Erreichbarkeit als sehr gut bewertet werden. Eine ÖPNV Anbindung besteht in rd. 70 m Entfernung.

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Leeste befindet sich bereits in rd. 150 m östlich des Standortes Alte Poststraße. Die Entfernung zum ZVB ist damit als sehr gering zu bewerten, wodurch der Standort keinen eigenen Nahbereich ausbilden kann. Ein „Anschmiegen“ an das Nebenzentrum kann aufgrund des

fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen den Standortbereichen auch nicht erzielt werden (siehe Abbildung 31).

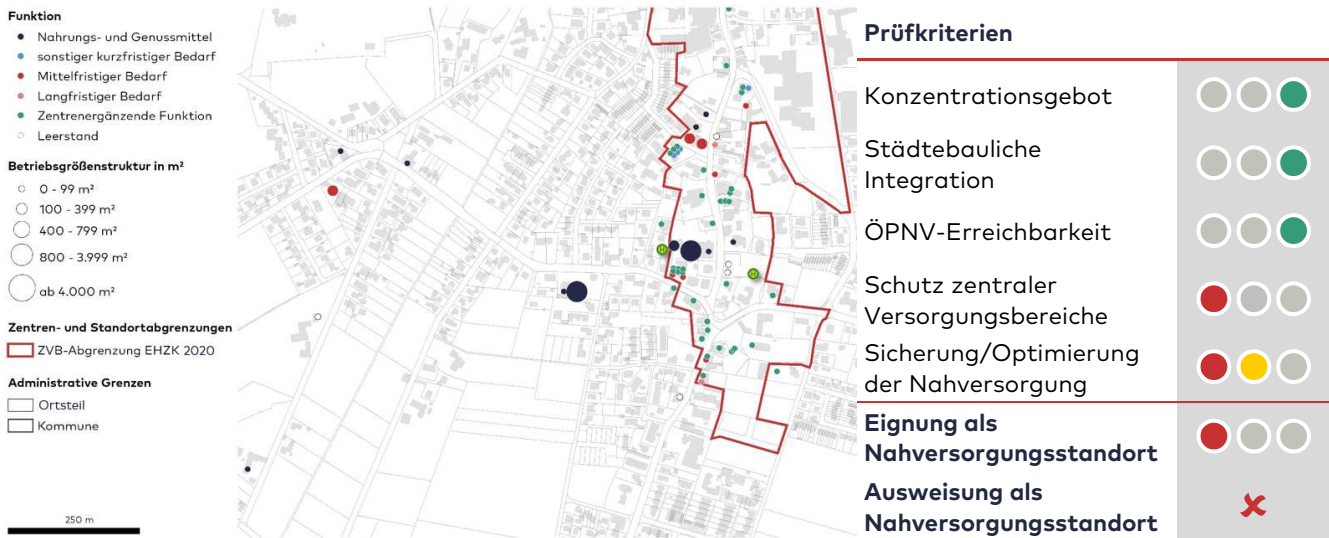


Abbildung 31: Bewertung des Standortes Alte Poststraße (Netto)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017-06/2017; Kartengrundlage: Gemeinde Weyhe.

Der Standort Alte Poststraße befindet sich in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und trägt nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgung in Leeste bei. Er erfüllt daher nicht die Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort gemäß LROP Niedersachsen. Daher wird der Standort nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung, aber keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort, da geringe Entfernung zum ZVB Nebenzentrum Leeste und dem Lebensmittelvollsortimenter (ca. 150 m)
- bei Erweiterungsbestreben ist eine Standortverlagerung in das angrenzende Nebenzentrum zu prüfen
- Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sollte der Nahversorgungsstandort nicht wesentlich hinsichtlich seiner Verkaufsfläche erweitert werden. Eine weitere Attraktivierung des Standortes durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld des Lebensmittelmarktes soll vermieden werden, um mehr als unerhebliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Leeste zu verhindern.
- keine Ergänzung/Erweiterung von Angeboten mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Ausnahmen siehe Steuerungsleitsätze)

Insgesamt ergibt sich somit für die Gemeinde Weyhe folgende Übersicht über die Nahversorgungsstruktur (siehe Abbildung 32). Drei bzw. perspektivisch vier Betriebe befinden sich in den ZVB und werden somit zukünftig für die Fortentwicklung priorisiert. Darüber hinaus werden zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen die sekundär weiterentwickelt werden sollen aufgrund der hohen Nahversorgungssituation. Zudem können in der Gemeinde Weyhe mehrere Siedlungen ohne optimale fußläufige Nahversorgung identifiziert werden, welche mit den ungefähren Bevölkerungszahlen, der dort lebenden Personen konkretisiert werden (siehe Abbildung 32).

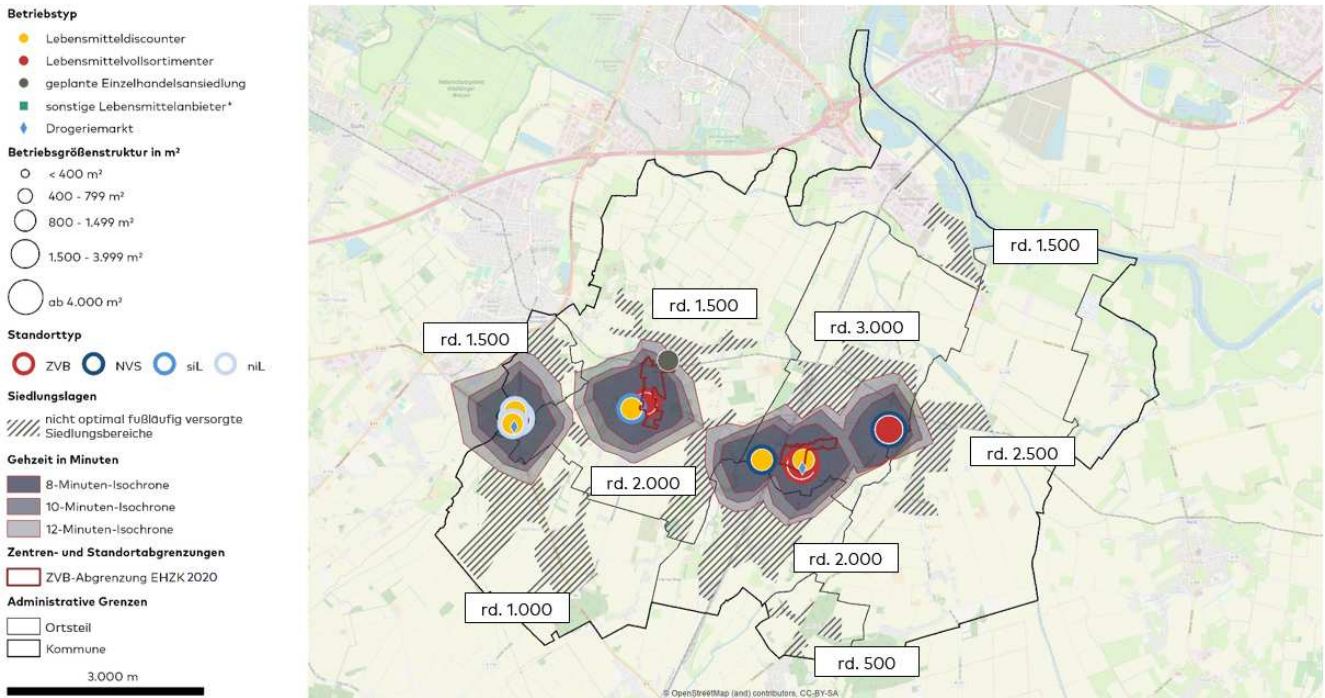


Abbildung 32: Räumliches Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Weyhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Einwohnerzahlen in fußläufig nicht optimal versorgten Siedlungsbereichen in Kästchen.

Ausweisung weiterer Nahversorgungsstandorte

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Gemeinde Weyhe. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort liegt innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** des derzeit gültigen Regionalplans (Konzentrationsgebot).
- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- Der Standort ist in das **Netz des ÖPNV** eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung).
- **Zentrale Versorgungsbereiche werden geschützt**, d. h. der Nahbereich des ZVB überschneidet sich nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich des Standortes (Ausnahme: „Anschmiegen“, siehe Steuerungsleitsätze).
- Der Standort trägt wesentlich zur **Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung** bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
 - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Ortsteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
 - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimentern).

6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Weyhe als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 in modifizierter Form fortgeschrieben.

6.3.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in zentralen Versorgungsbereichen vor-

handen sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Weyher Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des REHK Region Bremen (vgl. Kapitel 2.2). Im Rahmen des REHK Region Bremen werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant definiert (siehe Abbildung 33).

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken Bücher Büromaschinen ohne Computer Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zoortikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Erde, Torf Fahrräder und Zubehör (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge

Abbildung 33: Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014)

Quelle: REHK Region Bremen 2014.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Weyhe als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Weyhe aus dem Jahr 2013 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Weyhe als sog. „Weyher Liste“.

6.3.2 Sortimentsliste für Weyhe

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Gemeinde Weyhe:

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Bastelartikel	Arzneimittel	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung aller Art	(Schnitt-)Blumen	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Drogeriewaren	Campingbedarf
Elektrogeräte	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Erde, Torf
Gardinen und Zubehör	Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	Zeitungen/Zeitschriften	(motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haushaltswaren/Bestecke	Zooartikel	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe		Herde/Öfen
Kosmetika und Parfümartikel		Kinderwagen
Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen		Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle		Matratzen
Leder- und Kürschnerwaren		Möbel (inkl. Büromöbel)
Musikalien		Pflanzen und -gefäße
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Rollläden und Markisen
Optik und Akustik		Teppiche (Einzelware)
Sanitärwaren		
Schuhe und Zubehör		
Spielwaren		
Sportartikel		
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren		
Waffen/Jagdbedarf		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Die Sortimentsliste gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2013 kann weiterhin als plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich folgende Überprüfungen und Änderungen mit der vorliegenden Fortschreibung:

- Zusätzliche Darstellung der Sortimente **Sportartikel, Kinderwagen, Matratzen, Musikalien und Teppiche (Einzelware)**, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern
- Auflösung des Sortiments Geschenkartikel aufgrund der fehlenden Differenzierbarkeit
- Zusammenlegung der Sortimente Büromaschinen ohne Computer, Computer, Kommunikationselektronik, Foto, Video, Tonträger, Unterhaltungselektronik und Zubehör in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**
- Zuordnung des Sortiments Nähmaschinen zu **Elektrogeräte**
- nach REHK Region Bremen: Zuordnung von **Elektrogroßgeräten** zu zentrenrelevanten Sortimenten (Zuordnung zu Elektrogeräte)
- Zur Konkretisierung des Sortiments: Umbenennung des Sortiments Campingbedarf/Outdoor (großvolumig) in **Campingbedarf**

- Zusammenlegung der Sortimente Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Farben, Lacke, Fliesen, Installationsmaterial, Werkzeuge in ein Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.**

Für die kommunale Feinststeuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.4 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Weyhe und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie eine Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Weyhe insbesondere zugunsten einer gesamtgemeindlich gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.4.2 Steuerungsleitsätze für Weyhe

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Gemeinde Weyhe empfohlen, wobei insgesamt gilt, dass nach LROP großflächiger Einzelhandel nur im zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden kann:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär im **ZVB Hauptzentrum Kirchweyhe** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Hauptzentrums zu begünstigen.
- Im **Nebenzentrum Leeste** sollen nachgelagert Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, dem Hauptzentrum jedoch flächenmäßig untergeordnet sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptzentrum Kirchweyhe als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Hauptzentrum um einen gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die nachgelagerte Priorisierung des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Nebenzentrum Leeste begründet sich aus dem Schutz des Hauptzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nebenzentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise in begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen (i.d.R. fußläufiges Gebiet). Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte mit i. d. R. bis zu 100 m² Verkaufsfläche, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Diese Ausnahmeregel zur Zulässigkeit von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft ausdrücklich nur solitäre Einzelbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen, d. h. Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben – in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander. Negative Auswirkungen der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind soweit möglich entgegenzuwirken.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- Im **ZVB Hauptzentrum Kirchweyhe** vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigerungsverbot).
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nebenzentrum Leeste** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung untergeordnet sowie als Ergänzung zum Hauptzentrum, sofern nicht gewichtige gemeindeentwicklungspolitische Gründe dafür sprechen. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Kirchweyhe sollen in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden können.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (primär Hauptzentrum Kirchweyhe), sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kapitel 6.2.2) im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und sie konzeptkonform sind. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen (insb. Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu beachten.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-

Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. d. R. fußläufiges Gebiet) dient.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen (siehe dazu auch Empfehlungen in Kapitel 6.2.2). Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LROP Niedersachsen nur im zentralen Siedlungsgebiet zulässig.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁸ auf bis **zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

⁴⁸ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LROP Niedersachsen),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Gemeinde Weyhe künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7 Schlusswort

Die Gemeinde Weyhe verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und regionale Akteure – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 34).

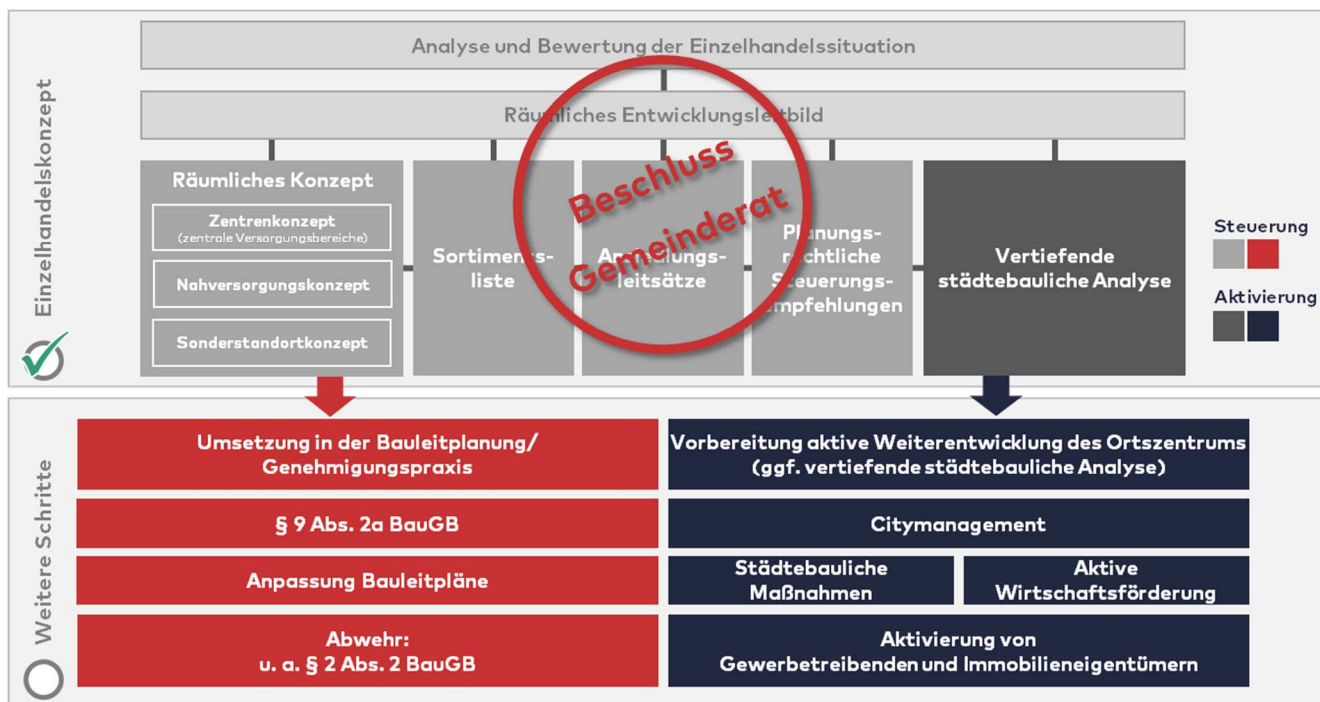


Abbildung 34: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Kon-

zept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix). Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Hauptzentrums bieten.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können im Folgenden nicht weiter berücksichtigt werden, da sämtliche analytischen und konzeptionellen Arbeitsschritte bereits im Jahr 2019 erfolgten. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (Stand: 10/2020) ist ein Ende der Pandemie noch nicht absehbar. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch von nicht unerheblichen Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Gemeinde Weyhe auszugehen. So sind aktuell deutlich verstärkte Verschiebungen von stationären zu digitalen Absatzkanälen zu beobachten. Die Branchen des Einzelhandels sind dabei in unterschiedlichem Maße betroffen. Auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Die weiteren konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Unabhängig vom Fortschreiten der Covid-19-Pandemie sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre ein möglicher Fortschreibungsbedarf bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2018): Online-Monitor 2018. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018. Köln.

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. (Hrsg.) (2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Delmenhorst.

Stadt- und Regionalplanung/Dr. Jansen GmbH (2013): Gemeinde Weyhe. Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Köln

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.): statistik.niedersachsen.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....14
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....17
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel19
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....20
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 22
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Weyhe und Umgebung 26
Abbildung 7:	Einzugsgebiet der Gemeinde Weyhe..... 27
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in Weyhe nach Warengruppen und Lagebereichen 29
Abbildung 9:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Weyhe 33
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....41
Abbildung 11:	Räumliche Nahversorgungssituation in Weyhe..... 43
Abbildung 12:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Weyhe..... 49
Abbildung 13:	Methodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive.....51
Abbildung 14:	Einwohnerprognose für Weyhe 52
Abbildung 15:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 53
Abbildung 16:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 54
Abbildung 17:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 54
Abbildung 18:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) 55
Abbildung 19:	Sortimentsspezifische Entwicklungsperspektive..... 57
Abbildung 20:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)..... 63
Abbildung 21:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 66
Abbildung 22:	Zentrenstruktur von Weyhe 68
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe.....70
Abbildung 24:	Innere Organisation des Hauptzentrums Kirchweyhe.....71

Abbildung 25:	Potenzialflächen im Hauptzentrum Kirchweyhe	72
Abbildung 26:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste.....	76
Abbildung 27:	Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste.....	77
Abbildung 28:	Bewertung des Standortes Kirchweyher Straße (EDEKA).....	83
Abbildung 29:	Bewertung des Standortes Bremer Straße/Seckenhauser Straße (Aldi/Rewe/Netto).....	84
Abbildung 30:	Bewertung des Standortes Alte Hauptstraße (Lidl).....	85
Abbildung 31:	Bewertung des Standortes Alte Poststraße (Netto).....	86
Abbildung 32:	Räumliches Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Weyhe.....	87
Abbildung 33:	Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014)	90
Abbildung 34:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik	97

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	15
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Weyhe.....	24
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz	24
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	25
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Weyhe	28
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Weyhe.....	32
Tabelle 7:	Gesamtgemeindliche Kennwerte im Vergleich.....	34
Tabelle 8:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich	39
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Weyhe.....	40
Tabelle 10:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich	42
Tabelle 11:	Relevante Kennwerte im Vergleich	44
Tabelle 12:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive von Weyhe	58
Tabelle 13:	Entwicklungsprognose für die Gemeinde Weyhe bis 2024	59
Tabelle 14:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kirchweyhe	70
Tabelle 15:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Leeste.....	76
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe (Kurzfassung)	91
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe (Langfassung)	104

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Gemeinde- und Raumforschung	NVS	Nahversorgungsstandort
BGF	Bruttogeschossfläche	NVZ	Nahversorgungszentrum
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NZ	Nebenzentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren	REHK	regionales Einzelhandelskonzept
EH	Einzelhandel	RROP	regionales Raumordnungsprogramm
EHK	Einzelhandelskonzept	siL	städtebaulich integrierte Lage
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZEF	zentrenergänzende Funktion
IZ	Hauptzentrum	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm		
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Bastelartikel	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Gardinen und Zubehör	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haushaltswaren/Bestecke	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kosmetika und Parfümartikel	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen	aus 47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leder- und Kürschnerwaren	aus 47.71.0 47.72.2	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Pelzwaren) Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Optik und Akustik	47.78.1 aus 47.74	Augenoptiker Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (hier NUR: Hörgeräte)
Sanitätswaren	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Schuhe und Zubehör	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf und Booten)
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Schreibwaren, Schulbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zooartikel	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Beleuchtungskörper, Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Campingbedarf	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erde, Torf	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Gartenerde und Torfmüll (Düngertorf))
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
(motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör	45.11.0 45.19.0 45.32 aus 45.40.0	Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t und weniger Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t und mehr Handel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Kraftradteilen und -zubehör)
Gartenhäuser, -geräte	aus 47.78.9 aus 47.52.1	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Gartenhäuser) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Herde, Öfen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten u. Camping, Kohle, Gas- und Ölöfen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Küchen (inkl. Einbaugeräte)	aus 47.59.1 47.54.0	Einzelhandel mit Wohnmöbel (daraus NUR: Küchenmöbel) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einbaugeräte)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Büromöbel)	47.59.1 aus 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus NICHT: Küchenmöbel) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Antiquitäten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen und -gefäße	aus 47.76.1 aus 47.59.2	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Pflanzen) Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (daraus NUR: Ziergegenstände aus Keramik und Glas für den Haushalt)
Rolläden und Markisen	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Bauelementen aus Metall und Kunststoff, z. B. Fenster, Türe, Tore, Treppen, Rolläden, Geländer)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Weyhe als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Gemeindeplaner PartGmbB

info@Gemeinde-handel.de
www.Gemeinde-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43