

# Einzelhandelskonzept für den Flecken Bruchhausen-Vilsen

- Bericht im Entwurf -

Dortmund, 28. März 2018



Auftragnehmer:

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Vivienne Kalka, M.Sc.  
Björn Wickenfeld, M.Sc.

**Dortmund, 28. März 2018**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	3
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	3
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
<b>3 Methodik</b>	<b>14</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>18</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
4.2 Angebotsanalyse	21
4.3 Nahversorgungsanalyse	24
4.4 Nachfrageanalyse	29
4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Bruchhausen-Vilsen	34
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>36</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	36
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	36
5.1.2 Methodik und Berechnung	37
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bruchhausen-Vilsen	46
<b>6 Einzelhandelskonzept für den Flecken Bruchhausen-Vilsen</b>	<b>48</b>
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen	48
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen	51
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Bruchhausen-Vilsen	52
6.2.2 Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Bruchhausen-Vilsen	58
6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen	63
6.3 Das Nahversorgungskonzept für Bruchhausen-Vilsen	65
6.4 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Bruchhausen-Vilsen	66

6.4.1	Übergeordnete Zielstellungen für den ergänzenden Standortbereich	66
6.4.2	Sonderstandort Am Bahnhof	67
6.5	Sortimentsliste für den Flecken Bruchhausen-Vilsen	70
6.5.1	Rechtliche Anforderungen	70
6.5.2	Methodische Herleitung	70
6.5.3	Sortimentsliste für Bruchhausen-Vilsen („Bruchhausen-Vilsener Liste“)	73
6.6	Ansiedlungsleitsätze	77
6.6.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	77
6.6.2	Ansiedlungsleitsätze	79
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>82</b>
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	V

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK .....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem. ....	gemäß
GIB .....	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. d. ....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
Kap. ....	Kapitel
Kfz .....	Kraftfahrzeug
LROP .....	Landesraumordnungsprogramm
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
Mrd. ....	Milliarden
niL .....	städtebaulich nicht integrierte Lage

Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	.....	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	.....	oben genannte
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
PBS	.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	.....	Personenkraftwagen
rd.	.....	rund
ROG	.....	Raumordnungsgesetz
RROP	.....	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	.....	Satz
s.	.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	.....	Selbstbedienung
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt
u. a.	.....	unter anderem
usw.	.....	und so weiter
u. U.	.....	unter Umständen
v. a.	.....	vor allem
VGH	.....	Verfassungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
WZ	.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den sich stetig verändernden Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des ZVB Bruchhausen-Vilsen stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und gestärkt werden.

Innerhalb des Einzelhandelskonzepts gilt es somit zwischen den räumlichen Ebenen zu unterscheiden. Während sich die Analysen der Angebots- und Nachfrageseite sowie der Nahversorgung aufgrund der Versorgungsfunktion des Fleckens auf die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen beziehen (s. Kap. 4), erfolgen die konzeptionellen Empfehlungen ausschließlich für den Flecken Bruchhausen-Vilsen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur im Flecken Brauchhausen-Vilsen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungs-instrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem werden, mit Blick auf die Einzelhandelsentwicklung im Ortskern Vilsen, in einem gesonderten Katalog Maßnahmen für dessen zukünftige Entwicklung zusammengefasst.<sup>1</sup> Das vorliegende Einzelhandelskonzept enthält damit ebenso Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: u. a. sei in diesem Zusammenhang auf die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte verwiesen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt + Handel 2015: Maßnahmenkatalog für die Weiterentwicklung des Ortskerns Vilsen. Dortmund

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis, in welchem zusätzlich Vertreter der IHK, der Politik und der Händlerschaft vertreten waren, erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die Belange der Händlerschaft in Bruchhausen-Vilsen Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>2</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

## **2 Rechtliche Rahmenvorgaben**

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regional-planerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### **2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts**

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 gesamtgemeindlich 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 und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren 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 gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung sowie das Landesraumentwicklungsprogramm von Niedersachsen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB- und BauNVO-Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

### **2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien**

Die Innenstädte sowie die Orts-, die städtischen Neben- und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche An-

forderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im Flecken Bruchhausen-Vilsen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

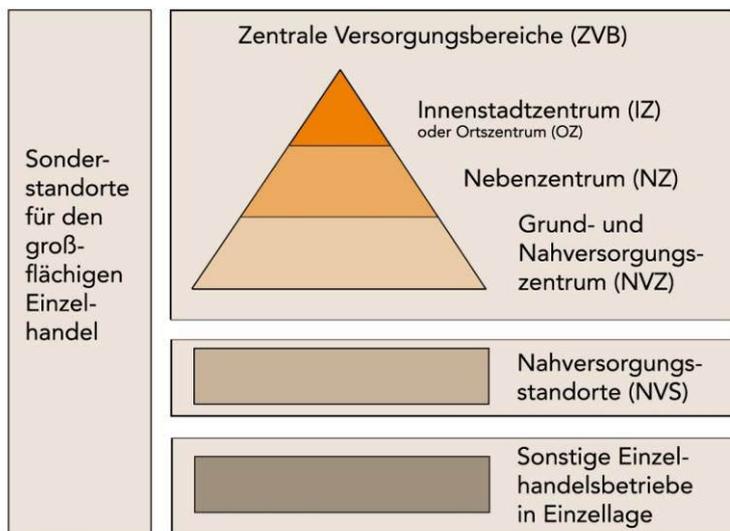
## **Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche 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. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadt- oder Ortszentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gebiet der Kommune bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtgemeindliche/gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

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 (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

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

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 Versorgungsbereichs 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 auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen<sup>4</sup>.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs 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<sup>5</sup>.

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

#### Ein zentraler Versorgungsbereich 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 Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, bzw. durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

### Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist 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.

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:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale, auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städ-

städtische Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>6</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche 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 Versorgungsbereichs *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 Versorgungsbereichs begründen können.<sup>7</sup>

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrenutzungen geeignet sind
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs 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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

---

<sup>6</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche 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 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

<sup>7</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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 Bruchhausen-Vilsen wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

### Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP 2017)

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Grundzentrum ausgewiesen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen enthält die folgenden Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Beachtung finden:

### 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

02 *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).*

03 *[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

*In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler*

## Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

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.

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 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 Sortimente 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 den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.

06 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 zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder

- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichern soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

08 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 (Beeinträchtungsverbot).

10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 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 (Beeinträchtungsverbot) 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. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

(Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 14 - 17)

## Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz (2016)

Im dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2016 sind keine darüber hinausreichende Ziele oder Grundsätze zum Thema Einzelhandel ersichtlich.<sup>8</sup>

## Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen

Die Städte und Gemeinden der Region Bremen haben gemeinsam ein Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept erarbeitet, mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung miteinander abzustimmen. Das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen formuliert folgende Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in der Region:

*„Die Region Bremen soll dauerhaft durch eine ausgeglichene regionale Raumentwicklung als attraktiver Wirtschaftsraum mit hoher Lebens- und Umweltqualität entwickelt und erhalten werden. Die Einzelhandelsausstrahlung der Region soll nachhaltig profiliert und gestärkt werden. Die regionale Einzelhandelsstruktur soll dezentral und konzentriert entwickelt werden. In der Gesamregion sollen die Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Versorgungs- und kulturellen Funktionen der Innenstädte, Zentren und Ortskerne (zentrale Versorgungsbereiche) gestützt werden. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der regionalen Einzelhandelsstruktur in der Region Bremen sollen zu nachhaltigen Versorgungsstrukturen und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Durch eine aktive regionale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollen die Gestaltungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden vor Ort gestärkt werden.*

*Alle Kommunen in der Region sollen ihre Einzelhandelsfunktion angemessen entwickeln können. Dazu sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden in der Region und die Grundversorgung in allen Teilbereichen erhalten und gestärkt werden. Vorrang soll die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne haben. In Bremen und in den niedersächsischen Kommunen sollen durch das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Grundlagen für vergleichbare Bedingungen für die Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden.*

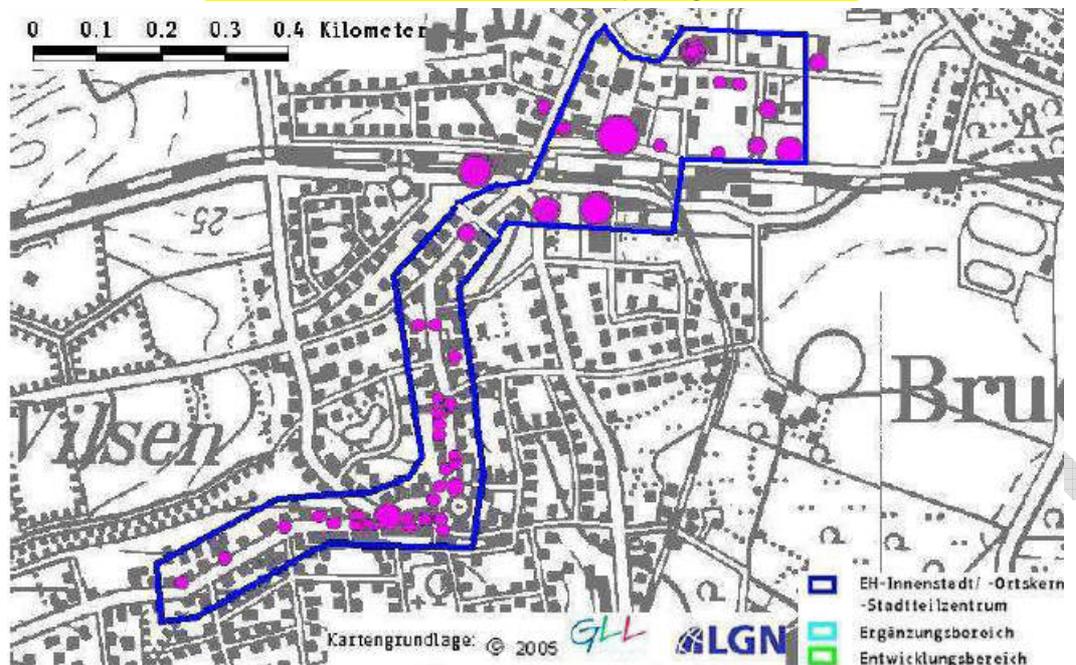
*Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“*

*(Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen e.V. 2014, S. 6f)*

Innerhalb des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept wird für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen mit dem Ortskern Bruchhausen-Vilsen ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).

<sup>8</sup> Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz 2016

**Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bruchhausen-Vilsen (gemäß Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen)**



Quelle: Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen e.V. 2014, Anlage B, S. 6.

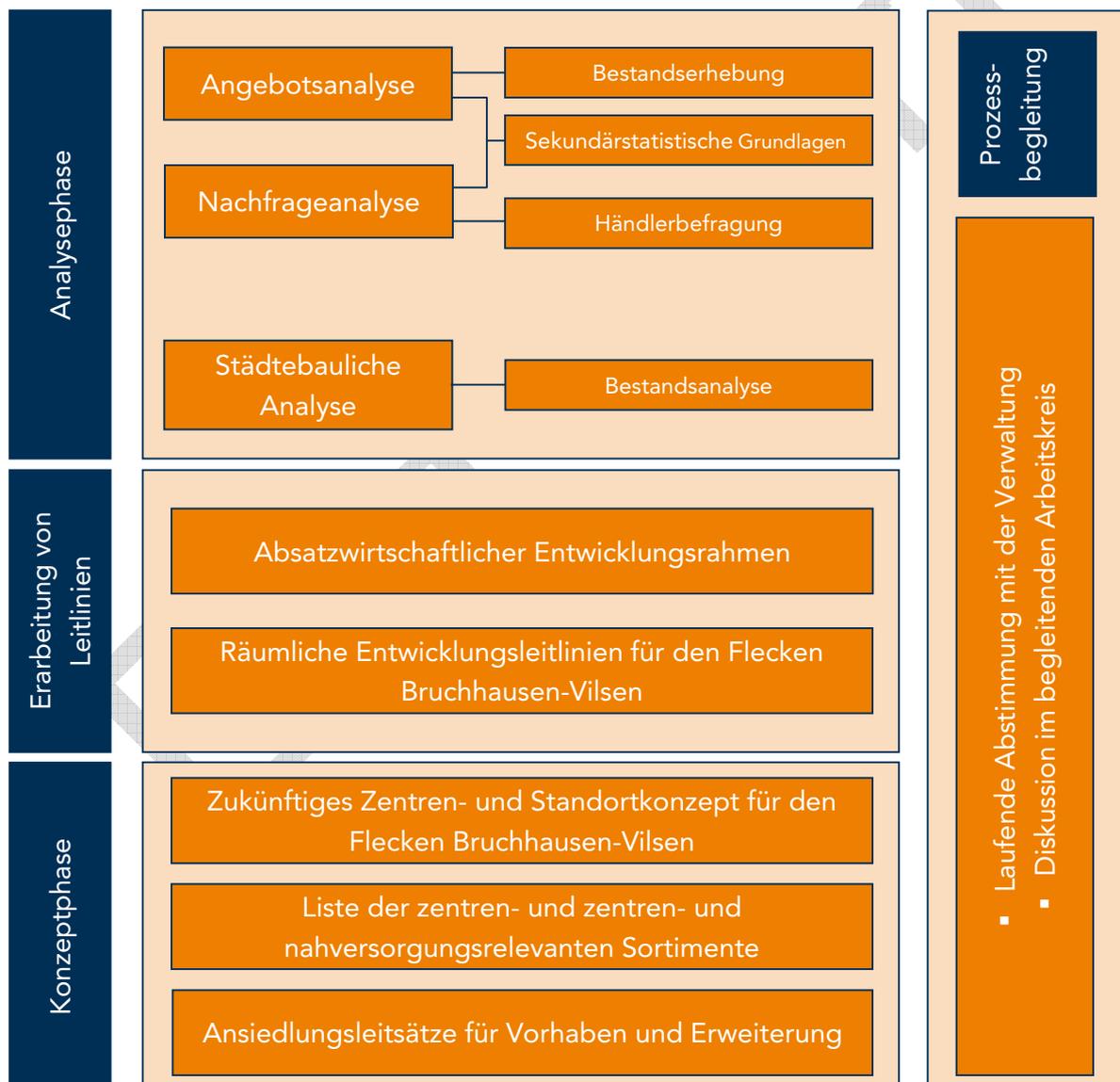
Zudem ist eine regionale Sortimentsliste aufgestellt worden, welche bei der Erarbeitung der Sortimentsliste Berücksichtigung findet (s. Kap. 6.5). Alle Ergebnisse des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept sind bei der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für den Flecken Bruchhausen- Vilsen ebenfalls berücksichtigt worden.

## 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts 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 Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Juni 2017 sowie November 2017	Flächendeckende Vollerhebung in der Samtgemeinde	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen
Händlerbefragung	Befragung durch Stadt + Handel	August bis September 2014	Flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen in den Ortskernen Vilsen und Bruchhausen (Rücklauf n=15 )	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) Angebotslücken Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort und dessen Entwicklungen

Quelle: Eigene Darstellung.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen, insbesondere in den Ortskernen Vilsen und Bruchhausen, aufgenommen worden.

Die durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) wurde dabei differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt. Dabei wurde je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des

Bundesverwaltungsgerichts<sup>9</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empirie-Bausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die einzelhandelsrelevanten Standortbereiche erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Bruchhausen-Vilsener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## **Händlerbefragung**

Die von Stadt + Handel durchgeführte Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens, welcher im Rahmen der Bestandserhebung flächendeckend in den Ortskernen Vilsen und Bruchhausen verteilt wurde. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort, Angebotslücken sowie die Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) abgefragt. Da sich insgesamt lediglich 15 Händler an der Befragung beteiligt haben, ist die Aussagekraft der Ergebnisse als nur sehr eingeschränkt zu bewerten.

## **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert

<sup>9</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – AZ: 4 C 10.04.

wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister des Flecken Bruchhausen-Vilsen
- Vertreter von Politik und Verwaltung des Flecken Bruchhausen-Vilsen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der IHK Hannover
- Vertreter des Fördergemeinschaft Luftkurort Bruchhausen-Vilsen
- Vertreter der Händlerschaft des Fleckens Bruchhausen-Vilsen

ENTWURF

## 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Bruchhausen-Vilsen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert. Aufgrund der versorgungsstrukturellen Funktion des Fleckens Bruchhausen-Vilsen für die gesamte Samtgemeinde stellt die Samtgemeinde die Untersuchungsebene für das nachfolgende Kapitel dar.

### 4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

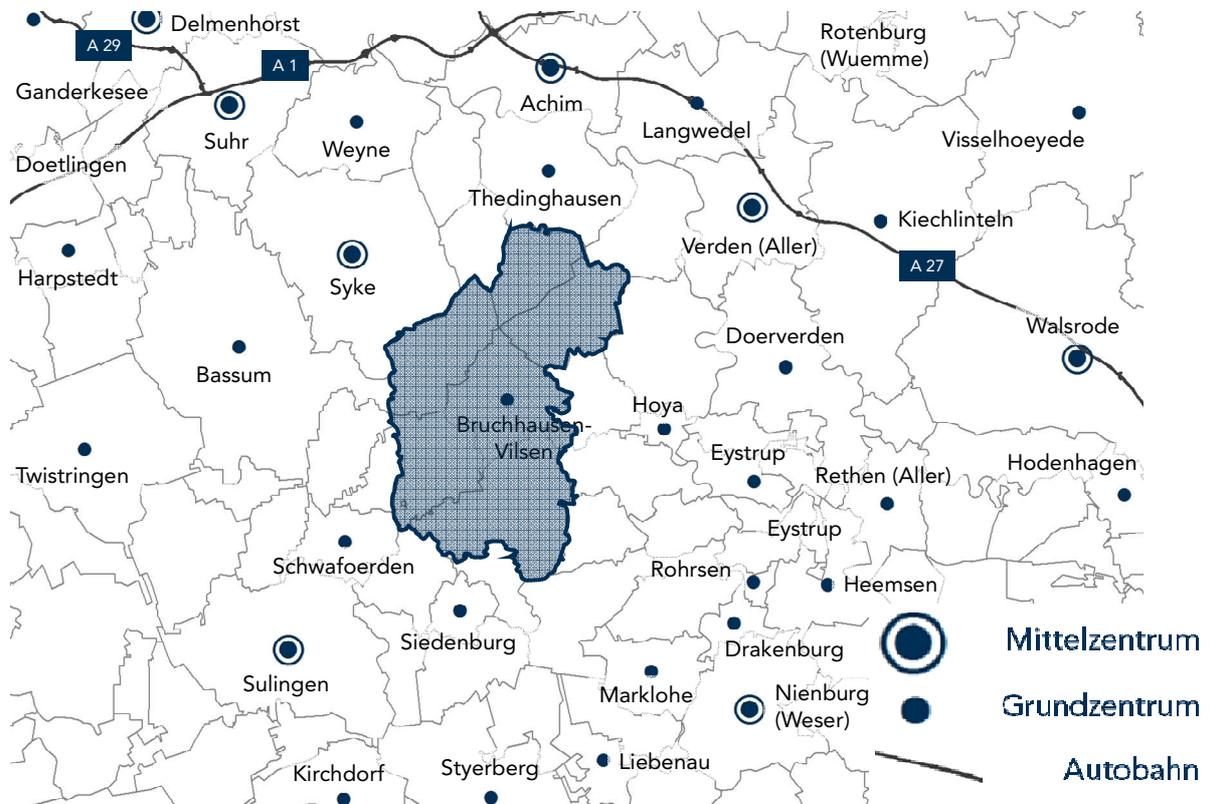
#### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Grundzentrum klassifizierte Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen liegt im Osten des Landkreises Diepholz. Bruchhausen-Vilsen ist umgeben von den Grundzentren Thedinghausen im Norden, Hoya im Osten, Siedenburg im Süden, Schwaförden im Südenwesten sowie Bassum im Westen. Zudem grenzen nordwestlich die Gemarkung der Stadt Syke und nordöstlich die Gemarkung der Stadt Verden (Aller) mit jeweils mittelzentraler Funktion an die Samtgemeinde Bruchhausen Vilsen und bilden jeweils für den Einzelhandel gewichtige Konkurrenzstandorte aus. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Bremen (rd. 40 km) und Hannover (rd. 81 km). Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist folglich in einem vergleichsweise gering verdichteten, eher ländlich geprägten Umfeld gelegen.

In der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen leben insgesamt **rd. 17.203 Einwohner<sup>10</sup>**, wovon ein überwiegender Teil (rd. 52 %) auf den Flecken Bruchhausen-Vilsen entfällt (s. Tabelle 4).

<sup>10</sup> Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (Stand: 30.12.2016).

**Abbildung 4: Lage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen in der Region**



Quelle: Eigene Darstellung nach Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

**Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**

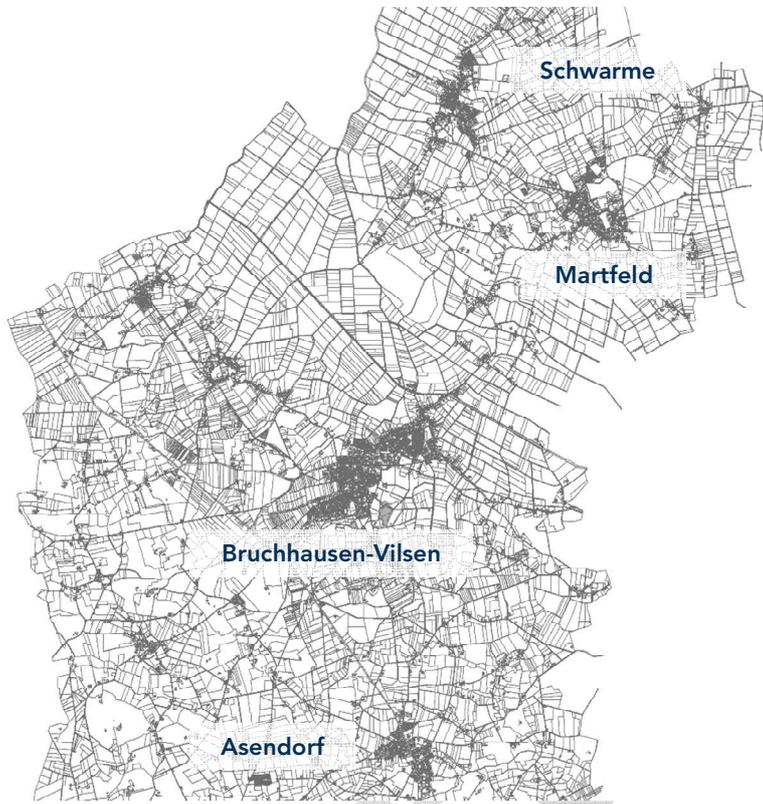
	Absolute Einwohnerzahl	Relative Einwohnerzahl
Flecken Bruchhausen-Vilsen	8.974	rd. 52 %
Gemeinde Asendorf	2.929	rd. 17 %
Gemeinde Martfeld	2.745	rd. 16 %
Gemeinde Schwarme	2.555	rd. 15 %
<b>Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen</b>	<b>17.203</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (Stand: 30.12.2016).

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen weist eine polyzentrische Struktur mit mehreren siedlungsstrukturellen Kernen auf, wobei der Siedlungsschwerpunkt auf den im südlichen Bereich des Fleckens gelegenen Ortsteil Vilsen entfällt. Zudem verfügen alle Gemeinden über einen jeweils rund um den historischen Ortskern gelegenen Siedlungsbereich. Das üb-

rige Kommunalgebiet außerhalb dieser Siedlungsschwerpunkte ist nur dünn besiedelt und weist lediglich kleinere Siedlungsbereiche auf (s. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 5: Siedlungsstruktur Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

## Verkehrsinfrastruktur

Die durch die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen verlaufende Bundesstraße 6 bindet das Grundzentrum in das überregionale Verkehrsnetz ein, ein Anschluss an das Autobahnnetz besteht weder in der Samtgemeinde noch in den Nachbarkommunen. An die nächstgelegenen Mittelzentren ist Bruchhausen-Vilsen über Bundes- bzw. Landstraßen gut angebunden. Innerhalb des Samtgemeindegebietes besteht durch die Landstraße 202 und 330 eine direkte Verbindung zwischen den Gemeinden der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen verfügt zudem über keinen Bahnhaltepunkt mit Anschluss an das Regional- bzw. Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

## 4.2 Angebotsanalyse

In der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen sind insgesamt 109 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 38.930 m<sup>2</sup> verfügen (s. nachfolgende Abbildung). Davon entfallen 67 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 28.220 m<sup>2</sup> auf den Flecken Bruchhausen-Vilsen.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**

	Erhebung Stadt + Handel (Datenbestand 06/2017)
Anzahl der Betriebe*	109
Gesamtverkaufsfläche*	38.930
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 2,3 m <sup>2</sup>

Quellen: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 06/2017; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstand; \*\*Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m<sup>2</sup>/EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsens aktuell rd. 2,3 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner liegt.<sup>11</sup>

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert aufgeführt. Mit 27 Betrieben bzw. einen gesamtgemeindlichen Anteil von rd. 25 % ist die Mehrzahl der Betriebe im Ortskern Vilsen<sup>12</sup> verortet sind. Weiterhin sind 12 Einzelhandelsbetriebe (rd. 11 %) am Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn angesiedelt. Ferner liegen 29 Betriebe (rd. 27 %) in den sonstigen Lagen des Fleckens Bruchhausen-Vilsen, weitere 41 Betriebe (rd. 38 %) in den übrigen Gemeinden der Samtgemeinde.

<sup>11</sup> Vgl. Website HDE 2010.

<sup>12</sup> Gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.2, die Abgrenzung des Ortskerns entspricht nicht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bruchhausen-Vilsen.

**Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Flecken Bruchhausen-Vilsen			Übrige Gemeinden
	Ortskern Vilsen	Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn	Sonstige Lagen im Flecken	
Anzahl Einzelhandelsbetriebe*	27	12	29	41
Anteil gesamtgemeindlich	25 %	11 %	27 %	38 %
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )*	3.100	7.130	18.010	10.690
Anteil gesamtgemeindlich	8 %	18 %	46 %	28 %

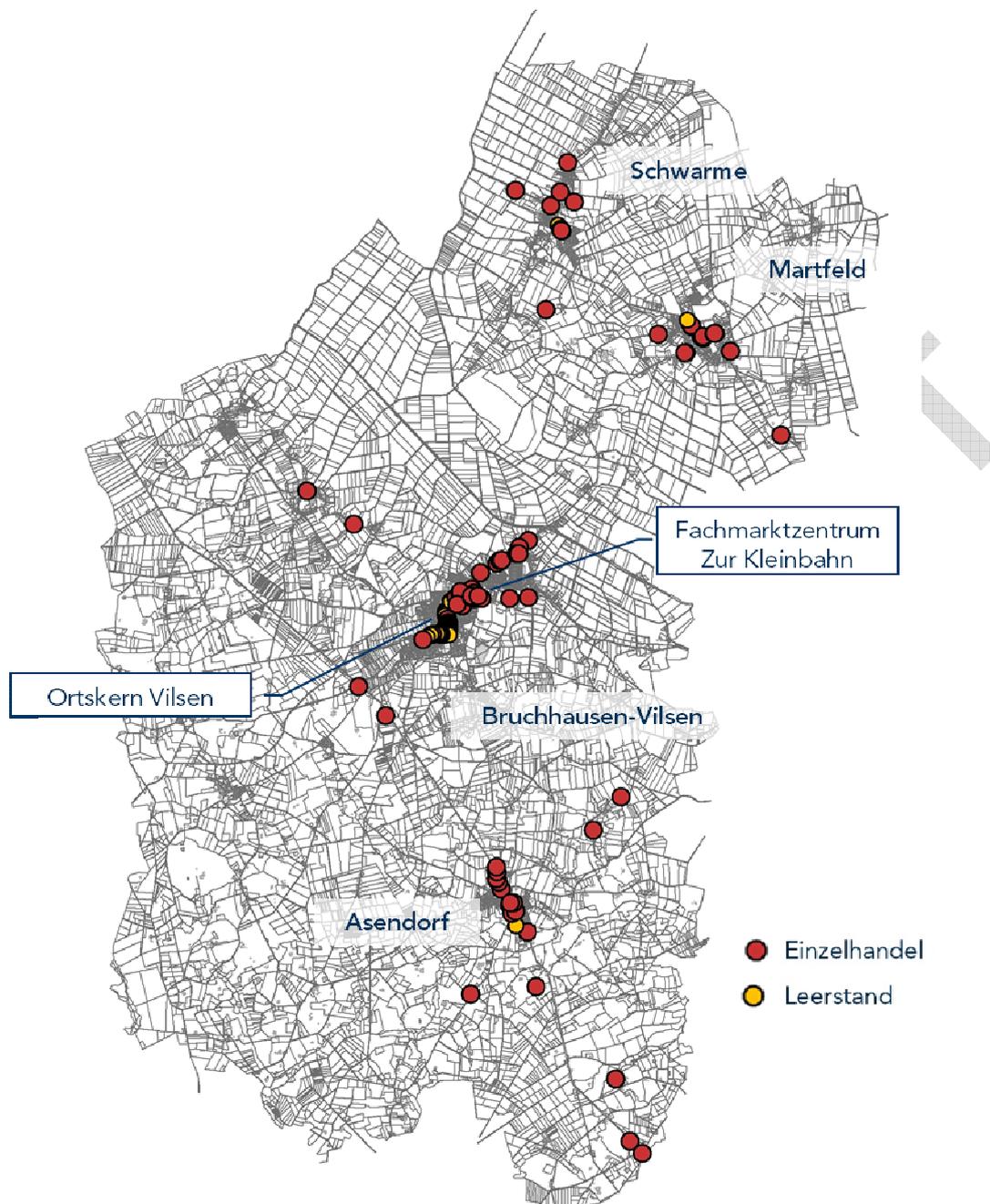
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet; Abgrenzungen können dem Kap. 6 entnommen werden.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass mit rd. 18.010 m<sup>2</sup> der höchste Verkaufsflächenanteil in den sonstigen Lagen im Flecken Bruchhausen-Vilsen verortet sind. Dies ist insbesondere auf das Vorhandensein des Baumarktes Ulrich sowie den strukturprägenden Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto zurückzuführen. Im Ortskern Vilsen beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf rd. 3.100 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Anzahl der Betriebe weist die Verkaufsflächenausstattung auf eine kleingliedrige Verkaufsflächengrößenstruktur des Ortskerns hin.

Insgesamt bestehen mit dem Ortskern Vilsen und dem Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn zwei größere zusammenhängende Standortbereiche, die sich durch eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auszeichnen und jeweils über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Eine Übersicht über die Einzelhandelsstruktur – insbesondere die Verortung der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen – kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen



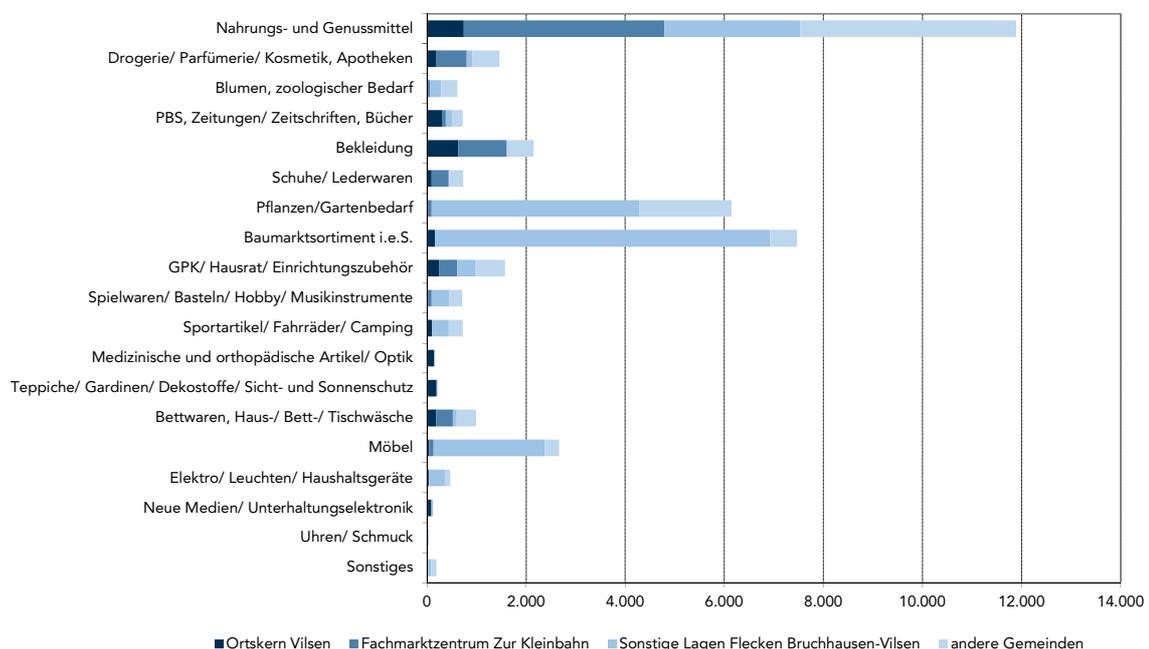
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein spezifisches Merkmal der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, sondern ist mit der Betriebstypik der Anbieter dieser

Warengruppe sowie der landesplanerisch zugedachten Funktion als Grundzentrum zu begründen.

Neben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen darüber hinaus insbesondere in den Warengruppen Baumarktsortimente i.e.S. und Pflanzen/Pflanzzubehör stärkere Flächenanteile. Die Abbildung verdeutlicht ebenfalls die hohe Bedeutung des Fachmarktzentrums Zur Kleinbahn für den Einzelhandelsstandort Bruchhausen-Vilsen, insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie abgeschwächt in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und Bekleidung.

**Abbildung 7: Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürowaren/Schreibwaren; Sonstiges umfasst u. a. KFZ-Zubehör; Abgrenzungen können dem Kap. 6 entnommen werden.

## 4.3 Nahversorgungsanalyse

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Bruchhausen-Vilsen vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung, insbesondere in den Wohngebieten, flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht

selten eine gemeindeentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen weist eine Verkaufsfläche von rd. 11.880 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Nahversorgungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich für die Samtgemeinde insgesamt eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Mit rd. 0,69 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> (s. folgende Tabelle). Die Angebotsstruktur ist vorwiegend auf den Flecken Bruchhausen-Vilsen und dabei insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich ausgerichtet. Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen im Saldo Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Kommunen bzw. von Touristen erzielen kann.

**Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bruchhausen-Vilsen**

<b>Einwohner</b>	17.203
<b>Verkaufsflächenausstattung</b>	11.880 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,69 m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt 0,40 m <sup>2</sup> )
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im zentralen Versorgungsbereich: rd. 55 %</li> <li>▪ In übrigen Lagen im Flecken Bruchhausen-Vilsen: rd. 8 %</li> <li>▪ In den übrigen Gemeinde: rd. 37 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 x Lebensmittelsupermarkt (&lt; 400 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ 5 x Lebensmitteldiscounter (&lt; 400 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ 3 x Getränkemarkt (&lt; 200 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ ergänzt um 31 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer</b>	rd. 130 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Berechnungen Stadt + Handel; Einwohnerzahlen: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (Stand: 30.12.2016); Abgrenzungen können dem Kap. 6 entnommen werden.

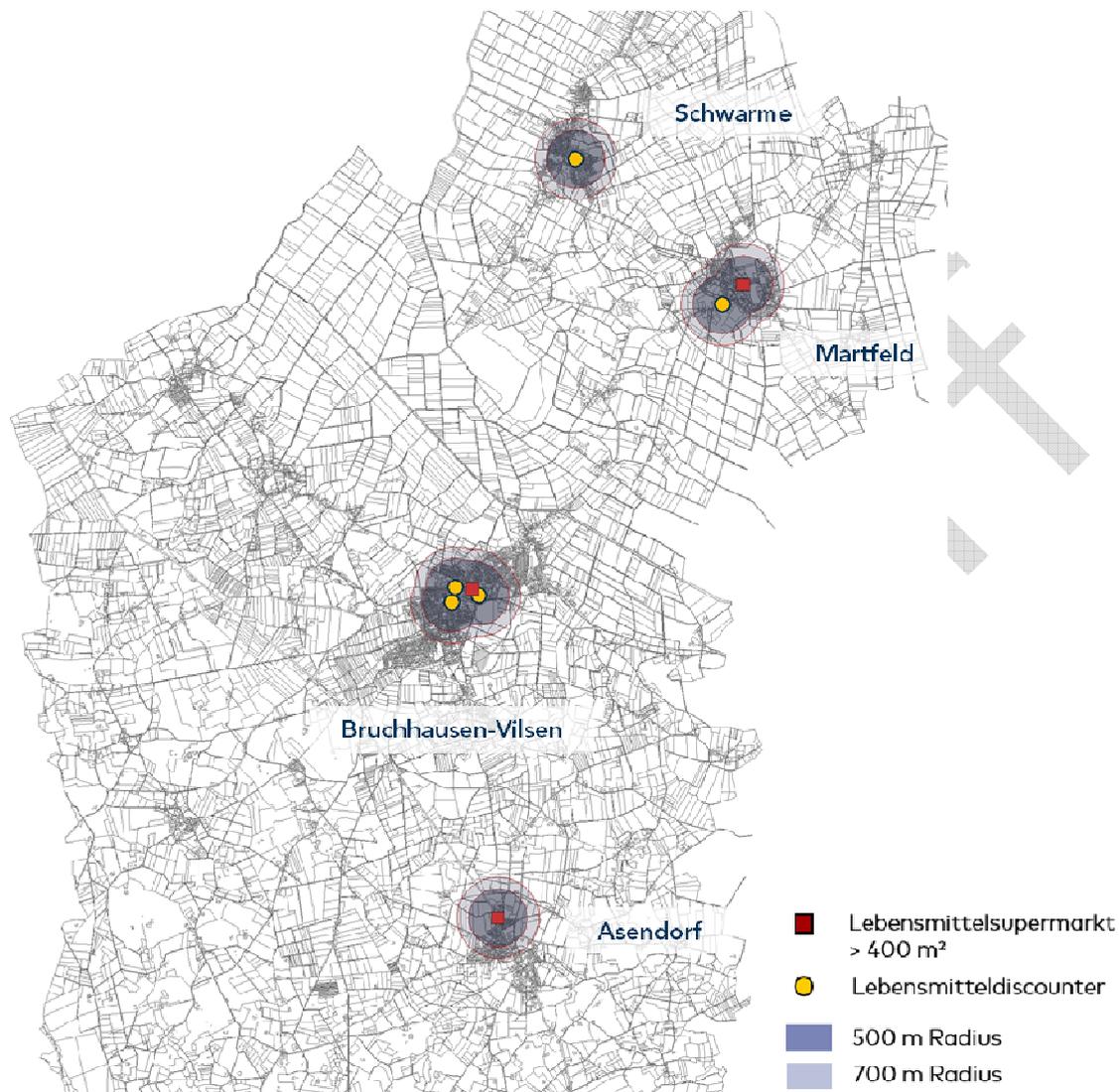
Bezüglich der langfristigen Nahversorgungsentwicklung sollten entsprechend insbesondere die bestehenden Anbieter langfristig gesichert bzw. optimiert werden.

## Räumliche Nahversorgung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>13</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (s. Abbildung 8).

<sup>13</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund zehn Gehminuten entspricht, vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW 2008, Nr. 2.8.

**Abbildung 8: Die Nahversorgungsstruktur in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen im Überblick**



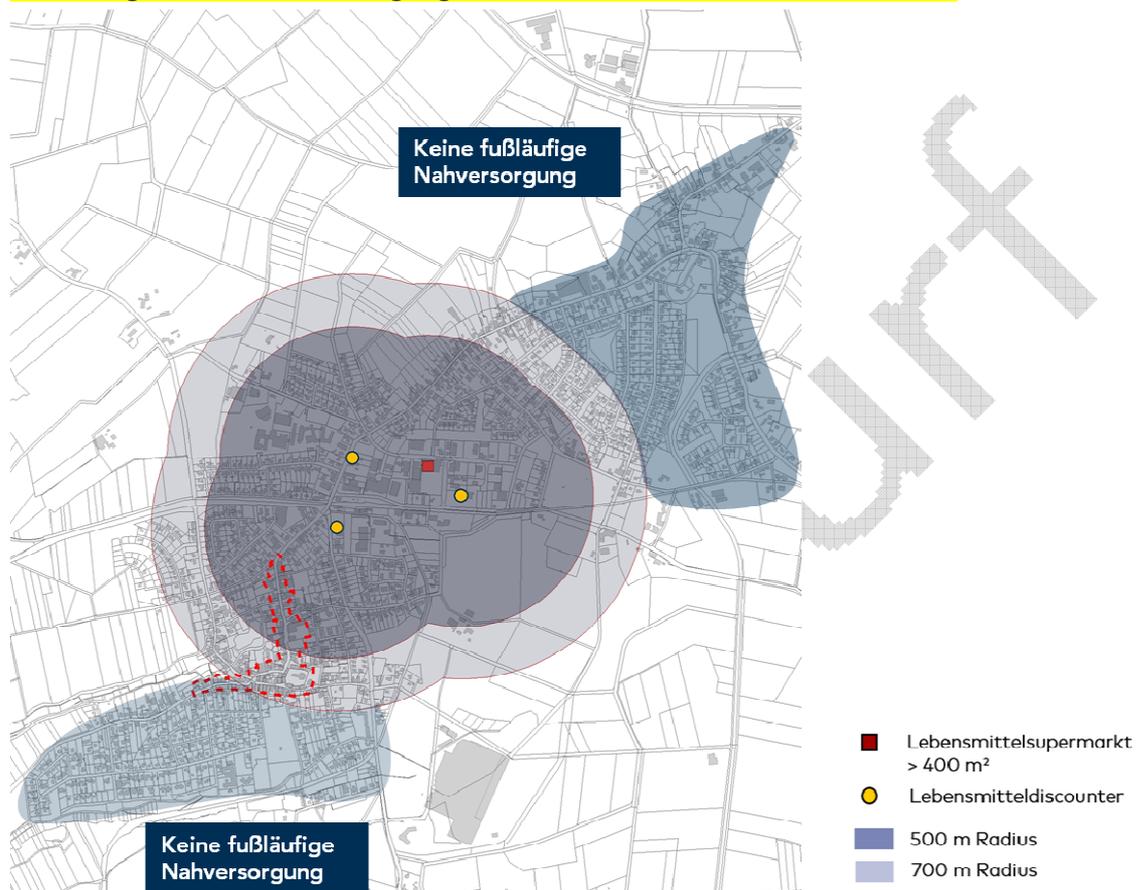
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Aus der vorangehenden Abbildung ist ersichtlich, dass die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen eine angemessene wohnortnahe Grundversorgung bereit halten. Allerdings bestehen in den südlichen und nördlichen (Rand-)Bereichen des Fleckens Bruchhausen-Vilsen (s. **Abbildung 9**) sowie in der Gemeinde Schwarme Siedlungsbereiche, die Defizite bezüglich der fußläufigen Nahversorgung aufweisen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass in den unterversorgten Bereichen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial) für betriebstypische Neuanstellungen bestehen. Die Etablierung alternativer, kleinflächiger oder mobiler Versorgungskonzepte ist in diesen Siedlungsbereichen hingegen sinnvoll. Des Weiteren

übernehmen die bestehenden Lebensmittelbetriebe eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche ohne fußläufige Nahversorgung.

In der nachfolgenden Abbildung ist die bestehende Nahversorgungsstruktur im Flecken Bruchhausen-Vilsen dargestellt.

**Abbildung 9: Die Nahversorgungsstruktur im Flecken Bruchhausen-Vilsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Das Angebot im Flecken Bruchhausen-Vilsen setzt sich aus drei Lebensmitteldiscountern sowie einem Vollsortimenter zusammen. Die quantitative Nahversorgung ist daher insgesamt als gut zu bewerten. Allerdings erreichen die Lebensmitteldiscounter sowohl hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl als auch bezüglich ihres Verkaufsflächenanteils ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Supermärkten, wodurch im Flecken Bruchhausen-Vilsen aktuell ein discountorientiertes Lebensmittelangebot gegeben ist. Wie bereits erwähnt sind darüber hinaus auch hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung Defizite auszumachen. So verfügen die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche gegenwärtig über keine fußläufige Nahversorgung. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung besteht in diesen Siedlungsbereichen kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für eine marktgängige Neuansiedlung. Vielmehr werden diese

Wohnsiedlungsbereiche durch die zentralisierten Nahversorgungsangebote im Kernsiedlungsbereich des Fleckens mitversorgt.

#### 4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IFH) zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Bruchhausen-Vilsen.

##### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

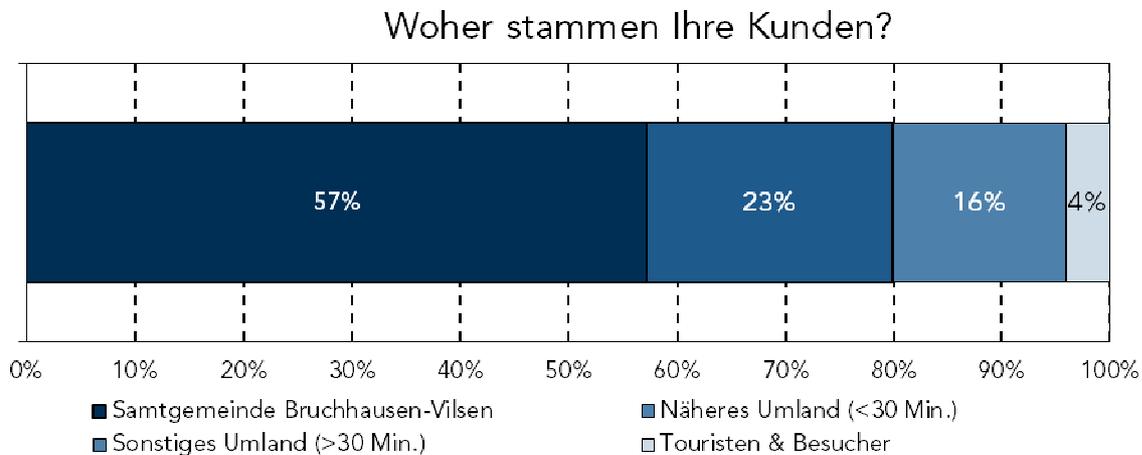
Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 101,0 Mio. Euro pro Jahr. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.860 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.369 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen.<sup>14</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen rd. 99,8 und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, bezogen auf den Flecken Bruchhausen-Vilsen, beträgt rd. 102,3 und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbargemeinden) gebunden wird. Beide Größen liefern demnach wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Bruchhausen-Vilsen.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient auch die Händlerbefragung; im Ergebnis liefert diese Daten zur Kundenherkunft und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung, wenn auch die Teilnehmerzahl mit 15 Einzelhändlern vergleichsweise gering ausgefallen ist (s. folgende Abbildung). Deutlich wird, dass neben der lokalen Bevölkerung auch Kunden aus dem sonstigen Umland sowie Touristen und Besucher mit Wohnorten außerhalb der Region eine gewisse Rolle für den Einzelhandel des Luftkurortes Bruchhausen-Vilsen spielen.

<sup>14</sup> **Kaufkraftkennziffer:** Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Abbildung 10: Kundenherkunft nach Passantenbefragung



Quelle: Befragungen durch Stadt + Handel 09-10/2014; Händlerbefragung n=15.

Eine Einkaufsorientierung der Bevölkerung und der dadurch bedingte Kaufkraftabfluss lassen sich durch diese Erhebungsmethoden nicht darstellen, bieten jedoch erste Ansatzpunkte hierfür. Es wird deutlich, dass Bruchhausen-Vilsen – ausgehend von diesen Befragungen – zu einem Anteil von rd. 43 % von Kunden außerhalb der Samtgemeinde aufgesucht wird. Folglich stammt der überwiegende Anteil der Besucher des Ortskerns zu rd. 57 % aus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen selbst.

### Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>15</sup> des Bruchhausen-Vilsener Einzelhandels basiert auf allgemeinen und für Bruchhausen-Vilsen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend, entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur, aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Bruchhausen-Vilsen) eine Datenübersicht des Umsatzes im Bruchhausen-Vilsener Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungs-

<sup>15</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

strukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 103,0 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Rund 63 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (s. nachfolgende Tabelle). Rund 27 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 10 % auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtgemeindlich eine Zentralität von rd. 102 %.

ENTZWEI

**Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**

Warengruppen	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Brutto-Jahresumsatz (Mio. Euro)	Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	11.880	53,0	40,8	130
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.460	7,4	6,4	116
Blumen, zoologischer Bedarf	610	1,7	2,0	85
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	720	2,9	3,1	93
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>14.660</b>	<b>64,9</b>	<b>52,2</b>	<b>124</b>
Bekleidung	2.140	5,7	9,5	60
Schuhe/Lederwaren	720	1,9	2,5	73
Pflanzen/Gartenbedarf	6.140	3,8	1,5	256
Baumarktsortiment i. e. S.	7.470	11,9	8,5	140
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.570	1,5	1,2	118
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	710	1,6	2,4	68
Sportartikel/Fahrräder/Camping	720	1,4	2,0	72
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>19.470</b>	<b>27,7</b>	<b>27,7</b>	<b>101</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	140	1,2	1,4	84
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	210	0,5	1,1	42
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	990	1,3	1,1	120
Möbel	2.660	4,3	5,5	77
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	460	1,6	3,1	52
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	130	0,9	7,0	13
Uhren/Schmuck	20	0,2	1,3	15
Sonstiges*	190	0,4	0,6	65
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.790</b>	<b>10,3</b>	<b>21,2</b>	<b>49</b>
<b>Gesamt</b>	<b>38.930</b>	<b>103,0</b>	<b>101,0</b>	<b>102</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Berechnung Stadt + Handel 2017; Kaufkraftdaten: IFH 2017; VKF-Angaben gerundet; \*Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 124 % erreichen. Während in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken Kaufkraftzuflüsse generiert werden, bestehen in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher Kaufkraftabflüsse.

Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich weißt die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen insgesamt leichte Kaufkraftzuflüsse auf, wobei zwischen den einzelnen Warengruppen deutliche Schwankungen bestehen. So werden im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erzielt. Die Zentralitäten in den übrigen Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches, darunter ebenfalls in den typischen innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe/Lederwaren, weisen demgegenüber auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer, wie für ein Grundzentrum typisch, mit rd. 49 % deutlich unterhalb von 100 %. Allein in der Warengruppe Bettwaren sowie Haus-/Bett-/Tischwäsche können Kaufkraftzuflüsse generiert werden.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden in Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

## 4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Bruchhausen-Vilsen

Zu den für den Einzelhandel in Bruchhausen-Vilsen wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen entspricht mit **rd. 98,8** nahezu dem Bundesdurchschnitt.
- Bruchhausen-Vilsen nimmt eine Lage in einem vergleichsweise eher dünn besiedelten Umland ein und ist von mehreren Mittel- und Grundzentren umgeben.
- Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, welches durch vier Siedlungsschwerpunkte der Mitgliedsgemeinden und mehrere weitere kleinere Siedlungsbereiche gebildet wird.
- Die Zentralität der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist im kurzfristigen Bedarfsbereich als gut zu bewerten, in den übrigen Bedarfsgruppen bestehen sortimentspezifisch durchaus nennenswerte Kaufkraftabflüsse, die für ein Grundzentrum allerdings nicht als untypisch zu bewerten sind. Es bestehen somit gewisse Potenziale hinsichtlich einer Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Bruchhausen-Vilsen.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- **Von den 109 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 25 % im Ortskern Vilsen** angesiedelt, welcher durch einen hohen Anteil an inhabergeführten und kleinteiligen Geschäften mit hoher Beratungs- und Serviceleistung sowie städtebaulicher Attraktivität geprägt ist. Der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt trägt zur Attraktivierung des Standortbereiches bei.
- **Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Bruchhausen-Vilsen eine Zentralität von rd. 130 %** und somit deutliche Kaufkraftzuflüsse, welche z. T. auf die touristische Bedeutung der Samtgemeinde zurückzuführen sind.
- Es besteht eine als angemessen zu bewertende räumliche Nahversorgungssituation im Flecken Bruchhausen-Vilsen. Lediglich die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche weisen vor dem Hintergrund einer möglichst fußläufigen Nahversorgung zum Teil Defizite auf. Die Mantelbevölkerung in diesen Wohnsiedlungsbereichen ist jedoch zu gering um eine tragfähige Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts zu begründen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Insbesondere in einigen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, die sowohl durch das überörtliche Wettbewerbsumfeld als auch durch Abflüsse in den Online-Handel begründet werden können.
- Der Ortskern Vilsen ist durch eine als kleinteilig zu bewertende Verkaufsflächenstruktur geprägt, welches die Ansiedlungen von Fachmärkten innerhalb des Ortskerns erschwert.
- Nicht nur der Ortskern Vilsen, sondern auch das Fachmarktzentrum zur Kleinbahn verfügt über ein nennenswertes Standortgewicht. Der Einzelhandelsbestand zeichnet sich dort u. a. durch einen hohen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten (insb. Nahrungs- und Genussmittel) und zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren). Das Fachmarktzentrum steht damit in einer gewissen Konkurrenz zum Ortskern Vilsen.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Bruchhausen-Vilsens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen zu erarbeiten.

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess, unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte, zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) darstellen, sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen, städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels bilden.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten

absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch Vorhaben unterhalb der Verkaufsflächengrenze absatzwirtschaftlich unverträglich sein.

## 5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Bruchhausen-Vilsen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 11: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Da der Flecken Bruchhausen-Vilsen eine Versorgungsfunktion für die gesamte Samtgemeinde übernimmt, werden die entsprechenden Daten der Samtgemeinde in das Modell zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens eingestellt.

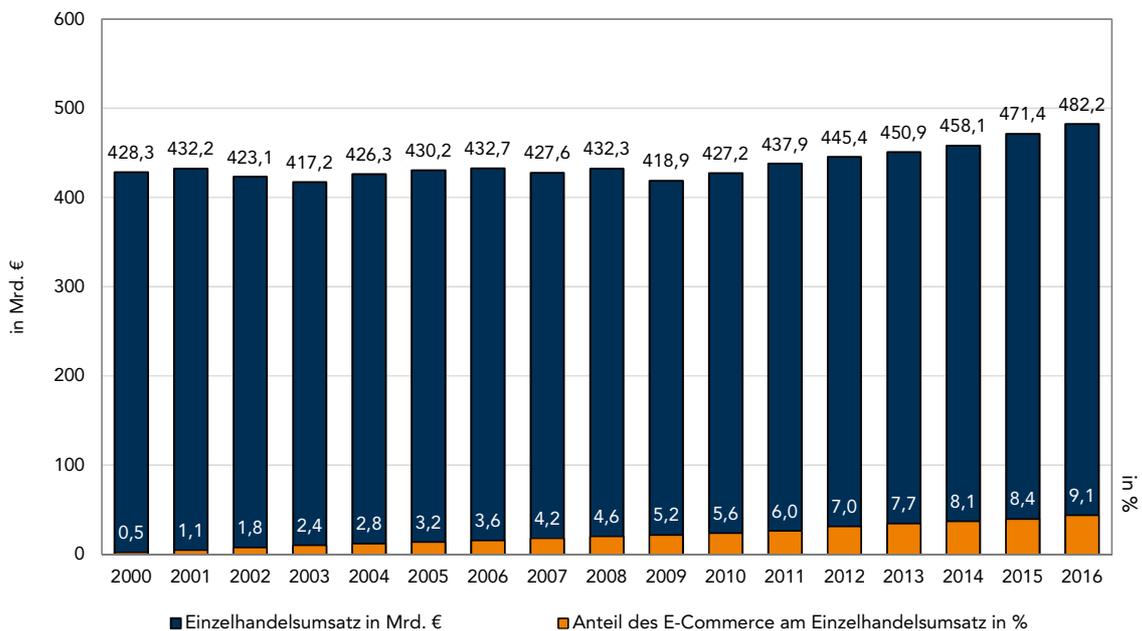
Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

## **Entwicklungen im Online-Handel**

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen. Im Bezugsjahr 2016 erzielte der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 44,0 Mrd. Euro (rd. 9,1 % des Gesamtumsatzes).

**Abbildung 12: Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2016**

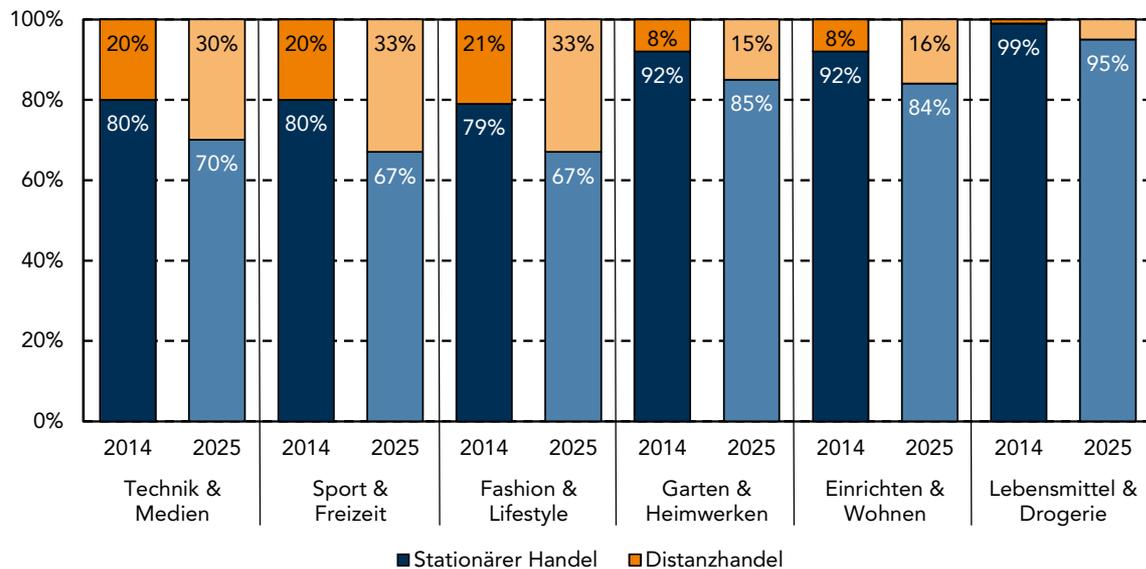


Quelle: EHI Handelsdaten.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Für die jeweiligen Sortimentsbereiche sind somit Annahmen eingeflossen, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der zukünftige Marktanteil des E-Commerce je nach Sortiment zwischen rd. 5 % (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und rd. 33 % (Fashion & Lifestyle sowie Sport & Freizeit) liegen wird.

**Abbildung 13: Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen**



Quelle: Eigene Darstellung nach GfK GeoMarketing GmbH (2015): Ecommerce: Wachstum ohne Grenzen? Bruchsal.

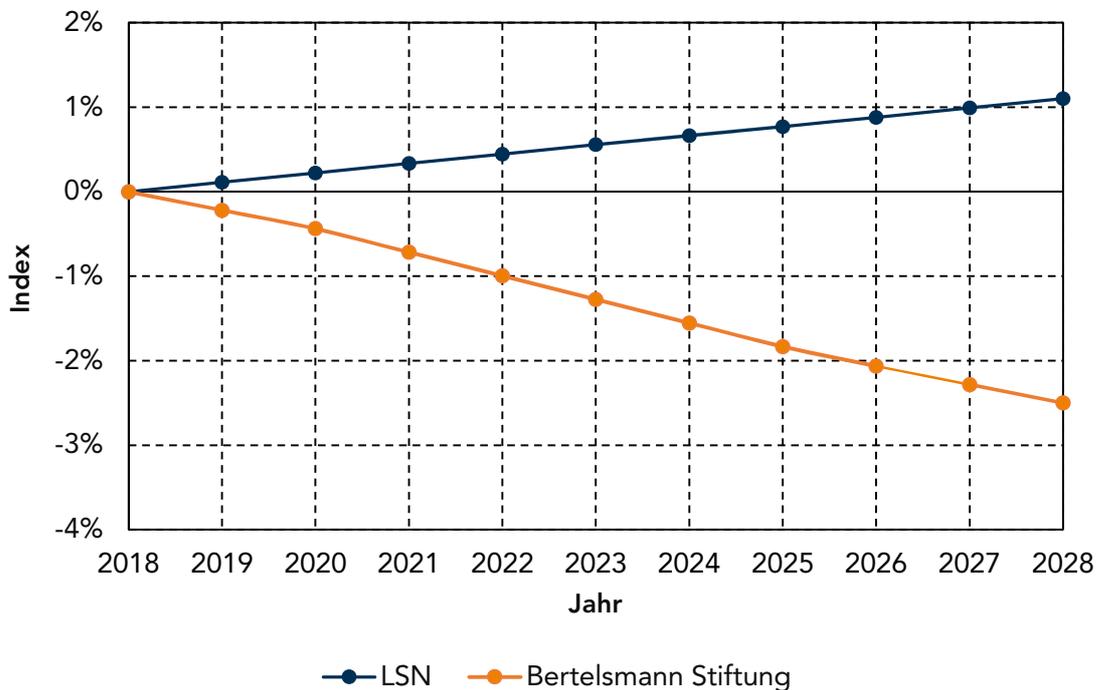
## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Bruchhausen-Vilsen werden Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt.

Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) berücksichtigt dabei eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2028 von rd. 1,1 %. Bei der Bevölkerungsprognose von der Bertelsmann Stiftung geht die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2028 dagegen um rd. 2,5 % zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

**Abbildung 14: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**



Quellen: Niedersächsisches Landesamt für Statistik 2017; Bertelsmann-Stiftung 2018.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf pro Einwohner

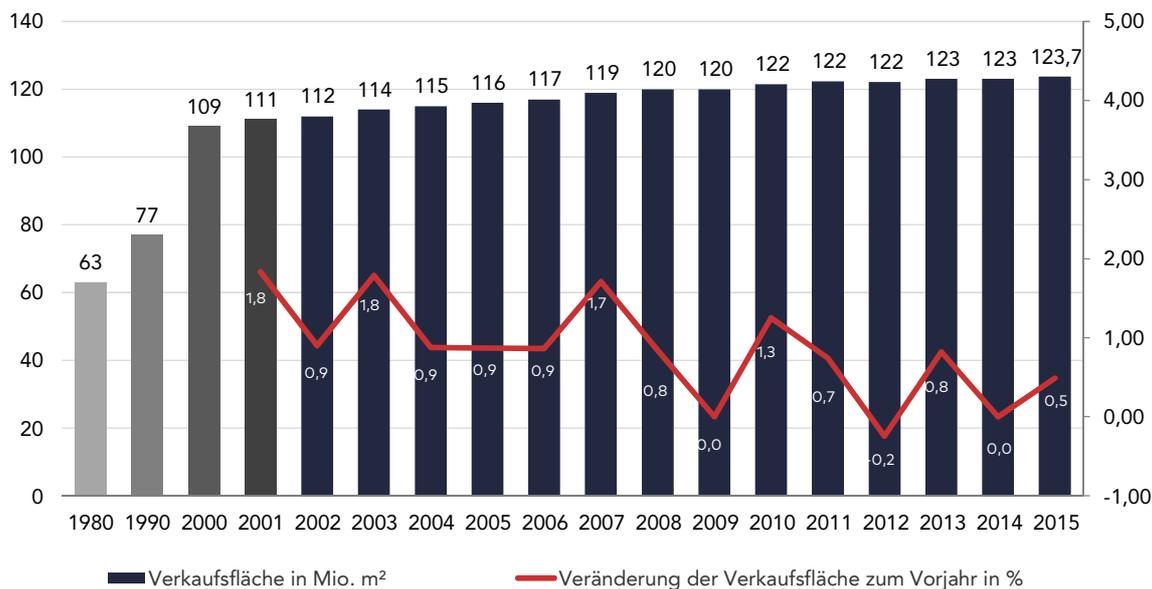
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stagnierte von etwa 2000 bis 2010 (knapp über 400 Mrd. Euro/Jahr). Hingegen ist etwa seit 2010 ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, so dass diese im Jahre 2016 bei rd. 482 Mrd. Euro liegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Wert den Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft beschreibt, der stationär und online ausgegeben wird. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. o.).

Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale wird für die nächsten fünf Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen, wobei es in einzelnen Sortimentsbereichen zu starken Verschiebungen in Richtung der Online-Vertriebskanäle kommen wird, während diese in anderen Bereichen weniger prägend sein werden (s. o.).

### Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Der Verkaufsflächenwachstumstrend hat sich in den letzten Jahren allerdings bereits abgeschwächt.

Abbildung 15: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014



Quellen: handelsdaten.de

Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der o. g. dynamischen Entwicklung des Online-Handels unwahrscheinlich. 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. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 9: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen bis 2028
Bevölkerungsentwicklung	Je nach Bevölkerungsprognose Zunahme von 1,1 % bzw. Abnahme von rd. 2,5 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	sortimentspezifische Impulse in einigen Warengruppen
Online Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen voraussichtlich durch eine restriktive Bevölkerungsprognose und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Insgesamt ist daher ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht als realitätsnah einzuschätzen.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

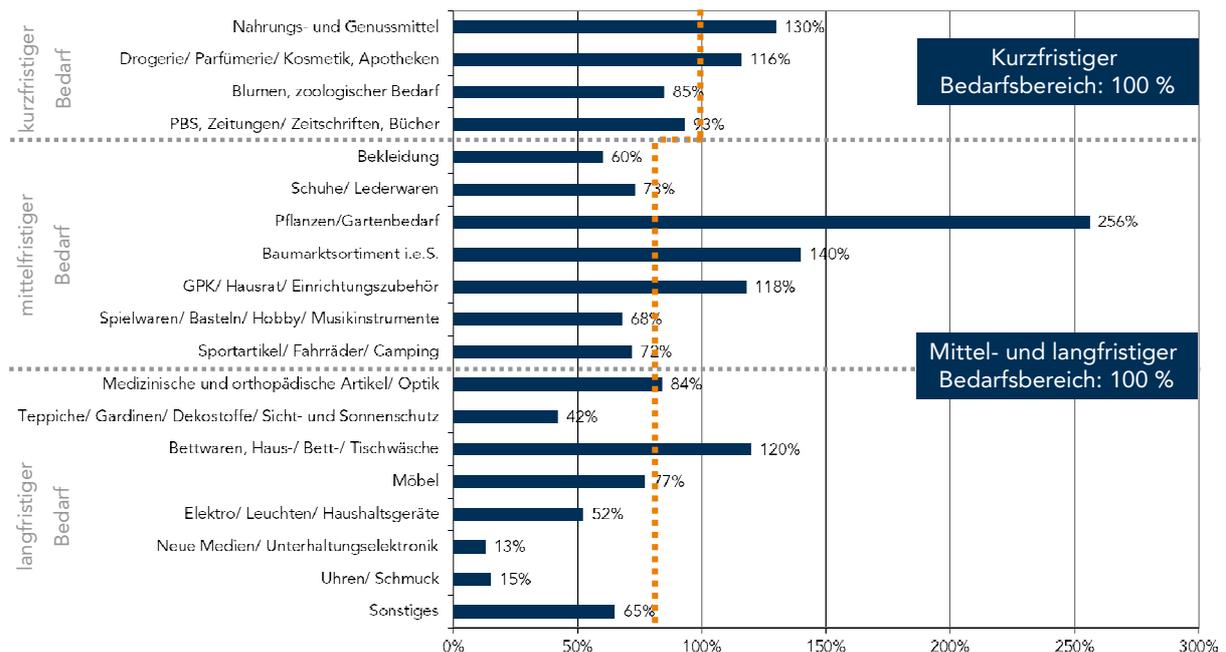
### Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen beträgt rd. 102 % (s. Kap. 4). Für einige der Warengruppen insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich erwachsen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität, (s. nachfolgende Abbildungen; Ziel-Zentralitäten als gestrichelte Orientierungslinien).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wird in Bruchhausen-Vilsen eine Ziel-Zentralität von 80 % aufgestellt. Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum, der Wettbewerbssituation sowie des Einflusses des Online-Handels nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

**Abbildung 16: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Ziel-Zentralität**



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die **Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen** für die Perspektive **bis 2028** folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

**Tabelle 10: Ergebnis des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

Warengruppe	Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenziale
Blumen/zoologischer Bedarf	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt
Bekleidung	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Schuhe/Lederwaren	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Sportartikel/Fahrräder/Camping	Arrondierungsspielräume
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt (in Kombination mit Neue Medien/Unterhaltungselektronik)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt (in Kombination mit Elektro/ Leuchten/Haushaltsgeräte)
Uhren/Schmuck	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017 und der in Tabelle 9 dargestellten Eingangsparemeter.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für die Perspektive bis 2028 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt dabei im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter, wo ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Märkten gegeben ist. In den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Uhren Schmuck sind Potenziale für Neuansiedlungen in Form weiterer spezialisierte Fachgeschäfte vorhanden. Für die Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik besteht zusammengenommen ebenfalls ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen zur Ansiedlung eines kleineren Fachmarktes (deutlich unterhalb der Großflächigkeit).

Im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für die Warengruppe Blumen/zoologischer Bedarf, welche zur Ansiedlung eines spezialisierten Fachgeschäftes bzw. eines kleineren Fachmarkts ausreicht (deutlich unterhalb der Großflächigkeit). In den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken bestehen keine nennenswerten Potenziale zum Ausbau der Nahversorgung. Insofern bedarf es einer individuellen und vorsichtigen Bewertung anstehender Projekte im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Bruchhausen-Vilsen.

## 5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bruchhausen-Vilsen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen des Flecken Bruchhausen-Vilsen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

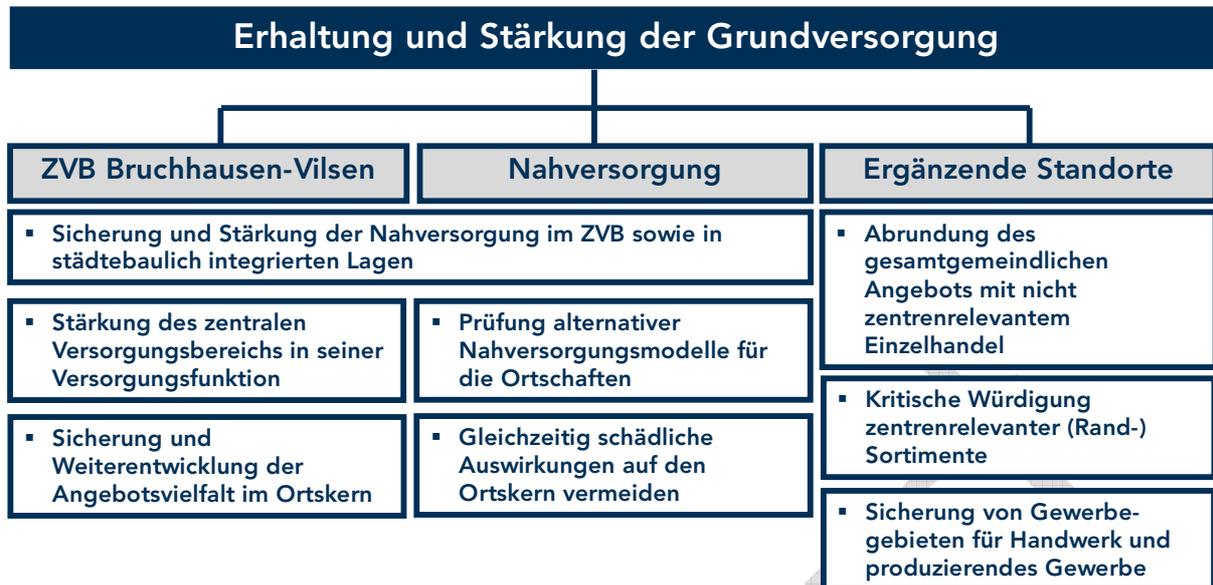
1. Stärkung des ZVB Bruchhausen-Vilsen: Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unter Vermeidung negativer Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung, Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsvielfalt und Funktionsmischung im Ortskern Vilsen;
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes im ZVB Bruchhausen-Vilsen, ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln,
3. Bereitstellung ergänzender Sonderstandort: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen einen Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des ZVB Bruchhausen-Vilsen zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 6.5). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.6 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung:

Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bruchhausen-Vilsen



Quelle: Eigene Darstellung.

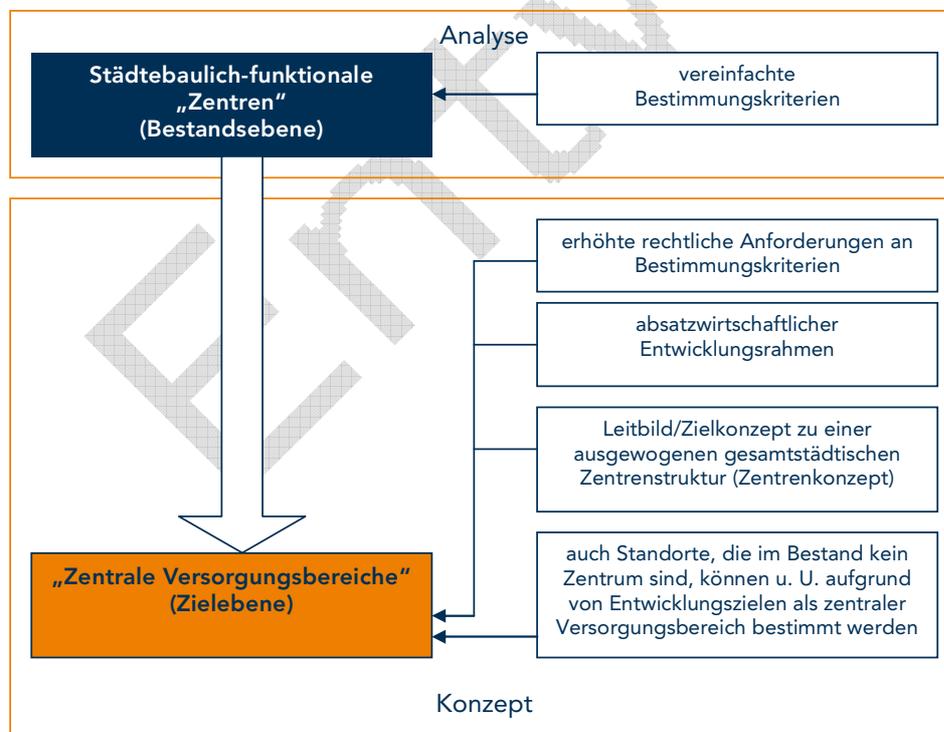
## 6 Einzelhandelskonzept für den Flecken Bruchhausen-Vilsen

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Bruchhausen-Vilsener Liste“, Kap. 6.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.6).

### 6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige Zentrenstruktur für den Flecken Bruchhausen-Vilsen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen. Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen Zentrums als sog. zentraler Versorgungsbereich. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

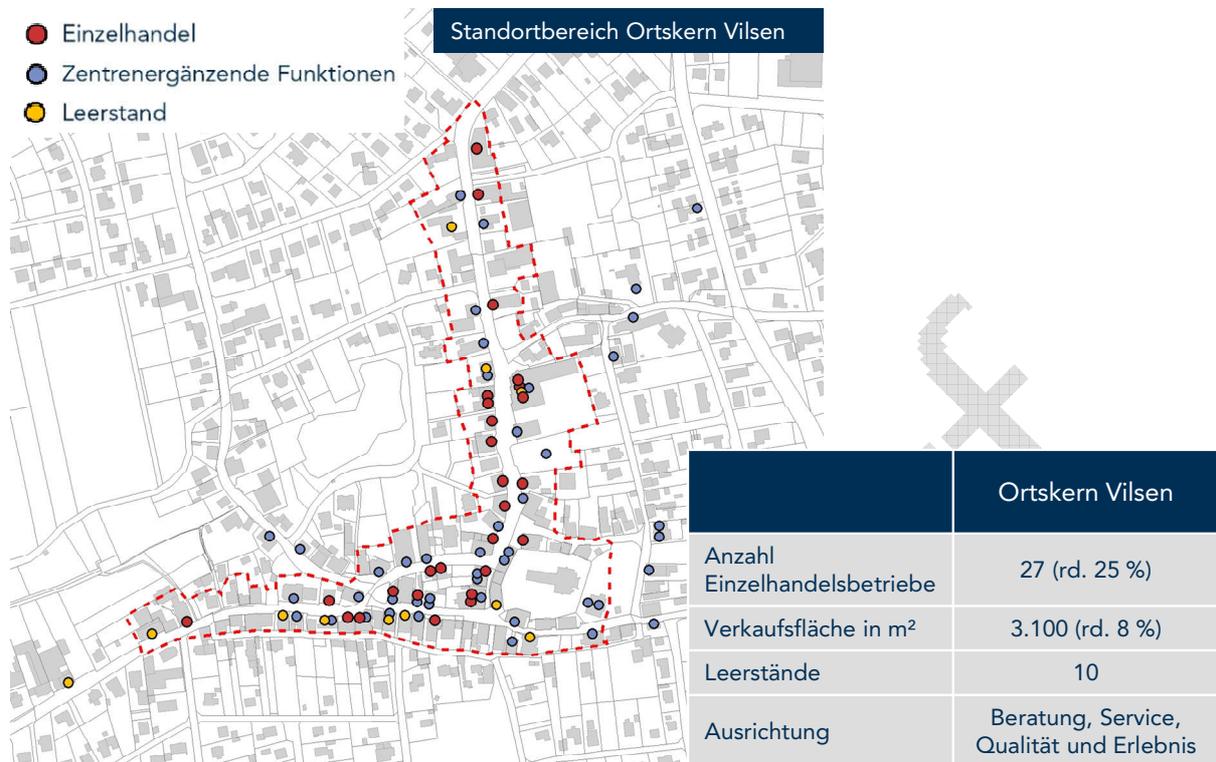
Im Flecken Bruchhausen-Vilsen bestehen zwei einzelhandelsrelevante Standorte, welche im Zuge der Empfehlung von zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich um den historischen Ortskern Vilsen sowie das Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn.

## Ortskern Vilsen

Der Standortbereich Ortskern Vilsen ist in der geographischen Mitte des Fleckens Bruchhausen-Vilsen verortet. Der historische Ortskern ist durch eine vergleichsweise dichte Bebauung und eine attraktive historische städtebauliche Gestaltung geprägt. Der Standortbereich erstreckt sich vom Kreuzungsbereich mit der Feldstraße entlang der Bahnhofstraße, umfasst den östlichen Teil der Brautstraße im Bereich der St.-Cyriakus-Kirche und verläuft westlich entlang der Sulinger Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Straße zum Holzhof.

Im Standortbereich Ortskern Vilsen sind insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe vorhanden; mit einem Anteil von rd. 25 % stellt der Ortskern somit die absolut größte Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben im Flecken Bruchhausen-Vilsen dar. Der Standortbereich weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.100 m<sup>2</sup> auf, was einem Anteil von rd. 8 % der im Flecken Bruchhausen-Vilsen verorteten Verkaufsflächen entspricht. Diese Werte deuten auf einen überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbesatz in Form von Fachgeschäften hin. Die größten Betriebe stellen ein Getränkemarkt, das Bekleidungsgeschäft Gutmanns Look, das Fachgeschäft Struß sowie Bücher & Schreibwaren Meyer dar. Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern Vilsen besteht schwerpunktmäßig zwischen der Bahnhofstraße Ecke Bollenstraße und der Sulinger Straße Ecke im Fuchsloch. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch private und öffentliche Dienstleister sowie ein umfassendes Gastronomieangebot, welche zusätzliche Frequenzen generieren. Zudem befindet sich auch der Standort des Wochenmarkts innerhalb des Ortskerns Vilsen. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden acht leerstehende Ladenlokale ermittelt, die insbesondere auf den südlichen Teil des Ortskerns entfallen.

**Abbildung 19: Standortbereich Ortskern Vilsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

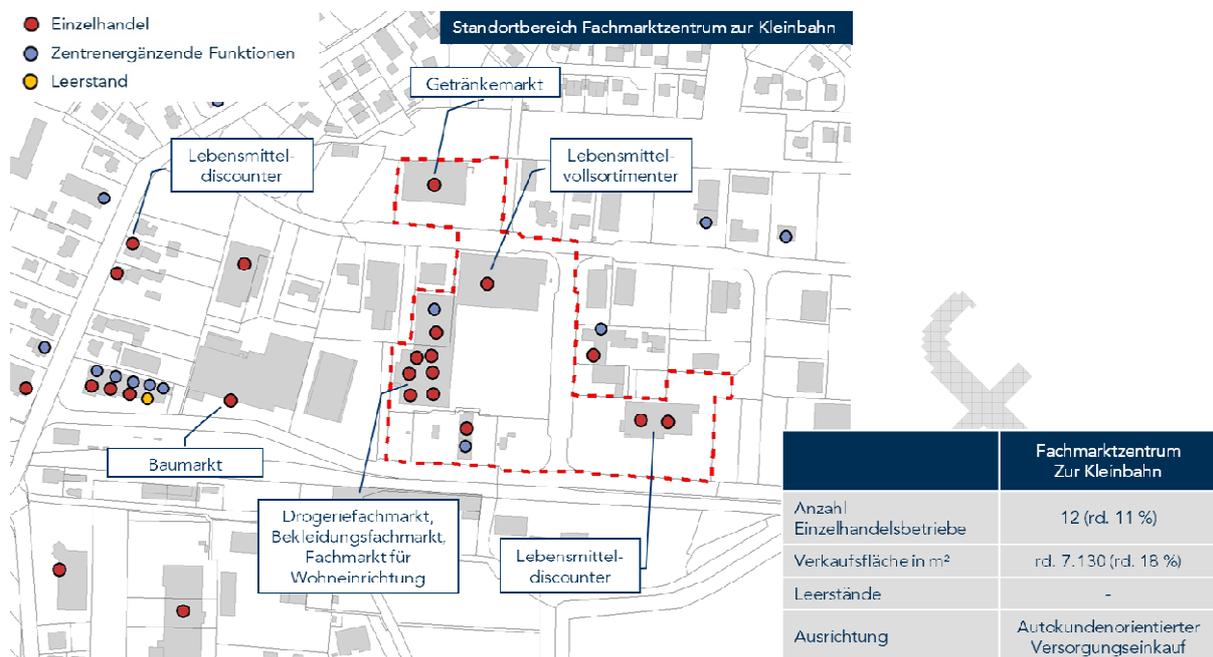
## Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn

Der Standortbereich Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn ist nordöstlich des Ortskerns Vilsen gelegen und befindet sich zu diesem in unmittelbarer räumlicher Nähe.

An diesem Standort sind insgesamt zwölf Einzelhandelsbetriebe verortet, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.130 m<sup>2</sup> aufweisen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 11 % in Hinblick auf die Anzahl der Betriebe bzw. 18 % bzgl. der Gesamtverkaufsfläche des Fleckens Bruchhausen-Vilsen.

Der Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe liegt auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ergänzt wird das Angebot im Wesentlichen durch Waren des mittelfristigen Bedarfs (hierbei insbesondere Bekleidung). Die größten Anbieter sind Rewe, Lidl, Depot, Getränkemarkt Hol ab, Rossmann und Kik. In räumlicher Nähe befinden sich zudem ein Baumarkt weitere zentrenergänzende Funktionen und sonstige kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Leerstände wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung nicht ermittelt.

**Abbildung 20: Standortbereich Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

In Kongruenz zu dem Regionalen Einzelhandelskonzept und vor dem Hintergrund der gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellung zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bruchhausen-Vilsen insgesamt, werden die beiden Standortbereiche als ein zusammenhängender zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Dabei erfolgt allerdings eine Unterscheidung verschiedener Lagebereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, für welche wiederum unterschiedliche Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen werden (s. Kap. 6.2.2), welche wiederum Eingang in die Ansiedlungsleitsätze finden (s. Kap. 6.6.).

## 6.2 Zentraler Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen

Der zentrale Versorgungsbereich Bruchhausen Vilsen übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich des Fleckens Bruchhausen-Vilsen eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet der Samtgemeinde. Als städtebauliches Zentrum der als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt des Fleckens soll der ZVB somit

nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen fördern. Dabei ist nicht zuletzt die touristische Bedeutung des Luftkurorts zu berücksichtigen, welche besondere Potenziale für die Weiterentwicklung, aber auch besondere Ansprüche z. B. an die städtebauliche Qualität, bedingt.

Für Bruchhausen-Vilsen wird ein zentraler Versorgungsbereich empfohlen, welcher sowohl den Ortskern als auch das Fachmarkzentrum umfasst. Aufgrund des Umfangs des zentralen Versorgungsbereiches, welcher verglichen mit der Struktur des Fleckens eine hohe räumliche Ausdehnung erfährt, sind für jeden Lagebereich dezidierte Empfehlungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen.

## 6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des ZVB Bruchhausen-Vilsen

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst sowohl den Ortskern Vilsen als auch das nördliche Fachmarkzentrum. Für beide Lagebereiche erfolgt hinsichtlich der Bestands- und Nutzungsstrukturen bereits in Kap. 6.1 eine Analyse, welche nachfolgend konkretisiert wird.

Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern Vilsen konzentriert sich vorwiegend auf die Bahnhofstraße, wobei die höchste Dichte südlich des Kreuzungsbereiches Bollenstraße erreicht wird. Hier befindet sich auch der Standort des regelmäßig stattfindenden Wochenmarktes, welcher als zusätzlicher Frequenzbringer für den Ortskern fungiert. Als wesentliche Frequenzbringer im Einzelhandelsbereich treten ein Getränkemarkt, das Bekleidungsgeschäft Gutmann, das Fachgeschäft Struß sowie Bücher & Schreibwaren Meyer auf. Darüber hinaus tragen auch die zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere die gastronomischen Angebote, zur Gesamtfunktionalität des Ortskerns bei.

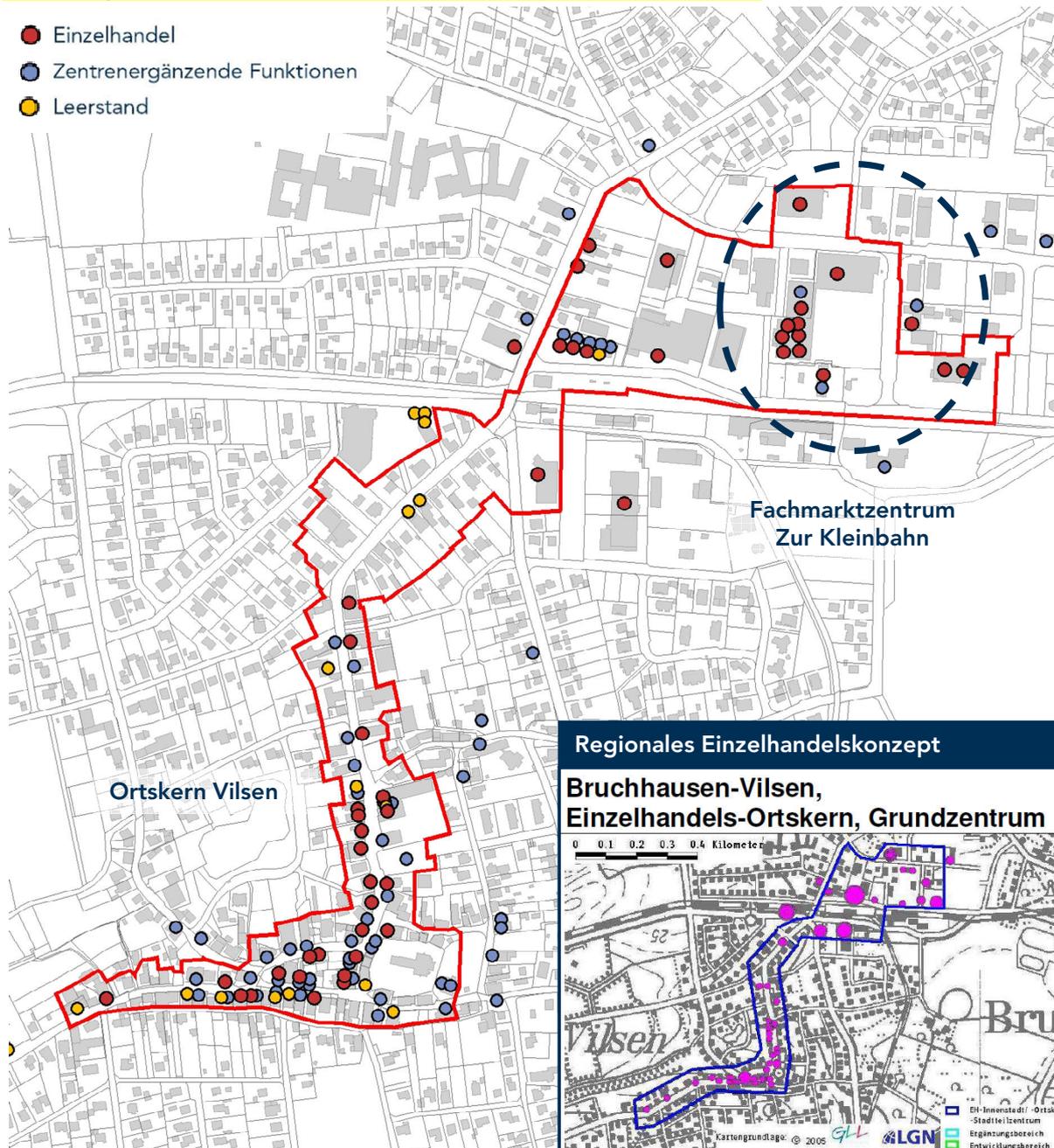
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an den Ortskern über die L 202, die L 330 sowie die K 14 in Verbindung mit der B 6. Diese Straßen mit überörtlicher Bedeutung binden den Flecken Bruchhausen-Vilsen an übrigen Gemeinden der Samtgemeinde sowie die weiteren Kommunen an. Innerhalb des Ortskerns sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortskern durch mehrere Haltestellen in der unmittelbaren Umgebung an das Linienbusnetzes angeschlossen. Aufgrund der ländlichen Situation erfolgt die Andienung über lediglich eine Bushaltstelle (Engelbergplatz) westlich des Ortskerns.

In einer Entfernung von rd. 800 m zum Ortskern befindet sich das Fachmarkzentrum Zur Kleinbahn, welches vorwiegend Angebote im kurzfristigen Bedarf ergänzt um mittelfristige Bedarfsgüter vorhält und somit eine ergänzende Funktion für den Ortskern aufweist. So ist festzustellen, dass aufgrund der kleinteiligen Strukturen im Ortskern Vilsen kaum ein Potenzial für die Ansiedlung von marktgängigen und tragfähigen Lebensmittelmärkten oder anderen großflächigen Fachmarkt Konzepten besteht. Auch die Bereiche zwischen den Polen weisen einen Einzelhandelsbesatz auf, in Form eines Lebensmitteldiscounters an der

Ostlandstraße, ergänzender Angebote an der Bahnhofstraße in Form von Fachgeschäften, der Straße Am Bahnhof in Form kleinteiliger Strukturen sowie einen Baumarkt. Folglich übernimmt auch der „Zwischenbereich“ eine ergänzende Versorgungsfunktion und stellt zudem einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen dem Ortskern Vilsen und dem Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn her.

**Abbildung 21: Ortskern Vilsen und Fachmarktzentrum zur Kleinbahn**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen sowie Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen e.V. 2014, Anlage B, S. 6.

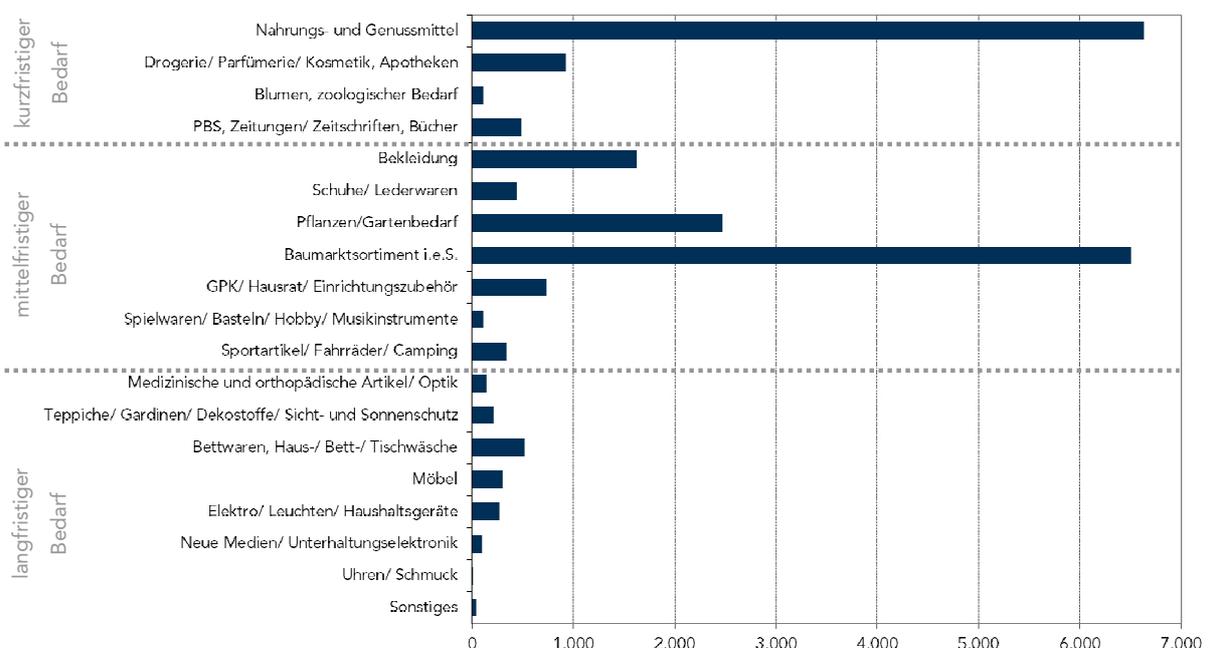
Für die weiteren Analysen ist darauf hinzuweisen, dass an der Bassumer Straße aktuell eine ehemalige Fachmarktlage leer steht. Der Standort ist allerdings eher weniger auf den Ortskern ausgerichtet.

Insgesamt bilden das Fachmarkzentrum, der Ortskern Vilsen und die Einzelhandelsstrukturen zwischen den Bereichen (Bahnhofstraße, Straße am Bahnhof) sowie der Langen Straße die Grundlage für die nachfolgenden Betrachtungen und Analysen. Auf Basis dieser Lagebereiche erfolgt, auch unter Berücksichtigung der gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen des Fleckens Bruchhausen-Vilsen, welche innerhalb der Arbeitskreise sowie in zwei Ratssitzungen und Fraktionsgesprächen diskutiert worden ist, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bruchhausen-Vilsen. In Kongruenz zum Regionalen Einzelhandelskonzept beinhaltet der zentrale Versorgungsbereich demnach die beiden Einzelhandelsschwerpunkte Ortskern Vilsen und Fachmarkzentrum Zur Kleinbahn.

## Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen 47 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 21.920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verortet. Die größten Betriebe sind der Baumarkt Ulrich, die vier Lebensmittelsupermärkte Rewe, Netto, Lidl und Aldi, der Getränkemarkt Hol ab, Leymann Baustoffe sowie der Vilsener Getränkemarkt. Diese Betriebe stellen wichtige Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen dar. Daneben stellt auch der Ortskern mit seiner Vielzahl an Fachgeschäften sowie der höheren Aufenthaltsqualität als Ganzes einen attraktiven Lagebereich des ZVBs dar.

Abbildung 22: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> im ZVB Bruchhausen-Vilsen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017, auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 56 %), wobei – bedingt durch das Vorhandensein des Baumarktes – insbesondere dem Sortiment Baumarktsortiment i.e.S. mit rd. 30 % der Gesamtverkaufsfläche eine hohe Bedeutung zukommt. Das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich wird darüber hinaus insbesondere in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Bekleidung dargeboten. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 37 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die langfristigen Bedarfsgüter sind entsprechend mit rd. 7 % im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen vertreten.

## Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereiches.

In Bruchhausen-Vilsen wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen durch 42 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen sowie den gastronomischen Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich über den gesamten ZVB Bruchhausen-Vilsen verteilt. Innerhalb des Ortskerns ist jedoch die Mehrzahl der zentrenergänzenden Funktionen ansässig und generieren somit auch Frequenzen für diesen.

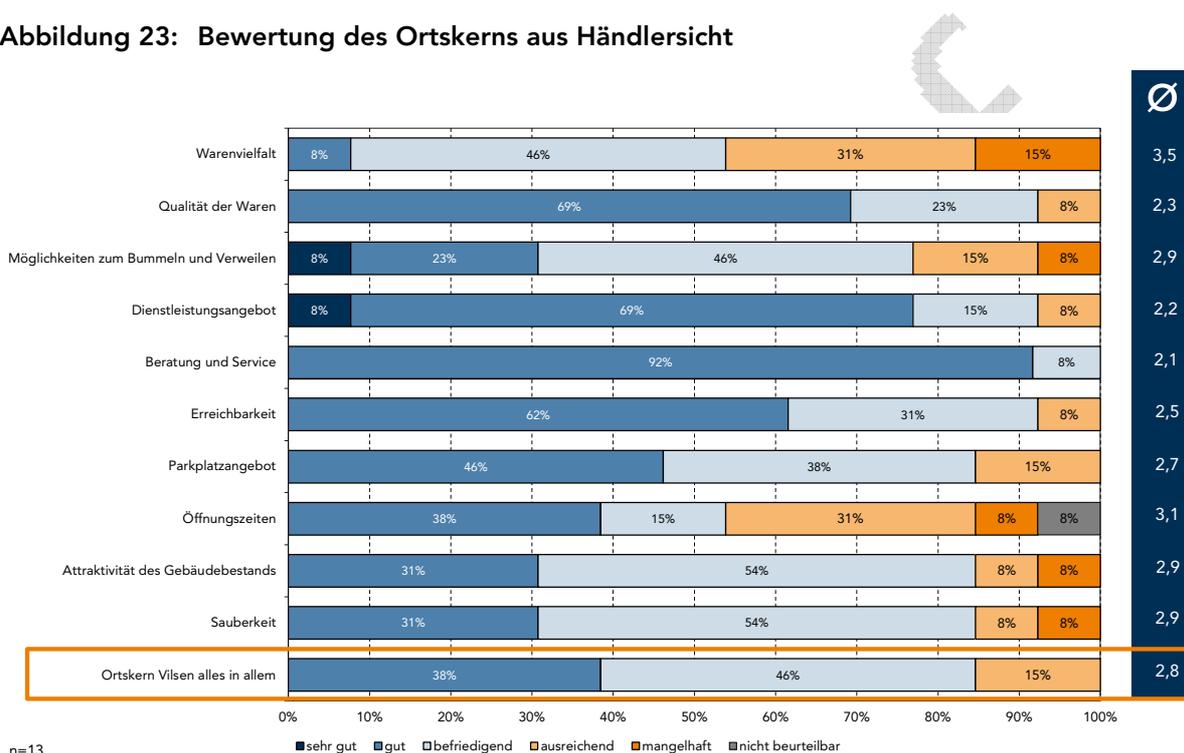
## Ladenleerstand

Im zentralen Versorgungsbereich standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (06/2017) insgesamt 13 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich zum größten Teil um kleinere Ladenlokale. Bezogen auf den ZVB ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 21 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über den gesamten zentralen Versorgungsbereich auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Eine gewisse Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist zum Erhebungszeitpunkt lediglich in den Bereichen Brautstraße zu verzeichnen. Es ist festzustellen, dass die Immobilien den Ansprüchen moderner Konzepte (auch im Bereich von Fachgeschäften) kaum mehr gerecht werden. So zeichnen sich diese durch kleine Ladenzuschnitte sowie teilweise nicht barrierefreie Zugänge aus. Deutlich wird, dass somit insbesondere dieser Lagebereich nicht mehr vollumfänglich als Einzelhandelslage zu bewerten ist, so dass gesonderte Zielstellungen für dessen Funktionalität zu erarbeiten sind.

## Bewertung des Ortskerns aus Händlersicht

In der nachfolgenden Abbildung werden die im Rahmen der Händlerbefragung zur Attraktivität des Ortskerns abgefragten Aspekte dargestellt und zentrale Aussagen näher erläutert.

Abbildung 23: Bewertung des Ortskerns aus Händlersicht



Quelle: Händlerbefragung Stadt + Handel 08-09/2014; n=13; Frage: „Mit welcher Schulnote bewerten Sie die nachfolgenden Aspekte des Ortskerns Vilsens?“.

Die Ergebnisse der Händlerbefragung zeigen, dass der Ortskern über die verschiedenen Aspekte hinweg gut bis befriedigend bewertet wird. Von den Händlern werden insbesondere die Aspekte Beratung und Service, das Dienstleistungsangebot sowie die Qualität der Waren als gut bewertet. Insbesondere die Warenvielfalt sowie die Öffnungszeiten werden hingegen durch die Händlerschaft mehrheitlich als befriedigend bis ausreichend bewertet. Der höchste Anteil der Bewertung „mangelhaft“ erfolgt dabei in der Kategorie Warenvielfalt. Insgesamt bewerten die befragten Händler den Ortskern Vilsen alles in allem mit einer leicht überdurchschnittlichen Note von 2,8. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass lediglich 15 Händler an der Befragung teilgenommen haben, wovon wiederum 13 die o. g. Fragestellung beantwortet haben. Zudem neigt insbesondere die Händlerschaft zu einer strengen Bewertung, welche sich im Regelfall nur teilweise in den Einschätzungen der Besucher und Bewohner widerspiegelt.

## Stärken-/Schwächen-Analyse

Vor dem Hintergrund der Bestandserhebung, eines Ortskernchecks<sup>16</sup> und der durchgeführten Händlerbefragung ist eine Stärken-/Schwächen-Analyse für den Ortskern Vilsen erarbeitet worden. Diese fasst die wesentlichen Rahmenbedingungen zusammen, welche bei der nachfolgenden Erarbeitung von Entwicklungszielen sowie der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bruchhausen-Vilsen zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 24: Ergebnisse der Stärken-/Schwächen-Analyse für den Ortskern Vilsen

Stärken und Potenziale des Ortskerns Vilsen	Schwächen und Herausforderungen des Ortskerns Vilsen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inhabergeführter Einzelhandel mit vergleichsweise umfassenden Branchenmix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Synergiewirkung und Magnetbetrieben</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielzahl gastronomischer Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Punktuelle Leerstände</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend attraktiver Gebäudebestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingeschränkte Verkaufsflächengrößen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlender Nahversorgungsbetrieb mit quantitativ umfassenden Angebot</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Straßenbegleitendes Parken/gute Pkw-Erreichbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uneinheitliche Öffnungszeiten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nähe zu Naherholungsbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Magnetbetriebe mit übergemeindlicher Bedeutung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Touristisches Potenzial als Luftkurort</li> </ul>	

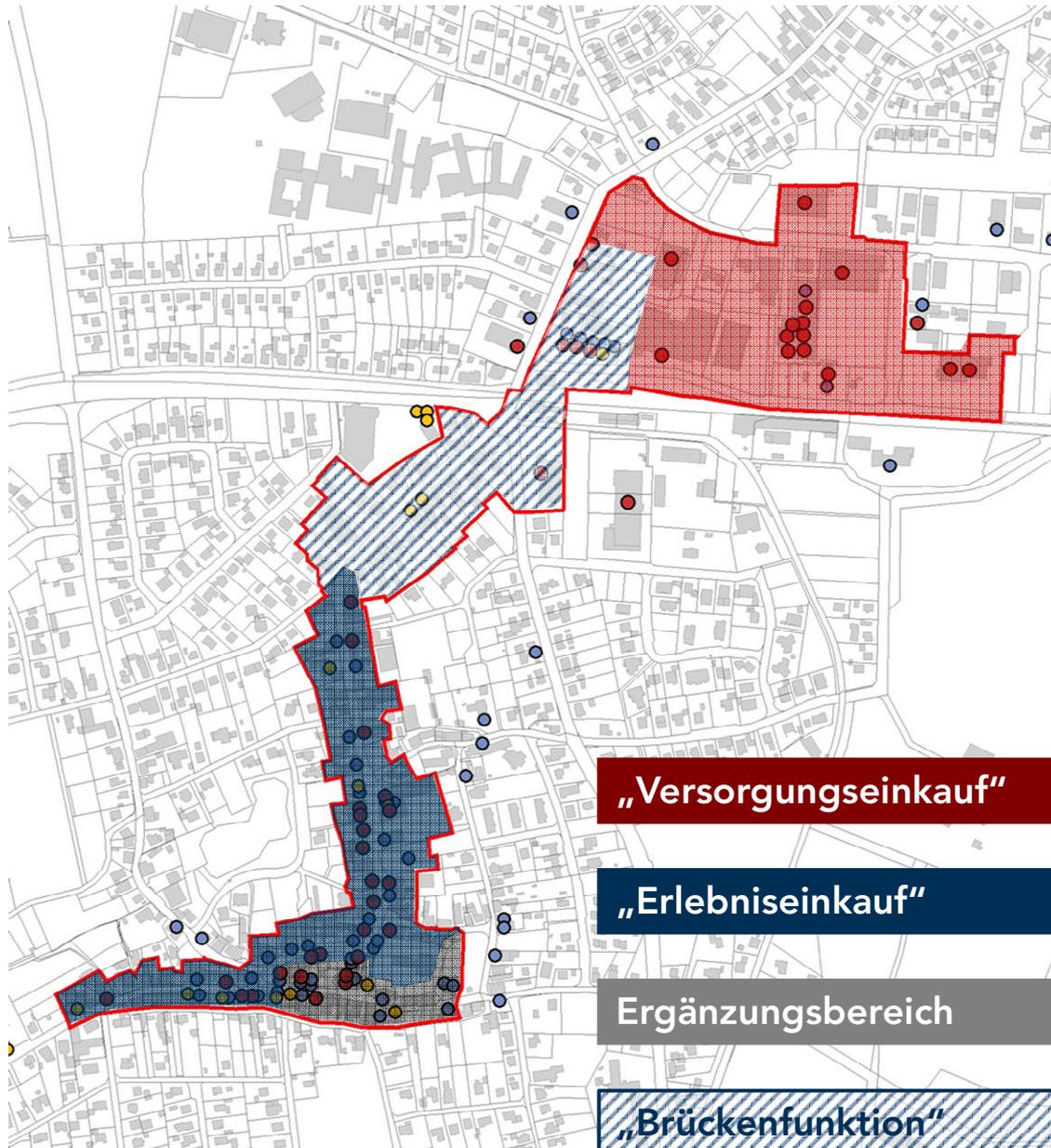
Quelle: eigene Darstellung entsprechend der Ergebnisse des Ortskernchecks.

<sup>16</sup> Die ausführlichen Ergebnisse des Ortskernchecks sind in einem ergänzenden Dokument „Ortskern-Check und Maßnahmenkatalog für den Ortskern Vilsen“ aufgeführt. Dabei fand eine Analyse in den Kategorien Filialisierungsgrad, Barrierefreiheit, E-Commerce, Öffnungszeiten, Schaufenstergestaltung sowie städtebauliche Gestaltung/Nutzung statt.

## 6.2.2 Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Bruchhausen-Vilsen

Für den zentralen Versorgungsbereich wird die nachfolgende nach Lagebereichen untergliederte räumliche Entwicklungszielstellung formuliert:

**Abbildung 25: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Bruchhausen-Vilsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Die in der Abbildung dargestellten vier Standortbereiche sollen gemäß der räumlichen Entwicklungszielstellung entsprechend der in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Empfehlungen weiterentwickelt werden.

**Tabelle 11: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Bruchhausen-Vilsen**

„Versorgungseinkauf“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachmarkt-, Einzelstandort mit großflächigen/marktgängigen Lebensmittelmärkten,</li> <li>▪ Bedeutende Nahversorgungsstandorte für die Samtgemeinde mit guter Erreichbarkeit für den MIV</li> <li>▪ Begrenzte Kopplungspotenziale, insb. des Netto-Standortes mit dem übrigen Ortskern Vilsen</li> </ul> <p><u>Räumliche Entwicklungszielstellung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sicherung und Weiterentwicklung des Fachmarktzentrums mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Fachmarktangeboten</li> <li>→ Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote in der Sortimentsgruppe NuG im Ortskern Vilsen</li> </ul>
„Erlebniseinkauf“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohe Aufenthaltsqualität im historischen Ortskern</li> <li>▪ Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mit qualitativ hochwertigen Warenangeboten und hoher Serviceorientierung</li> <li>▪ Hohe Nutzungsvielfalt (Gastronomie, Dienstleistungen, ...)</li> </ul> <p><u>Räumliche Entwicklungszielstellung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt kleiner Fachgeschäfte</li> <li>→ Sicherung und Stärkung des Ortskerns als Standorte für frequenzerzeugende zentrenergänzende Funktionen (z.B. Gastronomie, Dienstleistung)</li> <li>→ Maßnahmenempfehlungen für die Förderung des Einzelhandels im Ortskern Vilsen berücksichtigen</li> </ul>
Ergänzungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abnehmende Dichte von Einzelhandelsnutzungen</li> <li>▪ Bereich erfüllt die aktuellen Anforderungen an eine Einzelhandelslage nur noch bedingt</li> </ul> <p><u>Räumliche Entwicklungszielstellung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Weiterentwicklung als ortskernnaher Wohnstandort sowie für zentrenergänzende Funktionen mit überwiegender Zielverkehr (z.B. Beherbergungsgewerbe)</li> <li>→ Aktive Begleitung durch die Samtgemeinde</li> </ul>
„Brückenfunktion“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der nördliche Bereich entlang der Straße am Bahnhof wird insb. durch Angebote im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich geprägt</li> <li>▪ Südlicher Bereich entlang der Bahnhofstraße weist vereinzelte Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzende Funktionen auf, die als städtebauliche „Trittsteine“ zwischen den Polen fungieren</li> </ul> <p><u>Räumliche Entwicklungszielstellung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und Fachmarktlage</li> <li>→ Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von &gt; 800 m<sup>2</sup></li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen

Innerhalb und im räumlichen Zusammen mit dem ZVB Bruchhausen-Vilsen befinden sich zwei potenzielle Entwicklungsflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Ergänzungen, Umnutzungen oder Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich entwickelt werden könnten (s. nachfolgende Abbildung).<sup>17</sup>



<sup>17</sup> Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

**Abbildung 26: Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Die Fläche wurde hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Weiterentwicklung des ZVB, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft.

Tabelle 12: Kurzcheck der potenziellen Entwicklungsfläche innerhalb des ZVB Bruchhausen-Vilsen

Potenzielle Entwicklungsfläche	Bewertung
Ehemaliger Rewe-Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergleichsweise großes Flächenpotenzial und damit geeignet für gängige Fachmarktkonzepte</li> <li>Städtebauliche Orientierung in Richtung der Bundesstraße und damit nur begrenzter Zusammenhang mit dem Ortskern</li> </ul> <p><b>Aktuell kein besonderes Erfordernis zur Entwicklung der Fläche erkennbar. Im Falle von künftigen Entwicklungsvorstellungen seitens eines Investors oder Entwicklers ist der Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie die städtebauliche An- und Einbindung des Vorhabens an/in den ZVB intensiv im Vorfeld einer möglichen weiteren Projektverfolgung zu prüfen (s.u.).</b></p>

Quelle: Eigene Darstellung.

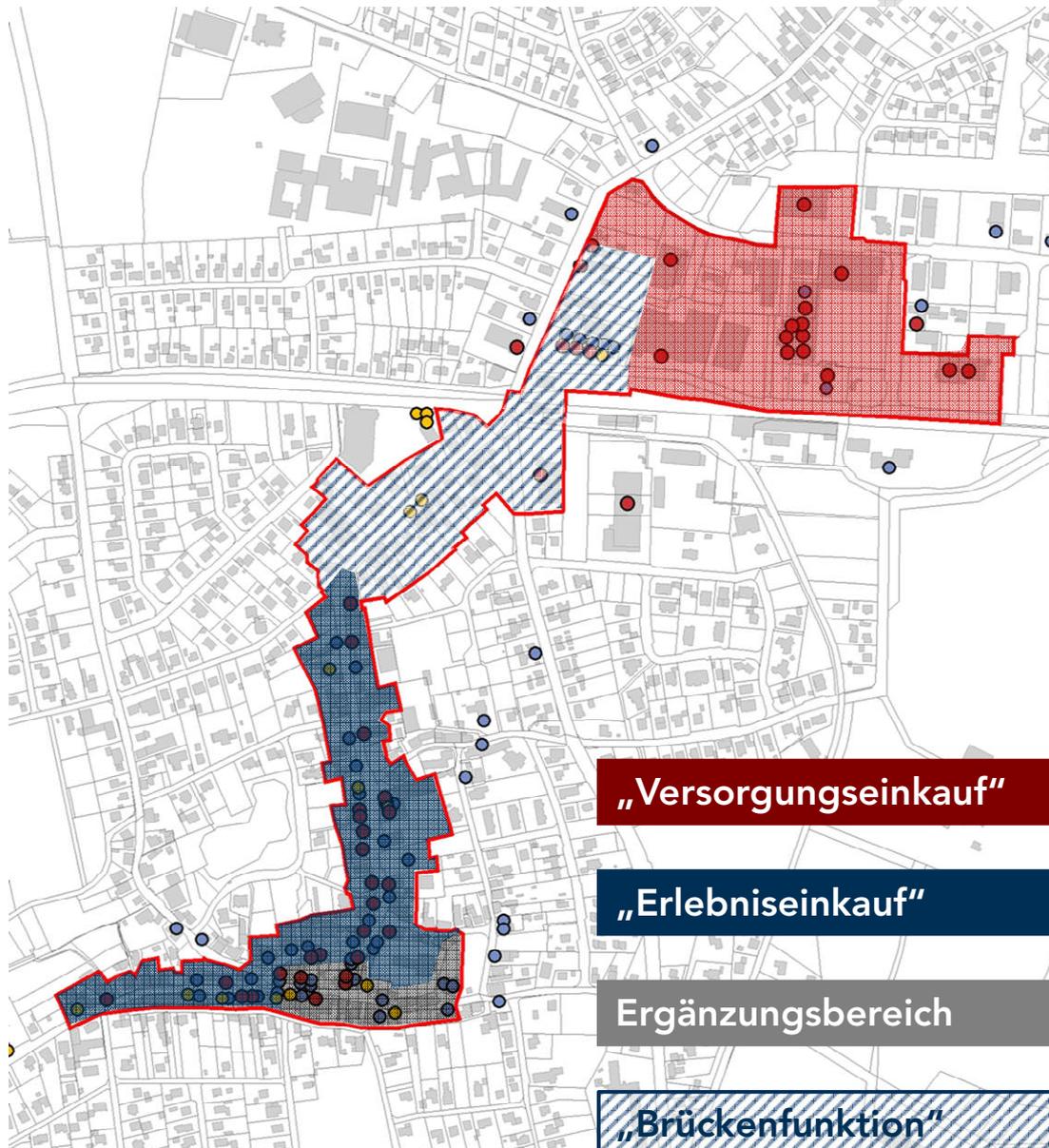
Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für den Ortskern und damit den zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen insgesamt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf der potenziellen Entwicklungsfläche verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung des zentralen Versorgungsbereiches auf der Potenzialfläche zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix gestärkt werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten?

### 6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kap. 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 27: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Der zentrale Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen umfasst somit in Kongruenz mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels im Ortskern, sondern auch das nördlich gelegene Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn und den Bereich zwischen den genannten Polen, welcher ebenfalls eine Versorgungsfunktion aufweist. Bei der Festlegungsempfehlung werden also diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Haupteinkaufslagen mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen berücksichtigt.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich vom Ortskern im Süden entlang der Bahnhofstraße bis zum Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn im Norden.
- Im Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Sulinger Straße, beginnend im Kreuzungsbereich mit der Straße Zum Holzhof und die sich östlich anschließende Brautstraße bis kurz vor den Mündungsbereich mit der Vilser Schulstraße.
- Richtung Norden wird der Bereich zwischen Engelbergplatz im Westen, Bahnhofstraße und St. Cyriakus-Kirche im Osten vom zentralen Versorgungsbereich aufgegriffen.
- Im weiteren Verlauf orientiert sich der zentrale Versorgungsbereich am Verlauf der Bahnhofstraße und umfasst beidseitig die Grundstücke entlang der Straße bis zum Lebensmitteldiscounter Netto im Norden. Der Bereich entlang der Bahnhofstraße zwischen Engelbergplatz und dem Mündungsbereich mit der Bollenstraße stellt den historischen Ortskern dar und umfasst die Hauptlage des Einzelhandels mit hauptsächlich inhabergeführten Fachgeschäften, wichtigen Frequenzbringern und zusätzlichen zentrenergänzenden Funktionen und Gastronomie.
- Im Norden bildet das Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn die zweite Hauptlage des Einzelhandels. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umfasst hier die nördlichen Grundstücke der Straße Am Bahnhof bis einschließlich des Grundstücks vom Lebensmitteldiscounter Lidl. Zusätzlich umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Straße Zur Kleinbahn sowie das Grundstück nordwestlich des Kreuzungsbereiches der Straßen Am Scheunenacker und Moorer Damm.

### 6.3 Das Nahversorgungskonzept für Bruchhausen-Vilsen

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen wurde im Kapitel 4.3. analysiert. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgende Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Bruchhausen-Vilsen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit:

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem instrumentellen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.6).

#### Räumliche Entwicklungszielstellung zur Nahversorgung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Tabelle 13: Empfehlungen zur Nahversorgung

Qualitativ hochwertiges und wohnortnahes Angebot	<b>Nahversorgungsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich sichern und weiterentwickeln</b>
	Ergänzendes Nahversorgungsangebot in den übrigen Gemeinden der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zur Optimierung der Nahversorgung zulassen

**Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

Quelle: Eigene Darstellung.

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

## **Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen Vilsen**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in dem zentralen Versorgungsbereich haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ist zu empfehlen, Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in dem zentralen Versorgungsbereich selbst anzusiedeln.

## **Empfehlungen für die abgesetzten Ortsteile von Bruchhausen-Vilsen**

Auch in den übrigen Gemeinden der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen soll möglichst ein wohnortnahes Nahversorgungsangebot ermöglicht werden.

## **6.4 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Bruchhausen-Vilsen**

Der zentrale Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen umfasst im Nordosten auch Bereiche, welche sich neben den Angeboten im Bereich nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimenten sowie zentrenrelevanter Sortimente auch Angebote im Bereich typischerweise nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (u. a. ein Baumarkt innerhalb sowie ein Raiffeisenmarkt außerhalb des empfohlenen zentralen Versorgungsbereiches). Im folgenden Kapitel werden zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für einen solchen ergänzenden Standortbereich grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtgemeindlichen Standortbalance zu formulieren ist. Darauf aufbauend wird der ergänzende Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung gegeben.

### **6.4.1 Übergeordnete Zielstellungen für den ergänzenden Standortbereich**

Im Sinne dieser gesamtgemeindlichen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Bruchhausen-Vilsen (s. Kap. 5.1) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des ergänzenden Standortbereiches verbunden.

Der empfohlene ergänzende Standortbereich ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Er dient der Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im Ortskern, in dem er Einzelhandelsbetriebe aufnimmt,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in dem ZVB räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im grundzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus den einzelnen Gemeinden der Samtgemeinde beitragen.

Für den Flecken Bruchhausen-Vilsen wird ein Standortbereich empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll. Der empfohlene Sonderstandort soll im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kap. 6.6) zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Es sind explizit Flächen ausgewählt worden, welche in Zusammenhang mit den empfohlenen zentralen Versorgungsbereich stehen, so dass hier anzunehmende Frequenzen ebenfalls zur Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches beitragen können.

## 6.4.2 Sonderstandort Am Bahnhof

Bei dem Sonderstandort Am Bahnhof handelt es sich um den einzigen ausgewiesenen Sonderstandort in Bruchhausen-Vilsen, wobei nachgeordnet ebenfalls eine Entwicklung im Bereich nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie an allen übrigen Lagebereichen im

Flecken Bruchhausen-Vilsen empfohlen werden kann (u. a. Standortbereich Ortskern Bruchhausen).

## Aktuelle Nutzungsstruktur/Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Am Bahnhof setzt sich aus zwei räumlich getrennten Positivbereichen zusammen, welche durch den zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen, als Positivstandort für den zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, unterbrochen werden. Wie bereits dargestellt, handelt es sich allerdings auch bei dem zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich um einen Positivbereich für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dabei sollen insbesondere großflächige Betriebe, für welche aufgrund ihrer Dimensionierung keine Ansiedlungsmöglichkeit im zentralen Versorgungsbereich besteht, eine Ansiedlung am Sonderstandort ermöglicht werden. Für kleinflächige Betriebe ist primär eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich zu empfehlen, da auch diese Betriebe einen Beitrag zur Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches leisten können. Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes.

**Tabelle 14: Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes**

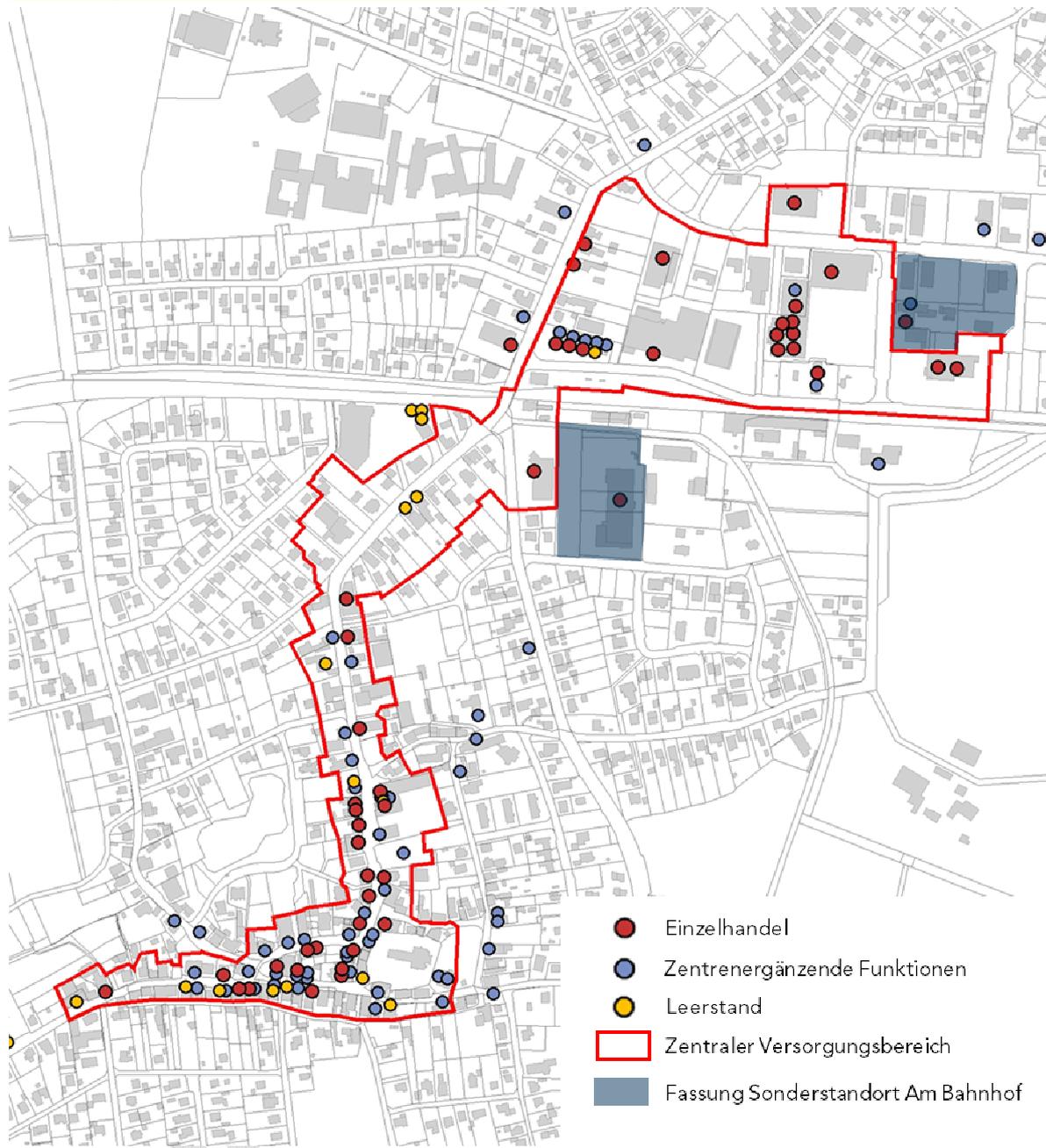
Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten	
großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ primär im empfohlenen Sonderstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ primär im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nachgeordnete im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sofern andere städtebauliche Gründe dafür sprechen auch im sonstigen Gemeindegebiet*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sofern andere städtebauliche Gründe dafür sprechen auch im sonstigen Gemeindegebiet*</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung; \*sofern dort bauplanungsrechtlich im Einzelfall zulässig.

Bei der nördlichen Fläche des Sonderstandortes handelt es sich um die östlich an das Fachmarktzentrum angrenzenden Bereiche, südlich der Straße Am Scheunenacker. Diese zeichnen sich im Bestand bereits durch einen kleinflächigen Betrieb mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aus. Die südliche Fläche des Sonderstandortes umfasst insbesondere die Bereiche rund um den Raiffeisen-Markt.

Die räumliche Fassung des Sonderstandortes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:

Abbildung 28: Sonderstandort Am Bahnhof



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

## 6.5 Sortimentliste für den Flecken Bruchhausen-Vilsen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition als zentrenrelevant sowie 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 Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

### 6.5.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>18</sup>

### 6.5.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts 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 einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>19</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Des Weiteren ist die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bremen erarbeitete Sortimentsliste zu beachten.

<sup>18</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

<sup>19</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Abbildung 29: Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bremen

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel	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	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

Quelle: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen 2014; Anlage A.

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 Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen:

**Tabelle 15: 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,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**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 dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

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

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bruchhausen-Vilsen als sog. „Bruchhausen-Vilsener Liste“.

### 6.5.3 Sortimentsliste für Bruchhausen-Vilsen („Bruchhausen-Vilsener Liste“)

Tabelle 16: Sortimentsliste für den Flecken Bruchhausen-Vilsen („Bruchhausen-Vilsener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>20</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und –münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.

<sup>20</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (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)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>21</sup>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)

<sup>21</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

## Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>

## Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogeriewaren	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>



Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts des Fleckens Bruchhausen-Vilsen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i> <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i> <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Erotikartikel	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i> <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradtteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Campingartikel ohne Campingmöbel)</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2014.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>22</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.6 Ansiedlungsleitsätze

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

### 6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept und das Konzept für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze 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 Bruchhausen-Vilsener Einzelhandels 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 Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Bruchhausen-Vilsener Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit, sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht im Flecken Bruchhausen-Vilsen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

<sup>23</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

---

Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Bruchhausen-Vilsen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs.

## 6.6.2 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele der Ziel-Trias zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels sowie für alle denkbaren Standortkategorien im Flecken Bruchhausen-Vilsen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Bruchhausen-Vilsen empfohlen:

### Leitsatz I:

#### **Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...**

**...ist zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.**

**...ist im Bereich der Brückenfunktion nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

**...in den übrigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches auch darüber hinaus zulässig.**

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen zulässig sein. Dabei soll die vorhandene Polstruktur zwischen dem Ortskern Vilsen und dem Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn berücksichtigt werden, indem eine Konzentration auf diese Lagebereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches empfohlen wird. Demnach sind großflächige Betriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment ausschließlich außerhalb des Lagebereiches Brückenfunktion (s. Abbildung 25) zu empfehlen. Hiermit soll einer Überdehnung der Kernlagen des Einzelhandels vorgebeugt werden, aber gleichzeitig eine Weiterentwicklung des Zwischenbereiches ermöglicht werden. Damit kann der **Zentrale Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich verhindert.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in den städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise zulässig, sofern sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes entsprechend der Vorgaben der BauNVO dienen. Im Einzelfall ist ein Nachweis vor dem Hintergrund der sortimentspezifischen Kaufkraft innerhalb des Gebietes zu erbringen.

## Leitsatz II:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

... soll im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

... außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen **großflächige Entwicklungen ausnahmsweise auch in Betracht kommen, sofern das Vorhaben eindeutig der wohnungsnahen oder wohnstandortnahen Versorgung dient, keine negativen Auswirkungen auf den ZVB hat und auch die landesplanerischen Vorgaben erfüllt sind.**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz **im zentralen Versorgungsbereich Bruchhausen-Vilsen** haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich selbst angesiedelt werden.

**Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kommen nur ausnahmsweise großflächige Entwicklungen in Betracht, sofern das Vorhaben eindeutig der wohnungsnahen oder wohnstandortnahen Versorgung dient, keine negativen Auswirkungen auf den ZVB hat und auch die landesplanerischen Vorgaben erfüllt sind.**

## Leitsatz III:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten...

... ist aus städtebaulich-funktionalen Gründen primär innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandorts sowie nachgeordnet dem ZVB zu empfehlen.

... kann, sofern andere städtebauliche Gründe vorliegen, im sonstigen Gemeindegebiet empfohlen werden.

... die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. maximal 800 m<sup>2</sup> als Obergrenze, je Betrieb zu begrenzen. Eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär an dem innerhalb dieses Konzepts ausgewiesenen Sonderstandort angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken.

Wird ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>24</sup> vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (s. u. a. Kuschnerus 2007).

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im zentralen Versorgungsbereich* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden, um zur Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches beizutragen. Darüber hinaus kann aber auch eine Ansiedlung im sonstigen Gemeindegebiet empfohlen werden, wobei zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen sind.

<sup>24</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

## 7 Schlusswort

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen verfügt hinsichtlich seiner aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis, die insbesondere bezogen auf den Ortskern sowie das Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion bedarf. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien 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 ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (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, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

**Abbildung 30: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik**



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept 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. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Zudem ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ein Ortskern-Check und Maßnahmenkatalog für den Ortskern Vilsen durchgeführt worden, welcher einerseits eine Grundlage für das im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erarbeitete Zentrenkonzept bildet, in dem andererseits aber auch Maßnahmen für eine Weiterentwicklung und Profilierung des Ortskerns (auch gegenüber dem Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn) empfohlen werden.



## **Anhang**

### **Literatur- und Quellenverzeichnis**

#### **Literatur und Handelsfachdaten**

BBE, Retail Experts (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

FORUM Huebner, Karsten & Partner (2013): Demographiebericht für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen. Bremen

IfH Institut für Handelsforschung (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2011): Retail Real Estate Report 2011/2012. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2012/2013. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report 2014/2015. Bergisch Gladbach

Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen e.V. (2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen. Bremen

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

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

#### **Sonstige Quellen**

Website Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen: <http://www.bruchhausen-vilsen.de/>

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	5
Abbildung 2:	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bruchhausen-Vilsen (gemäß Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen) _____	13
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	14
Abbildung 4:	Lage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsens in der Region _____	19
Abbildung 5:	Siedlungsstruktur Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen _____	20
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen _____	23
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand (in m <sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen _____	24
Abbildung 8:	Die Nahversorgungsstruktur in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen im Überblick _____	27
Abbildung 9:	Die Nahversorgungsstruktur im Flecken Bruchhausen-Vilsen _____	28
Abbildung 10:	Kundenherkunft nach Passantenbefragung _____	30
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	37
Abbildung 12:	Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2016 _____	39
Abbildung 13:	Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen _____	40
Abbildung 14:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen _____	41
Abbildung 15:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014 _____	42
Abbildung 16:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Ziel-Zentralität _____	44
Abbildung 17:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bruchhausen-Vilsen _____	47
Abbildung 18:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	48
Abbildung 19:	Standortbereich Ortskern Vilsen _____	50
Abbildung 20:	Standortbereich Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn _____	51

Abbildung 21:	Ortskern Vilsen und Fachmarktzentrum zur Kleinbahn _____	53
Abbildung 22:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> im ZVB Bruchhausen-Vilsen _____	54
Abbildung 23:	Bewertung des Ortskerns aus Händlersicht _____	56
Abbildung 24:	Ergebnisse der Stärken-/Schwächen-Analyse für den Ortskern Vilsen _____	57
Abbildung 25:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Bruchhausen- Vilsen _____	58
Abbildung 26:	Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen _____	61
Abbildung 27:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Bruchhausen-Vilsen _____	63
Abbildung 28:	Sonderstandort Am Bahnhof _____	69
Abbildung 29:	Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bremen _____	71
Abbildung 30:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	82

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	15
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen _____	21
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	22
Tabelle 7:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bruchhausen-Vilsen _____	25
Tabelle 8:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen _____	32
Tabelle 9:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	43
Tabelle 10:	Ergebnis des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	45
Tabelle 11:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Bruchhausen-Vilsen _____	59
Tabelle 12:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb des ZVB Bruchhausen-Vilsen _____	62
Tabelle 13:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	65
Tabelle 14:	Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes _____	68
Tabelle 15:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	72
Tabelle 16:	Sortimentsliste für den Flecken Bruchhausen-Vilsen („Bruchhausen-Vilsener Liste“) _____	73

# Glossar

## Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

## Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

## Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

## Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

### **Einzelhandelsrelevante Nachfrage**

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

### **Fabrikladen (Factory Outlet)**

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

### **Fachdiscounter**

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

### **Fachgeschäft**

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

### **Fachmarkt**

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

### **Factory-Outlet-Center (FOC)**

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

### **Grenzrentabilität**

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

### **Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)**

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

### **Innenstadt**

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

### **Innenstadtzentrum (IZ)**

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

### **Katalogschauraum**

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

### **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

### **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

### **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

### **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

### **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

### **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

### **Sortiment**

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

#### **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

#### **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

#### **Ortsteilzentrum (STZ)/Ortsteilzentrum (OTZ)**

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besitz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

#### **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

### **Zentraler Versorgungsbereich**

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

### **Zentralitätskennziffer**

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.